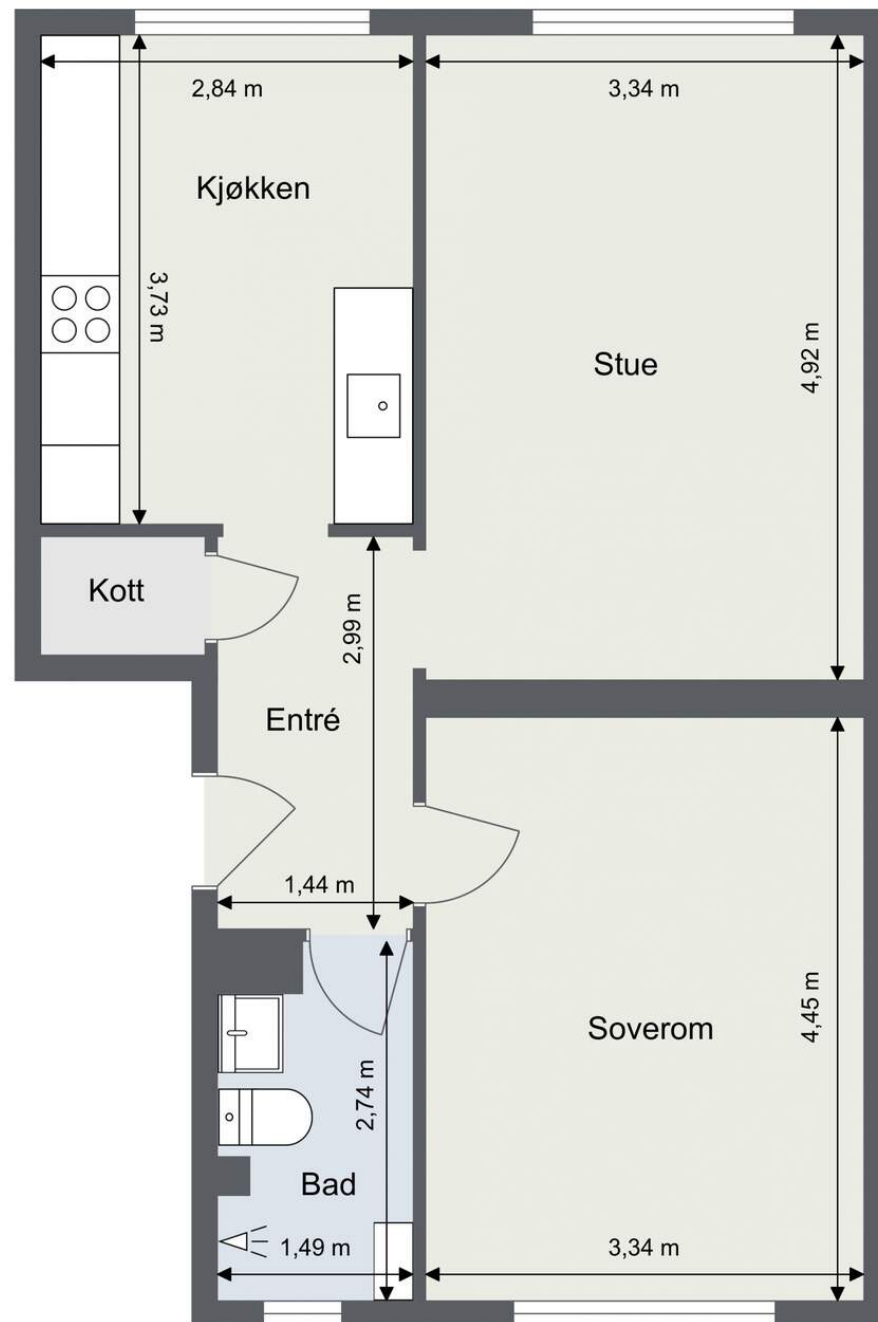


aktiv.



West Takