

aktiv.

Eiriks gate 7A, 0650 OSLO

SJARMALARM PÅ TØYEN



Partner / Eiendomsmegler

Monica Frøseth

Mobil 480 35 999

E-post monica.froseth@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

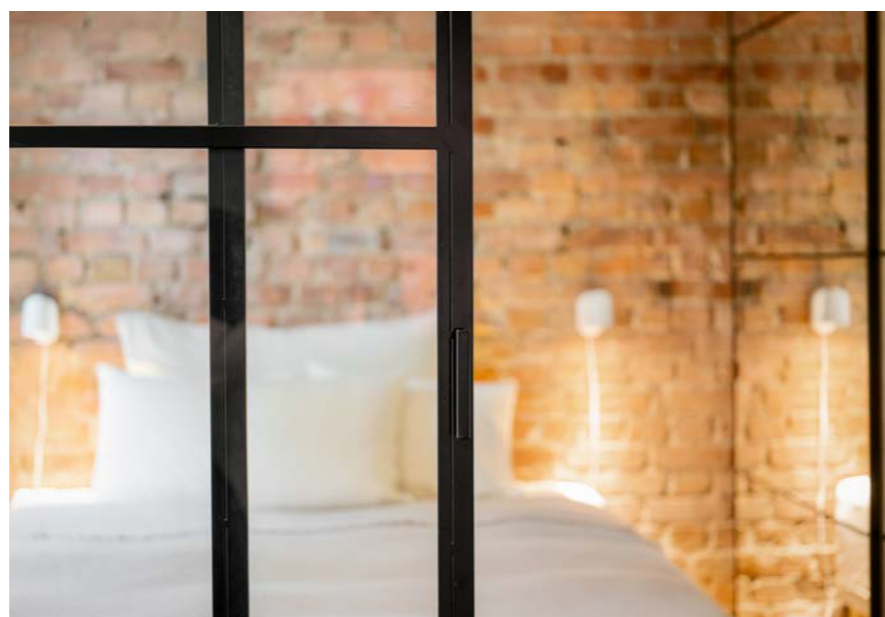
Nøkkelinformasjon

Prisantydning:	Kr 4 800 000,-
Fellesgjeld:	Kr 321 479,-
Omkostn.:	Kr 1 240,-
Felleskostn.:	Kr 6 489,-
Selger:	Pia Amundsen Faugli
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1899
BRA-i/BRA Total	46/52 kvm
Tomtstr.:	424 m ²
Soverom:	1
Antall rom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 231, bnr. 102
Andelsnr.:	6
Oppdragsnr.:	1002240297

VELKOMMEN

I denne leiligheten har man virkelig klart å innrede et unikt hjem som oser av personlighet og hygge. Du legger umiddelbart merke til den tøffe, originale teglsteinsveggen, skyvedøren i glass-/sort stål og det åpne og fleksible allrommet. Her kan du enkelt få et soverom nr 2 hvis du setter opp en lettvegg slik noen naboer har gjort. Varme i gulvene sørger for en behagelig innnetemperatur på vinterstid. På sommeren vil du kunne nyte hyggelige stunder på balkongen med utsikt til den idylliske bakgården.

"Jeg elsker området og leiligheten som har vært en perfekt for meg i en etableringsfase. Jeg vil savne sene sommerkvalder med åpen balkongdør, kaffe på balkongen om morgenen og utsikten til den fantastiske fargefesten i bakgården og gata på høsten" - Sitat selger.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	38
Tilstandsrapport	53
Nabolagsprofil	95
Forbrukerinformasjon	108
Budskjema	109



Leiligheten er elegant og nydelig med en kul, kunstnerisk vibb!



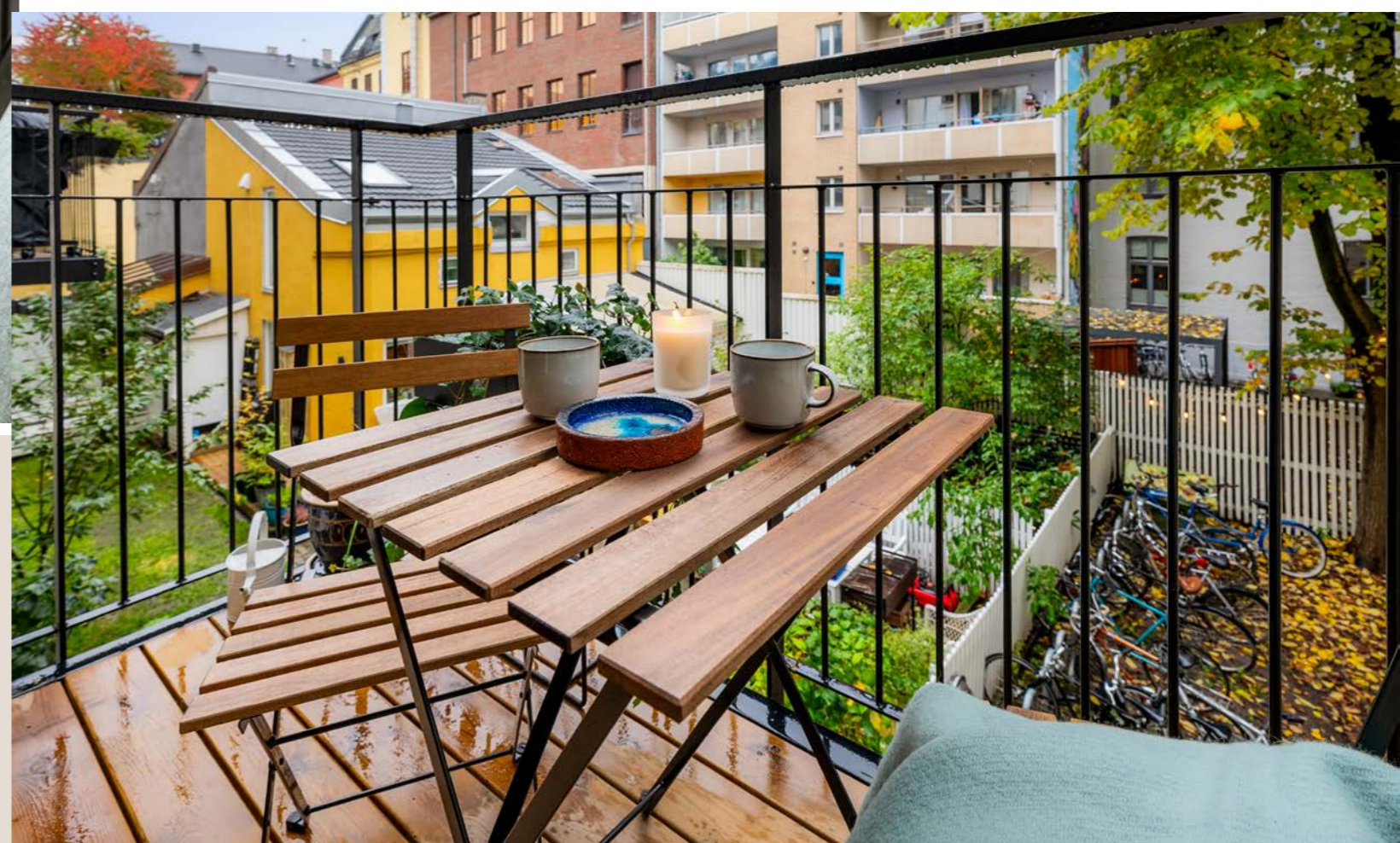
Den er i dag innredet som en 2-roms, men kan enkelt gjøres om til en 3-roms ved å sette opp en lettvegg i den delen som her er innredet til stue.

Kjøkkenet er av en uvanlig god størrelse, og vil ved en ev. endring utgjøre et stort, sosialt allrom.

Dagens åpne planløsning sikrer mye naturlig lys inn, også takket være glassveggen som slipper lyset fra soverommet inn stuen. Legg merke til den fargerike utsikten!

Det er rikelig med oppbevaringsplass i praktiske veggskap.





Fra stuen har man utgang til en koselig balkong på ca. 4 m².

Balkongen vender ut mot stille og rolige omgivelser i bakgården.

En fin plass å nyte dagens første kaffekopp i selskap med morgensolen og en fargerik utsikt.



Her er det også gode oppbevaringsmuligheter i den store skyvedørsgarderoben.

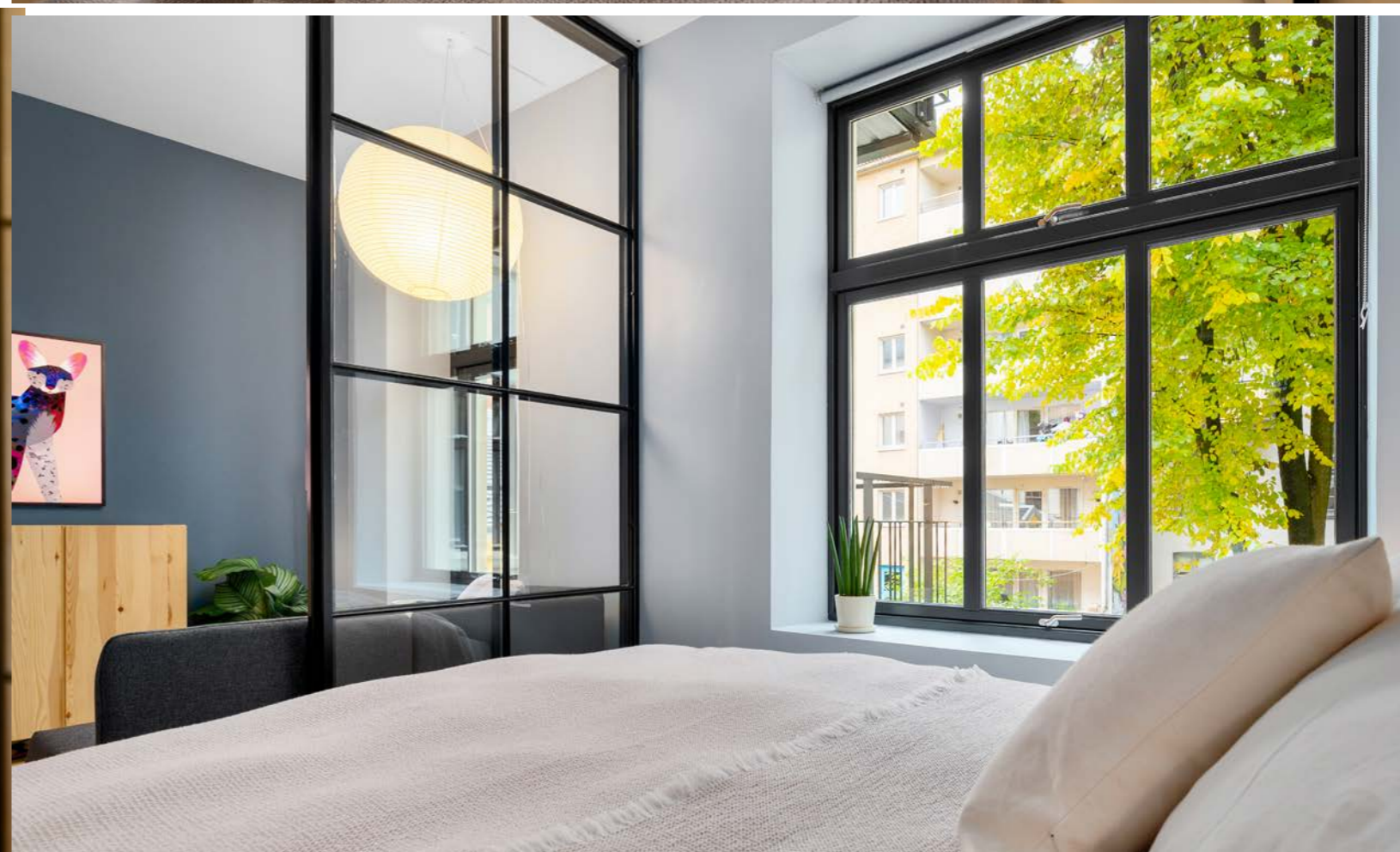
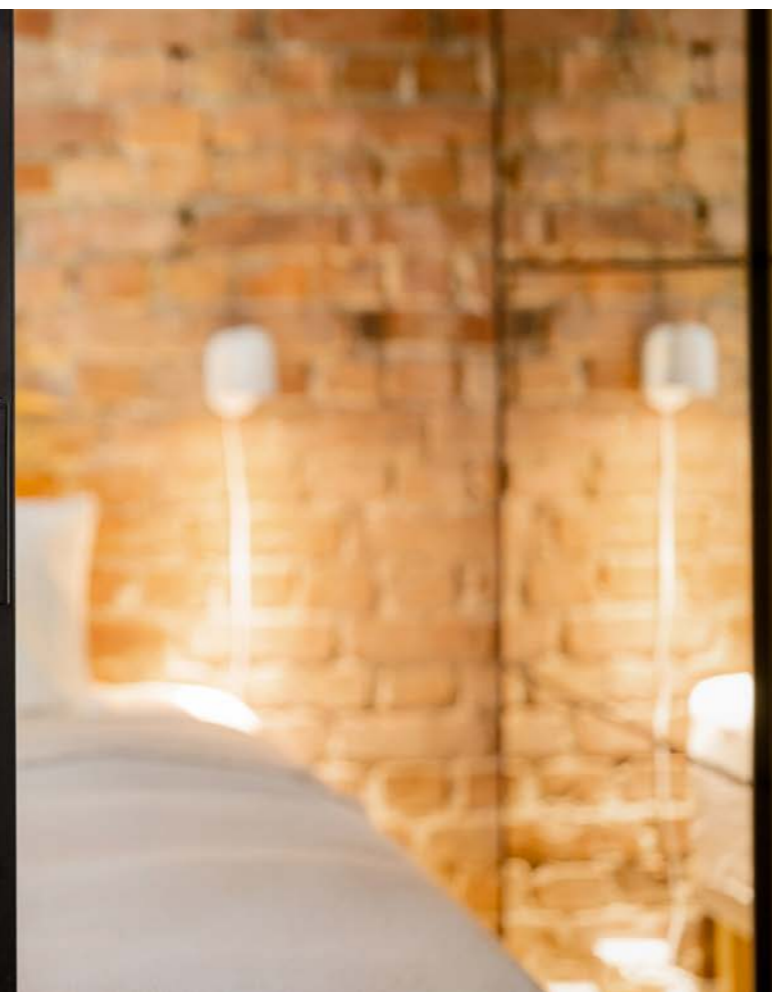
Et soverom med NEW York vibe og herlig hotell-følelse.

Glassveggen i sort stål tilfører leiligheten et tøft industrielt uttrykk.

Ønsker du mer skjerming mot stuen kan en gardin i takskinne henges på innsiden.

Teglsteinen ble hentet frem i forbindelse med oppussingen i 2018 og skaper et flott særpreg.

Se for deg rolige søndagsmorgener hvor du kan se en Netflix serie fra sengen:-)





Leilighetens åpne planløsning skaper en god flyt mellom de ulike sonene.



Kjøkken med svært generøs størrelse. Tre store, flotte vinduer på rekke og rad gir godt med naturlig lysinnslipp, og utsikt til vakre trær i miljøgaten utenfor.



God plass til et stort langbord og mange gjester på middagsbesøk.

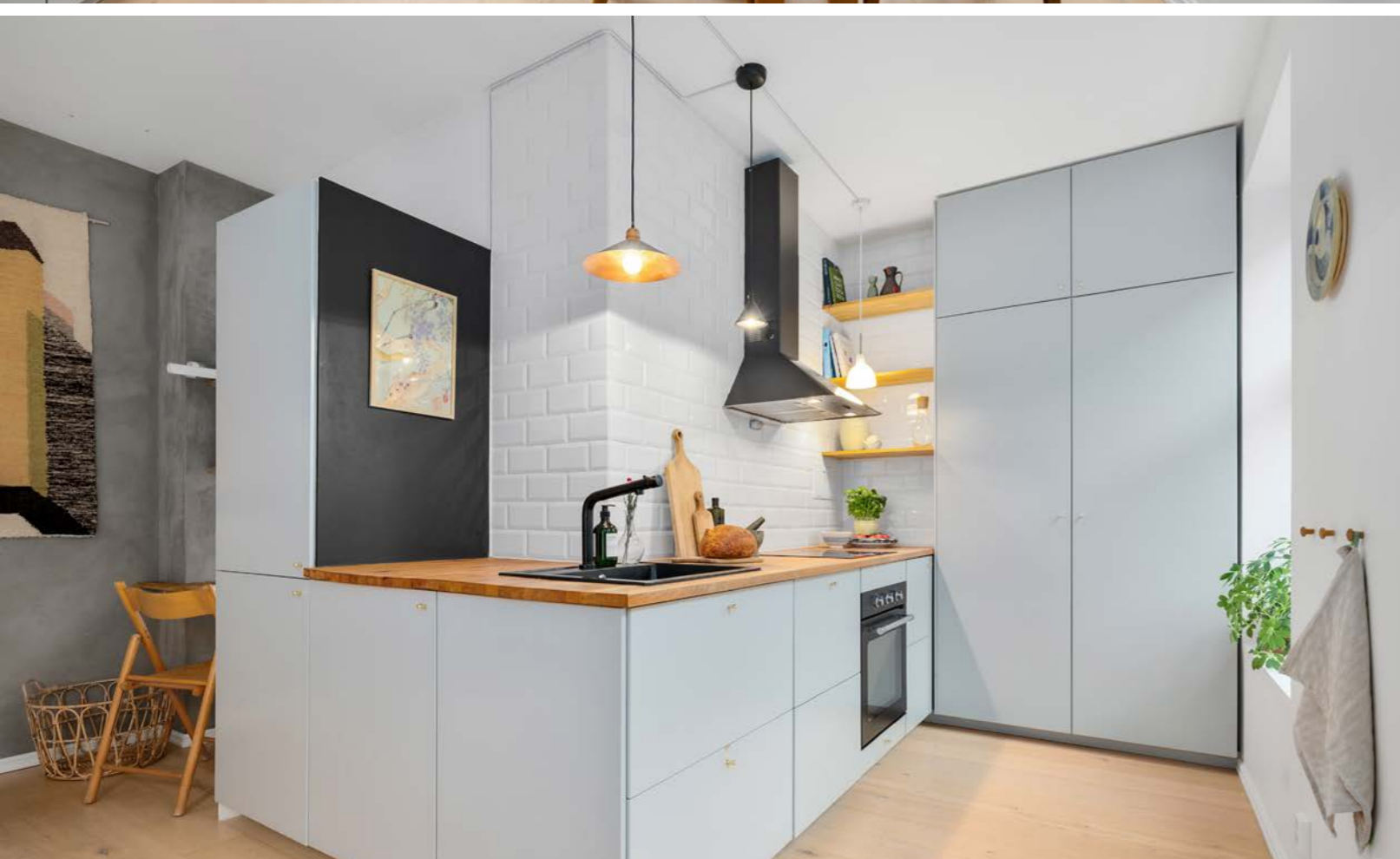


Lysegrå fronter fra IKEA i kombinasjon til en heltre eik benkeplate, sorte detaljer som avtrekksvifte, blandebatteri og oppvaskkum og integrerte hvitevarer. Rektangulære hvite fliser er lagt helt opp til tak og bidrar til et svært godt helhetsinntrykk.

De fine eikehyllene er perfekt for kokebøker og småoppbevaring.

Integrert komfyr med induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest? Sitat selger: "Kjøkkenet. Hjemmekontor og kos ved kjøkkenbordet der jeg har sydd, spist, lest, jobbet, tegnet og malt."





Sitat selger: "Gulvvarmen på kjøkken og i gangen har vært intet annet enn fantastisk."





De brede vinduskarmene fungerer også utmerket som sitteplass når du har ekstra mange gjester på besøk!

Det er også en praktisk, plassbygd hjemmekontor-løsning/hobbykrok.





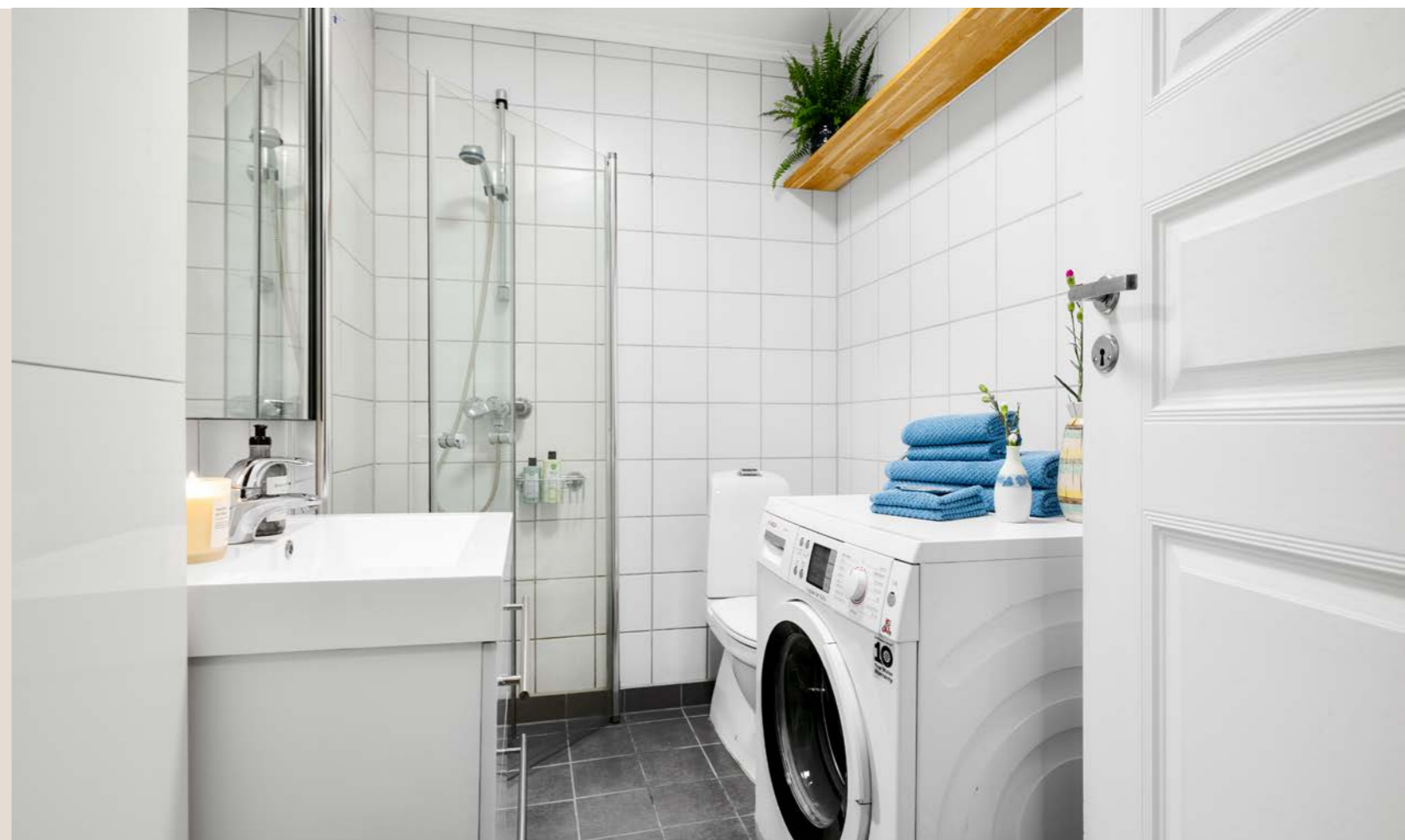
Leilighetens bad er lett tilgjengelig rett ved inngangsdøren.



Badet har flislagte overflater i tidløse farger. Det ble rehabilitert i antatt 2003 med bl.a plast gulvsluk med klemring for foliemembran. Senere er gulvet oppgradert med nye varmekabler, påstøp på gulv og nye gulvfliser i 2021.

Opplegg for vaskemaskin, og plass til tørketrommel i en vaskesøyle.

Stort speil og smart lagring i ekstra skapinnredning.



Entreen gir et hyggelig førsteinntrykk av boligen.

Her er det gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko.

Ytterligere oppbevaringsmuligheter i kjellerbod på ca. 2,9 m² og loftsbod på ca. 3 m² som leiligheten disponerer.

Den store korkveggen er en av flere detaljer som gir leiligheten et unikt og personlig uttrykk.





Borettslaget har en koselig og intim bakgård med bl.a. sittegruppe og sykkelstativ.

Planter og løvtre skifter farge i takt med årstidene.

Stemningsfull belysning skaper ekstra hygge i bakgården når mørket senker seg.





Intervju med selger

Når kjøpte du eiendommen?

Jeg kjøpte leiligheten i august 2021.

Hva var avgjørende for valget ditt?

At leiligheten er luftig og åpen med god takhøyde. Elegant og nydelig med en kunstnerisk vibb. Kjøkkenet har så god plass til middagsbesøk og matlaging og til og med plass til hjemmekontor/hobbykrok. Soverommet er fantastisk og ser ut som og kjennes som jeg er på hotell når jeg legger meg. Store vinduer som slipper inn mye lys, med smarte og dype vinduskarmer der man også kan sette seg ned med kaffekoppen. Et fresht bad med plass til vaskemaskin. Andre etasje som verken er bakkeplan eller irritasjon over for mange etasjer å klatre etter en slitsom dag. Spesielt med barn. At balkongen kom på plass har gitt leiligheten prikken over i'en. Luftigheten ved at det er såpass åpent mellom kjøkken, stue og soverom var helt avgjørende for at jeg skulle trives. Likevel er det et godt skille mellom soverom og resten av leiligheten med glassdørene inn til soverommet. God plass til hjemmetrening.

Hvorfor skal du flytte?

Jeg flytter til Ammerud da jeg er alene med sønnen min på snart to. Jeg ønsker mer nærhet til mine to søstre som også har barn, og de bor begge på Ammerud.

Hverdagen kommer til å bli noe helt annet med mer

hjelp og felles barnehage med kusine. Har hatt det supert med barn her i snart to år, men nå er det på tide at han får et eget rom.

Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Kjøkkenet. Hjemmekontor og kos ved kjøkkenbordet der jeg har sydd, spist, lest, jobbet, tegnet, malt. Og deilige middagsbesøk der åpenheten på kjøkkenet har gitt tilstedeværelse sammen med gjestene selv når man lager mat. Gulvvarmen har vært intet annet enn fantastisk. Labbe inn på kjøkkenet en kald vintermorgen og lage seg kaffe, slippe ullsokkene, det blir et kjempesavn. Og det delikate soverommet. Hotellrommet mitt. Generelt sett, den totale atmosfæren i leiligheten, den er så god. Og beliggenheten, sentralt, men likevel rolig.

Hvordan er naboene?

Aldri hatt så god kontakt med naboene noe annet sted jeg har bodd. Vennlige og hjelpsomme. Ikke noe problem å mangle ett egg el.

Hvordan er styret?

Styret er meget bra. Tar alt på alvor. Ordner opp. Har selv sittet i styret et år og det opplevdes bare fint. God kommunikasjon, hyggelig, ryddig med god flyt og seriøse mennesker.

Intervju med selger

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Superhappy med at solen ikke skinner inn og overoppheter leiligheten om sommeren. Får likevel noen solgløtt, også på balkongen et par timer midt på dagen.

Hva har strømforbruket ditt vært, sommer og vinter?

Har betalt 4-600 sommerstid. Mellom 600-2000 vinterstid. Juli 2024: 267 kWh, Januar 2024: 1351 kWh. Desember 2023: 1255 kWh, April 2024: 638 kWh.

Hva har du likt best med området?

Rolig enveiskjørt gate. Mange grøntområder i nærheten. Fine bygninger, breie gater. Et godt utvalg av restauranter og koselige små barer og kafeer. Kort vei til grøntområder på løpetur. Ikke minst nærheten til T-banen, som at man kommer seg effektivt rundt overalt. Tøyen Torg har en helt egen atmosfære. Inkluderende, morsomt og innbydende. Deichman Tøyen, nydelig sted både for å skrive eller lese selv, men også ha med barn for lek og lesing. Massevis av fine lekeområder i nærheten, fine lekeplasser og nyåpnede Klosterenga Park for rekreasjon. Botanisk hage og Naturhistorisk museum, kommer til å savne den nærheten så masse! Tøyenparken og etter hvert Tøyenbadet som åpner straksens.

Kort vei til koseligste Kampen med kafeer og verdens beste surdeigsbrød på Farine. De har også bondegård på Kampen.

Har du noen favoritt-restauranter eller kafeer i området?

Maaltid. Baker Nordby på torget. Stockfleths i Gamlebyen. Kaffebrenneriet på Grønland er en spesielt hyggelig avdeling av Kaffebrenneriets kafeer. Pillefyken. Postkontoret. Koseligste El Brutus.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Luftig, behagelig og unik.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 46 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 52 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m² Kjellerbod.

2. etasje

BRA-i: 46 m² 5. etasje

BRA-e: 3 m² Loftsbod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

4 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

424 m²

Tomtebeskrivelse

Flott tomt opparbeidet med belegningsstein og grøntinnslag med et tre og beplantning. Det er ellers sittegruppe og sykkelstativ ifm. inngangsparti i bakgården.

Beliggenhet

Beliggenheten er attraktiv med gangavstand til "alt". I Eiriks gate bor du rolig og tilbaketrukket i hyggelig, sidegate med brostein, samtidig som du bor få skritt unna Tøyen Torg med flere anerkjente spisesteder

som Postkontoret og Glasnost for å nevne noe. Postkontoret med himmelsk pizza er absolutt verdt et besøk! Og med både populære Brutus, Maaltid og The Golden Chimp et par minutter unna, er du sikret mange gode matopplevelser. I nærområdet ligger flere matbutikker (Rema 1000, KIWI, Bunnpris, Joker) samt apotek og en rekke frukt- og grønt butikker i tillegg til koselige bakerier og kafeer.

På Tøyen Torg finner du også T-banestasjon med alle linjer. Nærmeste bussholdeplass er 1 minutt unna, og 20-bussen tar deg på tvers av byen. Det er også kort gangavstand til Oslo Bussterminal (ca. 10min.) og til Oslo S / Karl Johans gate (15 min). Nærmeste bysykkelstativ ligger mellom leiligheten og T-banestasjonen, og gjør dessuten at du enkelt kan forflytte deg rundt i byen.

Dette er et spennende område i utvikling. Med Botanisk hage som nærmeste nabo, ligger alt til rette for piknik med gode venner, eller en hyggelig lunch på Handwerk Botaniske. Tøyenparken hvor den populære Øya festivalen arrangeres ligger kun en kort rusletur unna. Videre er Ola Narr / Tøyenparken et sted med fine løpemuligheter. På toppen har man utsikt utover hele Oslo og bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. I tillegg er det store grøntområder langs Akerselva som egner seg godt for søndagsturer. Også Ekeberg skulpturpark, Kampen og Vålerenga med Svartdalen er hyggelige turområder. Dersom du er glad i sjøen er det heller ikke langt ned til Sjørenga med badeplass og nyutviklede Bjørvika med Munch brygge, Vannkunsten og Operastranda - bydel Gamle Oslos aller nyeste tilskudd til glede for badeglade Oslo-borgere.

Aktivitetmulighetene for barn og unge er mange i

dette området. Nylig har Jordal park blitt fornyet med lekeplasser, sittegrupper, grillplasser, akebakke og store gressletter som omkranser en dam der Hovinbekken er frilagt med betongkanter. Parken er en del av prosjektet "Jordal idrettspark" hvor det også kommer kunstgressbane, skateanlegg og nytt klubbhus og tribune. Dette er enda et herlig tilskudd til den nyoppussede hockeyhallen Jordal Amfi som stod ferdig i 2020.

Det er ikke uten grunn at Tøyen har blitt et av byens mest populære boområder. Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 0.4 km

Langleiken barnehage (1-5 år) 0.4 km

Min Árbi, 5 min gangavstand

Skoler:

Tøyen skole (1-7 kl.) 0.4 km

Vahl skole (1-7 kl.) 0.7 km

Kampen skole (1-7 kl.) 0.9 km

Jordal skole (8-10 kl.) 1 km

Sofienberg skole (8-10 kl.) 1.4 km

Hersleb videregående skole, 14 min gangavstand

Elvebakken videregående skole, 22 min

gangavstand

Skolekrets

Eiriks gate 7A sogner til Tøyen skole. Elever går videre til Jordal skole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste holdeplass for;

Buss fra Politihuset (Linje 37) 0.4 km

T-bane fra Tøyen (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 0.5 km

Trikk fra Oslo Hospital (Linje 13, 19) 1.1 km

Tog fra Tøyen stasjon (Linje RE30, R31) 1.3 km

1.4 km til Oslo S med totalt 24 ulike linjer.

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med islasjon av stubbloftsleire. Saltakkonstruksjon i tre teknet med plater. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag. Gården fremstår som normalt godt vedlikeholdt byggeår tatt i betraktning. Fasaden mot gate ble sist rehabilitert i 2009, ukjent mot bakgård. Taket er rehabilitert 2022/2023. Takrenner og nedløpsrør er montert nye i 2023.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Info forrige eier: Nye varmekabler og gulv på bad av M-Tek i 2021". Dette er utført av firma. Arbeid utført av M-Tek

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Info forrige eier: "Nytt opplegg fra stoppekran til kjøkkenvask og oppvaskmaskin i 2017". Arbeid utført av Rørleggermester Thomas Hagen AS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det var lekkasje i kjelleren nå i vinter, altså 2023/2024. Dette kom av sprengkulde og fryste rør og at eieren av det ene næringslokalet som da ikke lenger hadde butikken sin i drift, hadde skrudd av det meste av varmen. Rørene frøys og noen sprakk da det ble varmere igjen. Skadene er rettet opp.

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

Svar Ja

Beskrivelse: Taket ble byttet/rehabilitert i 2022/2023. Under arbeidet ble det lekkasje på loft og videre til enkelte leiligheter fordi de som utførte jobben ikke hadde dekket til da det regnet. Dette påvirket aldri leiligheten min.

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

Svar Ja

Beskrivelse: Info forrige eier: "Jeg tror det ble utbedret noen sprekker i bygget da fasaden ble rehabilitert".

9 Kjenner du til om det er/har vært

sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar Ja

Beskrivelse: Har ved en anledning sett en sølvkre på badet.

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 Jeg fikk installert en hel del lamper i 2022, samt flere stikkontakter. Forrige eier: Nytt elektrisk anlegg og varmemefolie i 2017. Arbeid utført av 2022: Boligelektrikeren Forrige eier: Leithe og Christiansen AS

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

Svar Ja.

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

Svar Ja

Beskrivelse Forrige eier: Kontroll av el-anlegg i 2018 av Infratek Elsikkerhet AS. Avvik utbedret av Leithe og Christiansen AS.

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, tømmerarbeid etc)?

Svar Ja

Beskrivelse Ikke under tiden jeg har bodd i leiligheten, men forrige eier pusset opp i egen regi (utenom badet) i 2017/2018.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på

terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Sameiet skiftet tak og vinduer i samtlige boenheter i løpet av 2022-2023. Det ble også oppført balkonger i noen av leilighetene i 2023, inkludert min.

Arbeid utført av Fasadeeksperten AS

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

Svar Ja.

Beskrivelse: Forrige eier opplyser: "Det finnes en tilstandsrapport for borettslaget som styret har jobbet ut fra de siste årene."

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

Svar Ja.

Beskrivelse: Utbedring av takterrasser.

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?

Svar Ja.

Beskrivelse: Forrige eier skriver at de har sett en rotte i kjelleren, men styret fant etter undersøkelser ingenting.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder: Entré, bad/wc, kjøkken med spiseplass, stue med sovealkove og utgang balkong. Sydøstvendt, overbygget balkong på ca 3,8 m2.

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:

Kjellerbod på ca 2,9 m2.

Loftsbod på ca 3,0 m2.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

*Forhold som har fått TG2:

- Etasjeskille og gulv på grunn.

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:

Kjøkken, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.

Entre, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke på oppgitte skjevheter i kjøkken.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.

- Kjøkken.

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken med spiseplass:

Lysgrå, glatte, folierte fronter fra IKEA med heltre eik benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Det er montert fliser på vegg over benk.

Integrert komfyr med induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøøl/frys.

Komfyrvakt er etablert.

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2017/18.

TG-2 er satt med tanke på at heltre benkeplate er preget av bruksslitasje, lokale sprekkdannelser, fuktpåvirket i form av svelling og at deler av benkeplaten har løftet seg over øvrig nivå, samt at en skuffefront er lokalt fuktpåvirket i form av svelling.

- Vannledninger.
Oppsummering
Hovedstoppekraner til bad og kjøkken er montert i benkeskap.
Hovedstoppekraner fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør i leiligheten har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak
Det bør påregnes utskiftning av vannrør på noe sikt.
Fornyelse av felle kaldt- og varmtvannsopplegg er borettslaget sitt ansvar.

- Ventilasjon.
Oppsummering
Det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.
Det er ikke avtrekksventil i kjøkken.
Det er ikke etablert tilluftsventiler gjennom yttervegger i leiligheten.
Det er montert luftespalter i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

- Våtrom: Bad/wc.
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Klemring og tettesjikt/membran var delvis ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at slukløsning og tettesjikt/membran fra 2003 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning samt funksjonsfeil ved at vannlåsen i gulvsluket ikke var mulig å få opp av gulvsluket på grunn av stedvis overliggende murverk/støp.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran bør påregnes på noe sikt.
Det anbefales å utbedre forholdet med overliggende støp som medfører funksjonsfeil ved at vannlåsen ikke kan tas ut av gulvsluket for rengjøring og staking av eventuelt tett avløp.

Oppsummering av ventilasjon
TG-2 er satt med tanke på dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

- Øvrig: Innerdører.
Oppsummering
Skyvedør i forbindelse med glassvegger mellom stue og sovealkove lukker dårlig for lyd.

TG-2 er satt med tanke på at baderomsdør er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside

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

Borettslaget har kollektiv avtale med GlobalConnect for fibernett.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Beboerparkering i området - Sone C. Priser:
<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/>

Forsikringsselskap

Borettslagenes Sikringsordning AS

Polisenummer

10606

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i bad fra 2021.
Varmefolie er montert i gulv i entré og kjøkken i 2017.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Formuesverdi primær

Kr 1 076 702

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 091 469

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Nøkler til inngangsdør, kjeller, loft kan bestilles gjennom styremedlem Anton Lund, hos Certego Styreleder skriver ut rekvisisjon for nøkler. Den enkelte andelseier må selv betale kostnaden.

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 totalt pr. mnd

Kr 6489,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader, 38,6% arealfordelt, 61,4% likt fordelt kr. 4 508 (varmt vann, komm.avgifter, trappevask, driftskostnader til borettslaget m.m.)

Renter og avdrag eks. seksjon 1 sin andel av tak kr. 1 092,-

Renter og avdrag kr. 889,-

Det er vedtatt IN-ordning på det ene felleslånet. Ved å innfri dette lånet kan man få en lavere husleie. Det er mulighet for innfrielse 2 ganger i året.

Andel Fellesgjeld

Kr 321 479

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

20.09.2024

Andel fellesformue

Kr 9 589

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Eiriksgt 7

Organisasjonsnummer

962280463

Andelsnummer

6

Om borettslaget

Borettslaget består av 17 andeler.

Borettslaget utgjør seksjon 2 (samleseksjon bolig) av gnr 231, bnr 102, Oslo.

Borettslaget Eiriksgt 7 har avtale om trappevask hver 14. dag med Renhold Senter AS.

Borettslaget har kollektiv avtale med GlobalConnect for fibernett. Avtalen med GlobalConnect gjelder fibernett med 100Mbps til 329 kr/mnd. per leilighet, og har bindingstid på 5 år.

Oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført:

de siste årene:

2000: 6 bad totalrehabilitert

2003: 11 bad totalrehabilitert

2005: Ny port på plass

2006: Bakgården ble oppgradert. Portåpner ble installert.

2007: Rensing av luftkanaler

2008: Oppgradering til digitale TV-signaler

2009: Total rehabilitering av ytre fasade. Bytte av vinduskarmer. Nye takrenner med varmekabler. Nye piper og kontroll av tak.

Installasjon av nye porttelefoner.

2012: Kontroll og oppgradering av elanlegg i fellesområdene

2015:

- Januar: beskjæring av trær i bakgården av Atlas trefelling

- September: piperenovering av skorsteinsspesialisten A/S

- November: fjerning av skadedyr og montering av pigger for å forhindre duebestand av Pelias AS2016: - Januar: Montering av el-uttak i bakgården

- Mai: Tilstandsrapport utført av OPAK

- Juni: Brann teknisk tilstandsvurdering utført av Brannstrategi

- Oktober: Brann tekniske tiltak utført i henhold til rapport utført av Nordisk Brannsikring.

- November: Automatisk Brannalarmanlegg installert av Firesafe/RomerikeSvakstrøm

2017:

- April: Oppganger i borettslaget har blitt pusset opp av PK byggservice

- Mai-August: Rehabilitering av fasade i bakgård inkludert maling av vinduer i bakgård og reparasjon av nedløp fra takrenne. Utført av PK Byggservice.

- September: Rutinemessig el-kontroll i henhold til forsikringsavtale utført av Elsjekk AS*.

- November: Byggeteknisk gjennomgang av bygård med bakgrunn i OPAK rapport fra

2016 og anbefalinger fra PK Byggservice. Fastsetting av vedlikeholdsplan for 2018.

2018:

- April: Oppganger i borettslaget har blitt pusset opp av PK byggservice

- Mai-August: Rehabilitering av fasade i bakgård inkludert maling av vinduer i bakgård og reparasjon av nedløp fra takrenne. Utført av PK Byggservice.

- September: Rutinemessig el-kontroll i henhold til forsikringsavtale utført av Elsjekk AS*.

- Oktober: Brann tekniske tiltak utført i henhold til rapport utført av Nordisk Brannsikring.

- November: Automatisk Brannalarmanlegg installert av Firesafe/RomerikeSvakstrøm

- Mai-August: Oppussing av portrom og port av PK Byggservice som oppfølging til krav satt i brann teknisk gjennomgang. Det er montert brannplater i taket på portrom for å sikre og isolere mot overliggende leilighet.

- August: Montert slagvern på vegg i portrom av PK Byggservice for å forhindre sprekker og skader i murpuss av slag fra søppelkontainere.

2019:

- September/Oktober: Renovering av teknisk rom i kjeller. Nytt Epoxygulv, oveflatebehandling og installering av nye varmtvannsberedere.

- Oktober/november: installert ny sylinder i hovedporten.

- November/desember: Beskjæring av treet i bakgården av Atlas Trefelling AS. Grunnet behov for større vedlikeholdstiltak har Borettslaget inngått en vedlikeholdsavtale med PK Byggservice AS.

2020:

- Oktober-november: Midlertidig reparasjon på vinduer i tre leiligheter.

- November: Reparasjon av lukkemekanisme på inngangsdør og dør til loftsboer i oppgang B

2021:

- Mars: Reparasjon av lås på ytterdør i B-oppgangen, utført av Absolutt Låsservice.

2022:

- Fullstendig rehabilitering av byggets tak, med tilskudd fra Kulturminnefondet, utført av Fasadeeksperten AS.

- Utskiftning av alle vinduer tilknyttet byggets

leiligheter, utført av Fasadeeksperten AS.
- Gjennomført kontroll av elektrisk anlegg i fellesarealer og alle leiligheter, utført av Elsjekk AS.

2023:

- Utbedring av avvik etter kontroll av elektrisk anlegg av Sofienberg Elektro
- 6 nye balkonger oppført av Fasadeeksperten AS
- Fjernet graffiti på fasaden og i portrom av Bygårdservice AS
- Mindre reparasjoner av låser og dører av Absolutt Låsservice
- Beskjæring av treet i bakgården av Atlas Trefelling AS
- Befaring av rørsystem av RK Rørfornyning Norge
*Utbedringer av elektrisk anlegg etter rapport fra Elsjekk AS ble utført av Tandberg Elektriske våren 2018.
**Vedlikeholdsavtale med PK Byggservice AS ble i september 2021 sagt opp.

AKTUELLE SAKER I BORETTSLAGET

- Det ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 04.04.2024 at rehabilitering av takterasser med forventet kostnad på 400 000,- skulle finansieres ved låneopptak. Låneopptak er allerede gjennomført og fordelt på andelene.
- Det er vedtatt på generalforsamlingen 22.05.2024 at det skal etableres IN-ordning på hovedlånet til borettslaget.
- Det planlegges å bytte nytt låsesystem i borettslaget, men dette er foreløpig satt på vent mtp arbeid med takterasser.
- Borettslaget har fortsatt en pågående tvangssalgssak mot eier av næringsseksjonen, på grunn av manglende innbetaling av felleskostnader.
- Det jobbes med å utarbeide en fremtidig

vedlikeholdsplan for borettslaget. I den forbindelse er det også ønskelig å legge opp en likviditetsreserve.
- Det er anbefalt av forr. fører OBF å oppjustere husleie for å ta høyde for økte kapitalkostnader forbundet med refinansieringen og siste låneopptak. Styret skriver i sine årsmøtepapirer at sett i sammenheng med at det er en mulighet for inntekter (innbetaling av ubetalte felleskostnader) vil videre økning i felleskostnader påvirkes av utfallet i tvangssalgssaken.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 12135654998, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.09.2024: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 55
Saldo per 20.09.2024: 496 429
Andel av saldo: 28 623
Neste termin/avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2038)

Lånenummer: 16368904361, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.09.2024: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 92
Saldo per 20.09.2024: 5 079 174
Andel av saldo: 292 856
Neste termin/avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2047)

Forkjøpsrett

Nei.

Regnskap/budsjett

Regnskap og budsjett følger av "Årsmøtedokumenter 2024" datert med innkallingsdato 22.05.2024.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler er innhentet, og følger av salgsoppgave.

Dyrehold

8. Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av

at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Vaktmesteroppgaver ivaretas av styret eller andre andelseiere når behovene oppstår, eller ved dugnad.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 231, bruksnummer 102 i Oslo kommune. Andelsnr. 6 i Borettslaget Eiriksgt 7 med orgnr. 962280463

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/231/102:
05.09.1896 - Dokumentnr: 900249 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

02.06.1992 - Dokumentnr: 27561 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon næring
Sameiebrøk: 313/1389
Snr: 2

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 1076/1389

Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.1991 - Dokumentnr: 35318 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:399

Bestemmelse om bruksrett

Bestemmelse om adkomstrett

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde

ledning m.m.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/boligdir.

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende foreligger:

- Eiriks gate 7 - Installasjon av brannalarmanlegg - Ferdigattest - 2017

* Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. - Eiriks gate 7 - Innredning av loft mm - Tilstandsrapport (henlagt uten ferdigattest) - 1994 - Eiriks gate 7 - Våningshus - Eks-dok (attestert) - 1899

*Et ekspedisjonsdokument er forløperen til ferdigattest og kan være (ferdig)attestert, mens det i noen tilfeller bare er registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at tiltaket er lovlig. Ekspedisjonsdokument finnes stort sett for bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50. Dokumentet i seg selv er ingen ferdigattest, men noen dokumenter som er stemplet ferdigattestert kan anses som en slags ferdigattest.

Bygningstegninger:

- Dagens planløsning er i samsvar med godkjente plantegninger, datert 28.03.1990, bortsett fra at balkong er oppført i senere tid (2023).

Vei, vann og avløp

Vei: Eiriks gate er kommunal vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiriks gate 7A er regulert til bolig m. tilhørende anlegg, reg. best. S-2255.

Adgang til utleie

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

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er på gul liste, under kategori for lokalitet og enkeltminne.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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. Eiendomsmeidler skal

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag
4 800 000 (Prisantydning)

321 479 (Andel av fellesgjeld)

5 121 479 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 240 (Omkostninger totalt)
8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 122 719 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 129 919 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 132 719 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 240

Hvitvaskingsreglene

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av

salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19390,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 2800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 16605,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO
Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

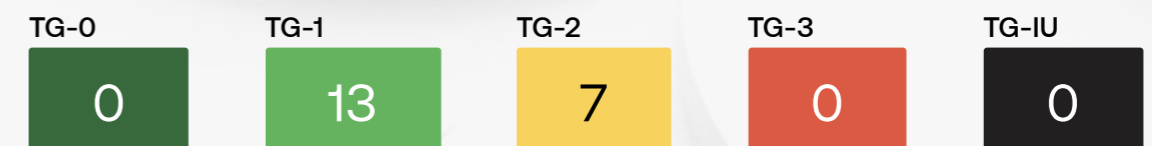
10.10.2024

Eiriks gate 7A 0650 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1899
BRA: 46 m²
BRA (ny arealstandard): 52 m²
BRA-i (ny arealstandard): 46 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

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.

TG-1

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.

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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.

2. Om rapporten

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, 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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt 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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrappen

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/23548>

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.

3. 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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Kjøkken, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m. Entre, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke på oppgitte skjevheter i kjøkken.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken med spise plass: Lysgrå, glatte, folierte fronter fra IKEA med heltre eik benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Det er montert fliser på vegg over benk. Integriert komfyr med induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys. Komfyrvakt er etablert. Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2017/18.

TG-2 er satt med tanke på at heltre benkeplate er preget av bruksslitasje, lokale sprekkdannelser, fuktpåvirket i form av svelling og at deler av benkeplaten har løftet seg over øvrig nivå, samt at en skuffefront er lokalt fuktpåvirket i form av svelling.

Vannledninger

Oppsummering

Hovedstoppekraner til bad og kjøkken er montert i benkeskap. Hovedstoppekraner fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør i leiligheten har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes utskiftning av vannrør på noe sikt. Fornyelse av felle kaldt- og varmtvannsopplegg er borettslaget sitt ansvar.

Ventilasjon

Oppsummering

Det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad. Det er ikke avtrekksventil i kjøkken. Det er ikke etablert tilluftsventiler gjennom yttervegger i leiligheten. Det er montert luftespalter i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Våtrom: Bad/wc

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og tettesjikt/membran var delvis ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at slukløsning og tettesjikt/membran fra 2003 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning samt funksjonsfeil ved at vannlåsen i gulvsluket ikke var mulig å få opp av gulvsluket på grunn av stedvis overliggende murverk/støp.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran bør påregnes på noe sikt. Det anbefales å utbedre forholdet med overliggende støp som medfører funksjonsfeil ved at vannlåsen ikke kan tas ut av gulvsluket for rengjøring og staking av eventuelt tett avløp.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2 er satt med tanke på dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

Skyvedør i forbindelse med glassvegger mellom stue og sovealkove lukker dårlig for lyd.

TG-2 er satt med tanke på at baderomsdør er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.9.2024

Rapportdato
27.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: Pia Amundsen Faugli

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Pål Rønning

Telefon: 99511869

Firma: Rønning Eiendomstaksering AS

Epost: paal@taksthuset.no

Adresse: Heggelibakken 4, 0375 OSLO



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, takrenner/nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Eiriks gate 7A, 0650 Oslo

Kommunen: 301

Gårdsnr: 231

Bruksnr: 102

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: 6

Leilighetsnr: 6

Byggeår: 1899

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Leiligheten ble vesentlig pusset opp i 2017/2018.

Bygård i 4 etasjer pluss dels utbygget loft beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via portrom, bakgård og trappeoppgang fra Eiriks gate.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i tilstøtende gater etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med plater. Taket ble ikke besiktiget på befaringssdag.

Gården fremstår som normalt godt vedlikeholdt byggeår tatt i betraktning.

Fasaden mot gate ble sist rehabilitert i 2009, ukjent mot bakgård.

Taket er rehabilitert 2022/2023.

Takrenner og nedløpsrør er montert nye i 2023.

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	46	46	0	Entre, bad/wc, kjøkken med spiseplass, stue med sovealkove og utgang balkong.	
Totalt m²	46	46	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-I (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	46	46	0	0	4
Kjeller	3	0	3	0	0
Loft	3	0	3	0	0
Totalt m²	52	46	6	0	4

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:

Kjellerbod på ca 2,9 m².

Loftsbod på ca 3,0 m².

5. Arealinformasjon

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Sydøstvendt, overbygget balkong på ca 3,8 m ² . Balkongen er oppført i behandlet stålkonstruksjon med lakkerte profil stålplater i undergulv samt overliggende tregulv. Naturlig avrenning fra balkonggulv. Spilerekker i behandlet stålkonstruksjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er oppført i 2023.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Rekkverkshøyden er målt til ca 123 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vinduer fra 2022. Det er montert luftespalter i vindusrammer. 2-lags isolerglass vinduer fra 2023 i fløy balkongdør. Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35).	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Dør mot fellesareal har enkelte slagskader i nedkant av dørblad på dørens innside som kan påvirke dørens brann- og lydklassifisering negativt, samt at døren er skjevstilt i dørramme og har behov for justering. Forøvrig ble det ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Kjøkken, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m. Entre, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m. TG-2 er satt med tanke på oppgitte skjevheter i kjøkken. Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Pipeløp i leiligheten er ikke innvendig rehabilitert i senere tid, i henhold til eier.	
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Pipemur er delvis tildekket for besiktigelse på to sider (korkplate i entre og skyvedørgarderobe i sovealkove). Det anbefales at pipemur i stue/kjøkken fristilles/gjøres tilgjengelig for kontroll i henhold til krav. Det ble ikke registrert avvik på synlige sider av pipemur.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning TG-2

Kjøkken med spiseplass:
Lysgrå, glatte, folierte fronter fra IKEA med heltre eik benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Det er montert fliser på vegg over benk.
Integriert komfyr med induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys.
Komfyrvakt er etablert.
Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2017/18.

TG-2 er satt med tanke på at heltre benkeplate er preget av bruksslitasje, lokale sprekkdannelser, fuktpåvirket i form av svelling og at deler av benkeplaten har løftet seg over øvrig nivå, samt at en skuffefront er lokalt fuktpåvirket i form av svelling.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2018.	

Oppsummering av avtrekk TG-1

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens planløsning er i samsvar med godkjente plantegninger, datert 28.03.1990, bortsett fra at balkong er oppført i senere tid (2023).	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Expeditions-Dokument - Eiriks gate 7, attestert 26.04.1899.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Brannslukkingsapparat fra mai 2016.
Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt i fellesareal, montert i ca 2017.

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

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.
Antatt felles plast avløpsopplegg i gården.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
--	----

Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 2003 i bad og fra ca 2017 i kjøkken.
Felles avløpsopplegg i gården fra ukjent år.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
--	--------

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
--	-----

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

Oppsummering av avløpsrør TG-1

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
-------------	---------------

Plast vannledninger er benyttet som skjult rørføring i leiligheten.
Kobberrør er montert i benkeskap i kjøkken.
Bad er oppført med en åpen samlestock for vannopplegg montert i vegg bak servantskap.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Plast vannledninger er benyttet som skjult rørføring i bad og kjøkken fra ca 2003 og eldre kobberrør i benkeskap i kjøkken fra ukjent år.
Felles varmtvannsberedere i kjeller.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Hovedstoppekraner til bad og kjøkken er montert i benkeskap. Hovedstoppekraner fungerer som tiltenkt.	
TG-2 er satt med tanke på at vannrør i leiligheten har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør påregnes utskiftning av vannrør på noe sikt. Fornyelse av felle kaldt- og varmtvannsupplegg er borettslaget sitt ansvar.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i kjøkken med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i 2018, forøvrig ukjent år. Deler av elektrisk anlegg i leiligheten samt enkelte fordelingskurser fra sikringsskapet er montert nye i 2017, i henhold til tidligere eier. Varmekabler i bad fra 2021. Varmefolie er montert i gulv i entre og kjøkken i 2017.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-1
Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Infratek i 2018, i henhold til tidligere eier.	
Det er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i kjøkken, stue og soverom i 2017, dokument datert 29.11.2017.	
Det er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i sikringsskapet (montere 4 nye 15 ampere automatsikringer) og andre mindre arbeider i 2018, dokument datert 24.09.2018.	
Det er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid med montering av varmemfolie i 2017, dokument datert 13.10.2017.	
Det er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid i kjøkken i 2022, dokument datert 14.10.2022.	
Det er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid ved montering av diverse lamper i 2022, dokument datert 10.10.2022.	
Elektrisk oppvarming.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.	
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, da dette anbefales å gjøre hvert 5. år samt å oppgradere kursfortegnelsen i sikringsskapet til faglig standard, da kursfortegnelsen ikke stemmer med virkeligheten.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon i gården.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad. Det er ikke avtrekksventil i kjøkken. Det er ikke etablert tilluftsventiler gjennom yttervegger i leiligheten. Det er montert luftespalter i vindusrammer.	
TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i antatt ca 2003 med bl.a plast gulvsluk med klemring for foliemembran. Senere er gulvet oppgradert med nye varmekabler, påstøp på gulv og nye gulvfliser i 2021.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Fall/høydeforskjell målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 3,1 cm. Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall. Fall på baderomsgulv til gulvsluk ansees som tilfredstillende. Terskelhøyde på baderomsside er målt til ca 12,5 cm.	
Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Klemring og tettesjikt/membran var delvis ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning. Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år. TG-2 er satt med tanke på at slukløsning og tettesjikt/membran fra 2003 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning samt funksjonsfeil ved at vannlåsen i gulvsluket ikke var mulig å få opp av gulvsluket på grunn av stedvis overliggende murverk/støp.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran bør påregnes på noe sikt. Det anbefales å utbedre forholdet med overliggende støp som medfører funksjonsfeil ved at vannlåsen ikke kan tas ut av gulvsluket for rengjøring og staking av eventuelt tett avløp.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servant med ettgreps servantbatteri og servatskap. Veggmontert speil over servant. To veggmonterte skap. Klosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og ettgreps dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Manglende deksel til ettgreps dusjbatteri. Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG-2 er satt med tanke på dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1
Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger mot dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det ble ikke fremvist dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2003.	

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse
Fliser i bad, forøvrig 1-stavs eikeparkett.
Parkettgulv er montert i ca 2018.

Oppsummering av øvrig	TG-1
Parkettgulv er stedvis preget av noe bruksslitasje. Lokal svikt/knirk i parkettgulv på et mindre område i entre og kjøkken.	

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse
Fliser i bad, fliser, mur og malte plater i kjøkken, korkplate og malte plater/mur i entre, teglstein og malte plater/mur i stue med sovealkove.
Alle vegger er malt i 2018, bortsett fra flislagte vegger.

Oppsummering av øvrig	TG-1
En mindre lokal slagskade på ett veggjørne under vindu i sovealkove. Forøvrig fremstår vegger som normalt godt vedlikeholdte.	

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse
Fliser og malte plater i bad, forøvrig malte plater.
Alle tak er malt i 2018.
Takhøyden i stue er målt til ca 2,70 m.

Oppsummering av øvrig	TG-1
Tak fremstår som normalt godt vedlikeholdte.	

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse
Lys, malt, profilert baderomsdør fra senere tid, antatt 2003. Glassvegger- og skyvedør montert i sort behandlet stålkonstruksjon mellom stue og sovealkove, oppført i ca 2018.

Oppsummering av øvrig	TG-2
Skyvedør i forbindelse med glassvegger mellom stue og sovealkove lukker dårlig for lyd.	
TG-2 er satt med tanke på at baderomsdør er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside.	

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse
Dørtelefon med åpner. Frittstående skyvedørsgarderobe i sovealkove.

Oppsummering av øvrig	TG-1

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.19 Toalettrom: Wc-rom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereeder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002240297	
Selger 1 navn	
Pia Amundsen Faugli	
Gateadresse	
Eiriks gate 7A	
Poststed	Postnr
OSLO	0650
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Sparebank1Øst
Polise/avtalnr.	25974025

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: PAF

Document reference: 1002240297

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
Beskrivelse Arbeid utført av

Filer

[1Samsvarserklæring.pdf](#)

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
Beskrivelse Arbeid utført av

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

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
Beskrivelse

Filer

[Samsvarserklæring Boligelektrikeren 2022.pdf](#)

[1Samsvarserklæring.pdf](#)

[1Samsvarserklæring.pdf](#)

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

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

Beskrivelse

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
Beskrivelse

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

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Document reference: 1002240297

Document reference: 1002240297

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

Nei Ja

Beskrivelse

Forrige eier skriver at de har sett en rotte i kjelleren, men styret fant etter undersøkelser ingenting.

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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: 1002240297

Document reference: 1002240297

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pia Amundsen Faugli	b36a7ffdf3bf606bce7a62a7 6f9f06477d3db087	13.10.2024 15:39:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002240297

- 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>

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Eiriksgate 7			JOUR.NR.	87/100369	
ARB.'S ART	Innredning på loft m.m.			GNR./BNR.	231/0102	
BYGGHERRE	Dagsmat A/S, Eiriksgate 7, 0650 Oslo			BYGN.ENH.NR	80591470	
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
		10,05,88 14,08,89 04,04,90 20,12,91	28,12,89	23,12,91	26,05,94	

Søknaden gjaldt innredning av 2 leiligheter på loft og sammenslåing av leiligheter i 2., 3. og 4. etasje med innredning av bad. Det har vært en kontroll mens arbeidet har pågått. Ved en befaring for brukstillatelse ble det laget en mangelliste på 18 punkter. Brukstillatelse ble gitt når ansvarshavende erklærte skriftlig at 17 punkter var utført. Ved befaring 26.05.94 viste det seg at alle punktene utenom 2 var utført Disse var:

- Enkelte baderom manglet tilførselsluft.
- Utenomhusplan var ikke opparbeidet.

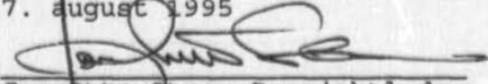
På befaringen ble det også konstatert at det ikke var montert adresserbart brannalarmanlegg i bygningen eller branndører B 60 i kjeller som etter tegning. Det ble satt en frist til 31.7.94 til å få utført dette.

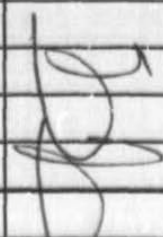
Under befaringen kom det fram at utenomhusplanen ikke ville bli opparbeidet med det aller første.

Saken legges i fase 2 inntil tilbakemelding om at branntekniske mangler er blitt utbedret. Saken kan da henlegges uten ferdigattest.

Oslo 07.06.94
Geir Simonsen

Etter at vi mottok redegjørelse fra arkitekten sendte vi ny mangelliste i brev av 13.09.94. Tilbakemelding fra arkitekt godtgjør at manglene nå er rettet, med unntak for utomhusanleggene. Dette siste er avhengig av en neste byggesak på eiendommen. Vi finner nå å kunne henlegge saken uten ferdigattest.
7. august 1995


Jan Otto Strøm Prosjektleder

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.	X		X		26.05.94	
ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:			FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
			DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING						
FERDIGATTESTERES						
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST					07.08.95	
SAKEN UTGÅR: MAKULERES ARKIVERES						
SANERES / SENDES FILMARKIV					07.08.95	
SAKEN FORFØLGES I FASE 2			07.06.94			

S.D.J.-No. 284/96

3 Bilag

Ansøgt af
4. juli 1896
af H. S. Sørensen



1658
No.

↑

Expeditions-Dokument

angaaende *Boaningshus, Tved.*

paa Matr.-No. *7 Sidskjede.*

Indleveret *4^{de} juli 1896*
og *15^{de} juli.*

Attesteret *26^{de} April 1899.*

Commissær H. Sørensen erholde ved Commission om at oplyse om, hvorvidt der ved Sidskjede er alle gælder, og om der er beholdt Reguleringsbestemmelserne, der gælder for Sidskjede og om der er noget at bemærke.

Christiania den *4^{de} juli 1896.*

H. S. Sørensen
Kontrollør

Inkjet at bemærke

r. u. o.

Theodor Gullis.

Alle Sidskjede gælder beholder sig, og alle gælder er betalt. Der er ingen gælder, og der er beholdt Reguleringsbestemmelserne, der gælder for Sidskjede og om der er noget at bemærke.

Christiania *17^{de} juli 1896.*

H. S. Sørensen

Tomben er rigtig tegnet me.

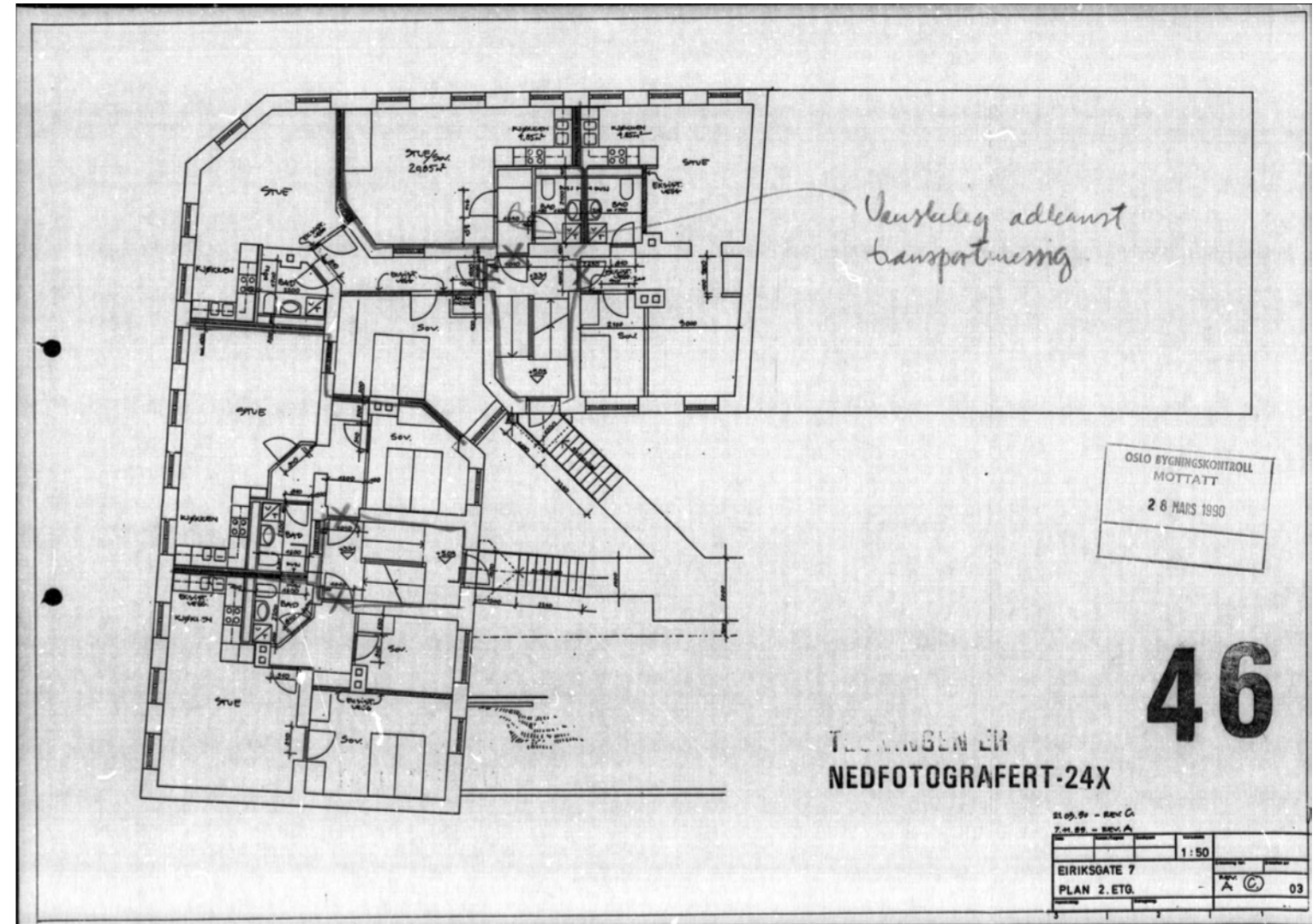
r. u. o.

Theodor Gullis.

Commissær H. Sørensen erholde ved Commission om at oplyse om, hvorvidt der ved Sidskjede er alle gælder, og om der er beholdt Reguleringsbestemmelserne, der gælder for Sidskjede og om der er noget at bemærke.

Christiania *18^{de} juli 1896.*

H. S. Sørensen



VEDTEKTER FOR BORETTSLAG

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Eiriks gate 7. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 17 andeler, pålydende *NOK 200,- per andel*. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere. Dog kan en andel eies av et aksjeselskap, dersom det er til fordel for ansatte.

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

2.2 Eierskifte

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

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

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det. Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

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

Hver andel kan maks ha to sykler plassert i bakgården. Motorisert kjøretøy skal ikke stå parkert i bakgården. Private eiendeler skal ikke være plassert i fellesarealer da rømningsveier skal ha fri passasje. Ved behov for mellomagring på loft eller i kjeller skal styret informeres om dette og eiendeler skal merkes med navn og tidspunkt for når de vil bli fjernet.

Det kan gjøres dispensasjon fra denne vedtektsbestemmelsen ovenfor. Andelseieren kan søke styret om dispensasjon. Styret kan ikke nekte slik søknad uten saklig grunn.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Andelseiere med balkong får det fulle vedlikeholdsansvar for balkongene- herunder utskiftingsansvaret for hele eller deler av balkongen. Dette gjelder andel 2, 6, 7, 11, 12 og 16.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon-inndrivning-fordeling

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

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

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

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

5.2 Panterett

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

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Habilitet

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Spørsmål om ansvarsrett
- Eventuell godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av tre medlemmer. Det skal også velges to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen, dog slik at ett av medlemmene etter loddrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for 2 år av gangen. Styrets leder velges særskilt.

Styret velger innen sin midte varaformann og sekretær

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

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

6.12 Misbruk av posisjon i laget

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

6.13 Firmategning

Formannen (varaformannen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan tildele prokura.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

7.2 Revisjon

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

7.3 Endring av vedtekter

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

7.4 Forholdet til loven

For så vidt annet ikke følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

HUSORDENSREGLER FOR EIRIKS GATE 7

Seksjonsnummer 1 og 2

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode boforhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne og næringsdrivende trivsel og hygge. Dette håper vi å oppnå ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene, og følge opp at leietaker etterlever ordensreglene.

Husordensreglene er tilpasset etter mal fra Huseiernes Landsforbund.

1. Bruk av eiendommen

Leilighetene skal brukes til beboelse. Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til sjenanse, skade eller ulempe for andre andelseiere. Leiligheter kan ikke brukes til annet enn bolig, og næringslokaler kan ikke brukes til annet enn den næringsvirksomhet de er ment å brukes til.

For næringsvirksomhet skal åpningstidene ikke gå utover det som er normalt for lignende type virksomhet. Lokalene skal ikke benyttes utenfor åpningstidene, med mindre det gjelder helt spesielle anledninger og dette er varslet skriftlig og godkjent på forhånd.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Ute på gaten er det kun tillatt å røyke på oppmålte plasser. Røyking skal ikke være til sjenanse for beboerne, særlig på sommerstid når det er naturlig å holde vinduer åpne. Sigarettneiper skal ikke kastes fra balkongene eller på fellesområdet. Egne, brannsikre beholdere benyttes til dette.

Hver andel kan maks ha to sykler plassert i bakgården. Motorisert kjøretøy skal ikke stå parkert i bakgården. Private eiendeler skal ikke være plassert i fellesarealer eller på gateområdet utenfor bygningen. Ved behov for mellomagring på loft eller i kjeller skal styret informeres om dette og eiendeler skal merkes med navn og tidspunkt for når de vil bli fjernet. Det kan gjøres dispensasjon fra denne vedtektsbestemmelsen ovenfor.

Det er ikke tillatt med større ansamlinger av mennesker i bakgård eller på gateområdet utenfor bygningen for arrangementer, fester eller lignende. Unntak gjelder ved helt spesielle anledninger og må meldes og godkjennes på forhånd ved skriftlig notis ved byggets inngangsport.

Nye seksjonseiere, andelseiere og leietakere skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

2. Ro og orden

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 21.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 22.00 til 08.00. Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søn- og helligdager skal det være helt stille.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og lengre opphold i oppgangene er ikke tillatt.



Alle beboere og næringsdrivende må ta hensyn til øvrige seksjonseiere. Dersom en seksjonseier mottar klage fra en annen seksjonseier vedrørende støy, må den som mottar klagen etter beste evne tilrettelegge for at støyen reduseres. Tiltak kan være å dempe aktiviteten som lager lyd, lydisolere eller på annen måte legge til rette for at det ikke lenger er til sjenanse for naboen. Dette er uavhengig av desibelnivå. Dersom seksjonseier ikke etterkommer advarsel om å dempe støyen vil det foreligge vesentlig mislighold av seksjonseierens plikter overfor sameiet.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen eller fellesarealer.

Alle plikter å holde luftkanaler, inkludert ventiler i vinduer, åpne for å unngå fukt og kondensskader. Det er ikke tillatt med elektrisk avtrekk montert til luftkanalene. Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget. Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av balkonger

Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne.

Balkonger eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av private eiendeler (utover naturlig møblement for balkong) eller søppel. Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

5. Bruk av fellesarealer

Bakgård er kun til bruk for beboere i leilighetene og deres gjester. Ved større tilstelninger skal øvrige beboere informeres i forkant.

Inngangsporten, inngangsdørene og kjellerdørene skal alltid være låst.

5. Brannvern



Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser, med mindre annet avtales.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere, slukningsutstyr og branntau eller brannstige for rømning. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

Alle seksjoner plikter å gjøre seg kjent med brannvarslingssystemet i bygningen.

6. Avfall

Avfall skal sorteres etter kommunens regler for avfallshåndtering. Papp og papir, matavfall, plast og restavfall skal i sine respektive avfallsbeholdere. Avfall skal ikke plasseres i fellesområdene.

Avfall som ikke skal kastes i avfallsbeholderne som tømmes i kommunal regi skal ikke plasseres i fellesområdene. Hver andelseier plikter å selv håndtere slikt avfall, f.eks. ved frakt til gjenbruksstasjon.

Følgende må ikke kastes i avfallsbeholderne: Farlig avfall, varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

Avfall fra næringsvirksomhet skal ikke kastes i private avfallsbeholdere tilknyttet boliger.

8. Dyrehold

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

10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser. Dersom en sameier eller dennes leietaker til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan sameier pålegges å selge seksjonen, eller avslutte eventuelt leieforhold.

11. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.



Signert

..... Sted/Dato:

Eier av seksjonsnr. 1, Sajjad Hussain

..... Sted/Dato:

Eier av seksjonsnr. 2, Borettslaget Eiriks gt. 7 v/styreleder Ingvild Skøien

Nabolagsprofil

Eiriks gate 7A - Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 248 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Politihuset Linje 37	5 min 0.4 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.5 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	14 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 1.4 km

Skoler

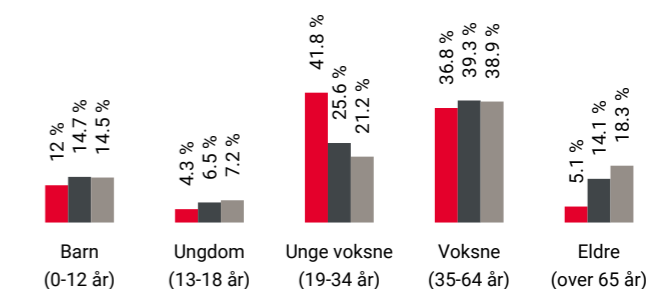
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	5 min 0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	9 min 0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser	12 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	13 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	19 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	14 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	22 min 1.6 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 72/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Kvalitet på skolene
Bra 54/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Tøyen/Nedre Kampen	3 857	2 218
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 83 barn	5 min 0.4 km
Min Árbi	5 min
Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min 0.4 km

Dagligvare

Joker Jens Bjelkesgate PostNord, søndagsåpent	2 min 0.2 km
Coop Extra Borggata Post i butikk, PostNord	2 min 0.2 km

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Gående
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

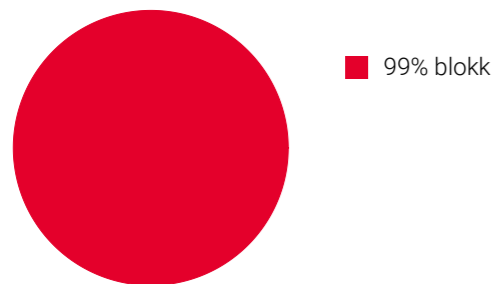
Sport

- ⚽ Schubelersgate friområde balløkke 5 min

Ballspill 0.4 km
- ⚽ Sverresgate park balløkke 5 min

Ballspill 0.4 km
- 🏊 Tøyen Fitness og Tr.senter 6 min
- 🏊 Fresh Fitness Grønland 5 min

Boligmasse



«Et stort mangfold av mennesker, et nabolag i nærheten av store, fine parker og til og med skog! Et absolutt undervurdert område der man fint kan bo med barn!»

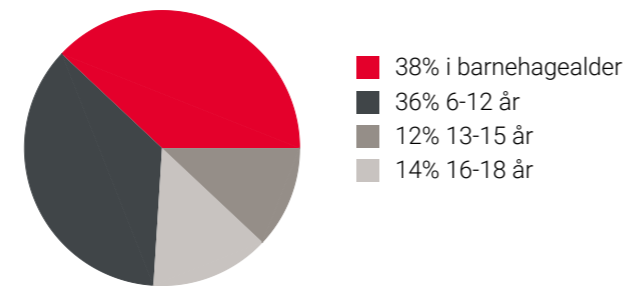
Sitat fra en lokalkjent



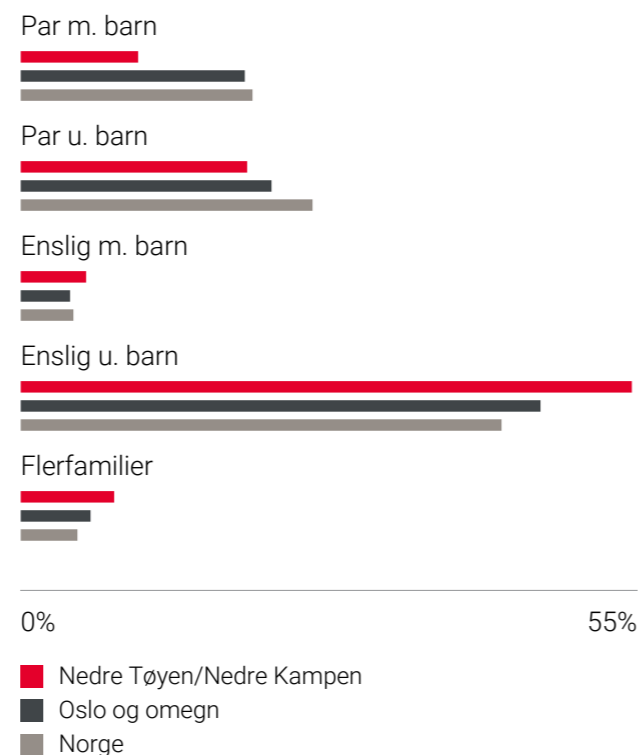
Varer/Tjenester

- Tøyen Torg 5 min
- Boots apotek Tøyen 6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

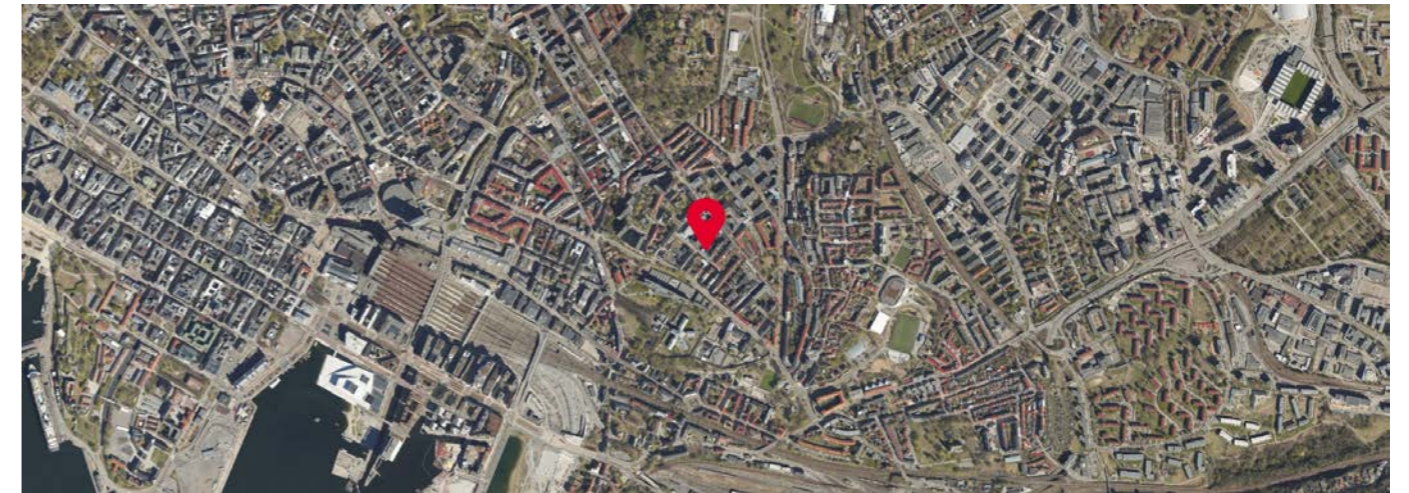


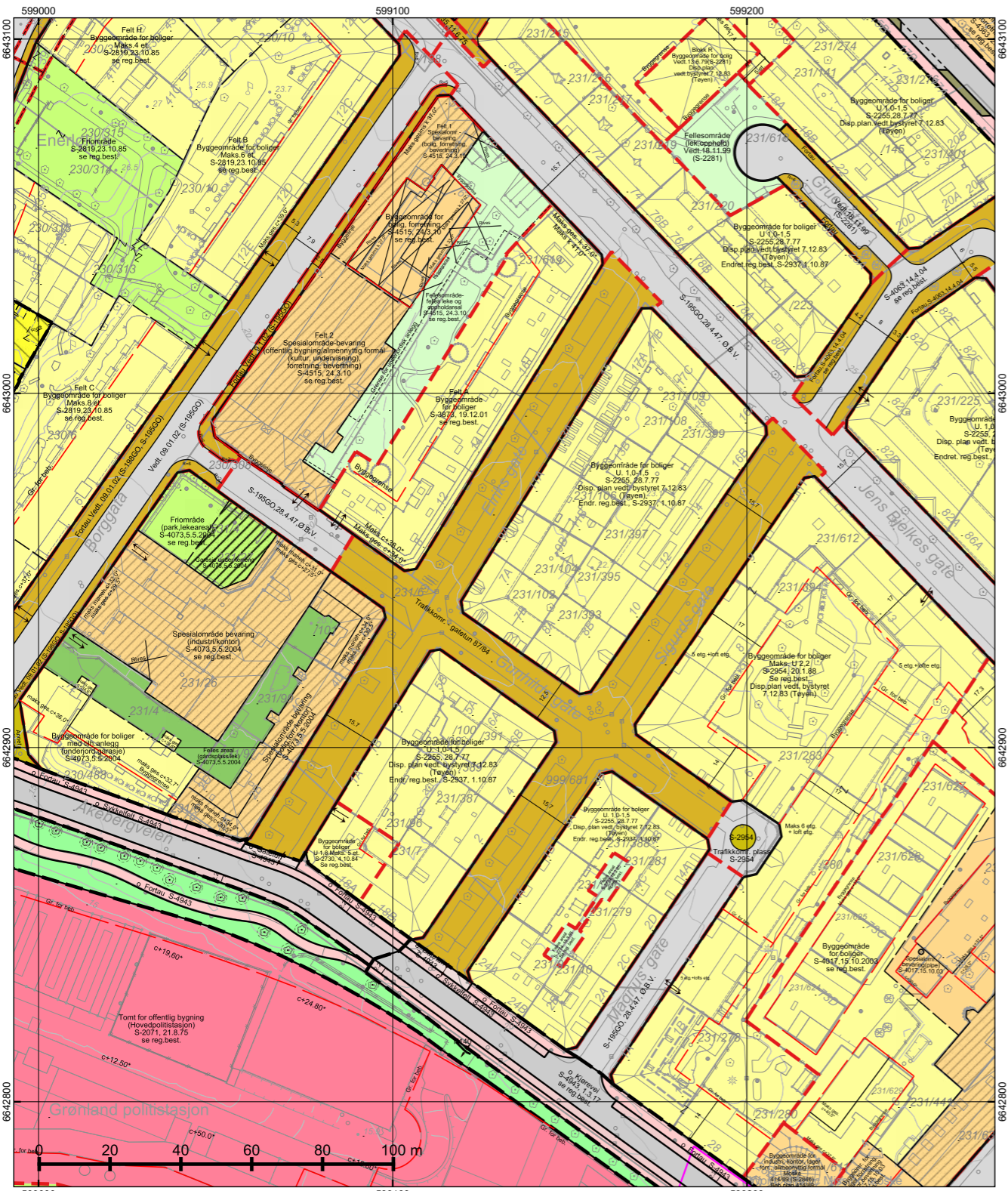
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
 - 72 - Felles lekeareal
 - 74 - Felles gårdsplass
 - 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
 - 76 - Felles underjordisk anlegg
 - 110 - Bolig m.tilh. anlegg
 - 121 - Forretning og kontor
 - 140 - Bolig/forr./kontor
 - 142 - Forr./kontor/industri
 - 144 - Forr./bolig
 - 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
 - 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
 - 311 - Annet veiareal
 - 312 - Fortau
 - 316 - Gatetun/gågate
 - 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
 - 1110 - Boligbebyggelse
 - 2011 - Kjøreveg
 - 2012 - Fortau
 - 2014 - Gatetun
 - 2017 - Sykkelveg/-felt
 - 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
 - 3040 - Friområde
 - 664 - Spesialområde bevaring blandet
-
- Grense for bebyggelse
 - Byggegrense
 - Bygning som forutsettes revet
 - Byggegrense
 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
 - Regulert parkeringsfelt
 - Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
-
- Z Oppheving av eiendomsgrænse
 - ↑ Inn-/utkjøring
 - ← Avkjørsel
 - Eksisterende tre som skal bevares
-
- RbBevaringGrense
 - RpAngittHensynSone
 - RpAngittHensynGrense
 - RpSikringSone
 - RpSikringGrense
 - 76 - Felles underjordisk anlegg
 - 311 - Annet veiareal
 - 312 - Fortau
 - 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
 - 325 - Veigrunn i tunnel
 - 913 - Formålvavgrensning
 - 925 - Gesimlinje
 - 930 - Reguleringslinje
 - 964 - Regulert u-gradgrense
 - Formålgrense
-
- Foreløpig plan
 - Plangrense (gammel lov)
 - Plangrense (ny lov)

<p>Dato: 19.09.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>							
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">PlottID/Best.nr: 134716/ 86498763</td> <td style="width: 50%;">Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Adresse: EIRIKS GATE 7A</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Kommentar:</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Gnr/Bnr: 231/102</td> </tr> </table>		PlottID/Best.nr: 134716/ 86498763	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV	Adresse: EIRIKS GATE 7A		Kommentar:		Gnr/Bnr: 231/102
PlottID/Best.nr: 134716/ 86498763	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV									
Adresse: EIRIKS GATE 7A										
Kommentar:										
Gnr/Bnr: 231/102										



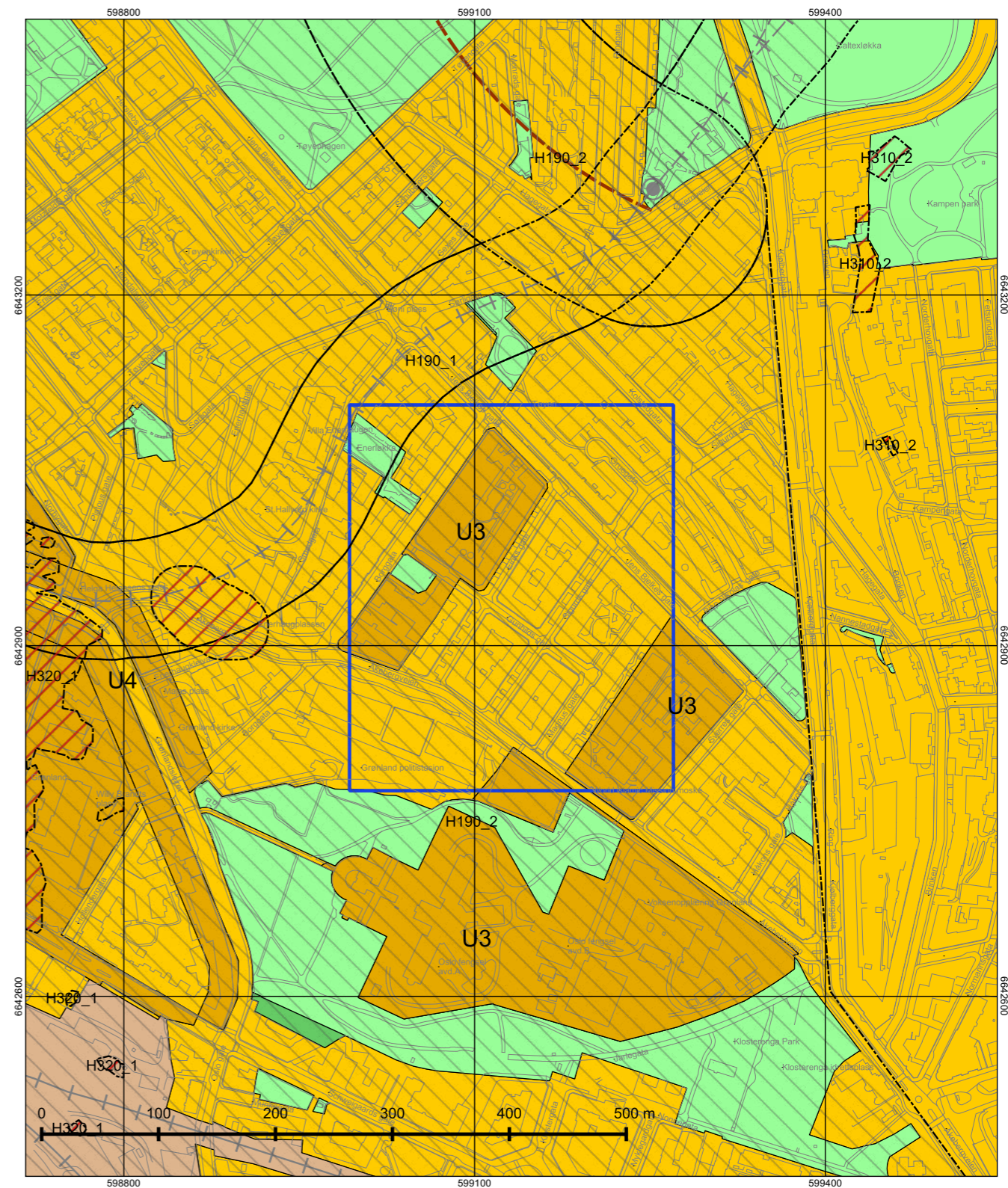
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.09.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Naturmangfold	
- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 134716/ 86498763	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV
Adresse: EIRIKS GATE 7A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/102	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.09.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 134716/86498763
 Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

-----	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
— — —	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
— — —	Fjernveg		Bane, eksisterende
— — —	Markagrense		Havn, eksisterende
-----	Plangrense		Havn, fremtidig
— + —	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
— + —	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
— + —	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
— + —	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
— + —	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
— + —	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
— + —	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
— — —	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
— — —	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
— + —	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
— — —	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
↑	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
-----	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
.....	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

9. 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 **PLUS**

- 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.

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

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS 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”

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. PLUS-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 PLUS.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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.



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger 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.



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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- 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.
- 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.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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

- 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).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

- 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: Eiriks gate 7A
0650 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Monica Frøseth

Telefon: 480 35 999
E-post: monica.froseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 salgssoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre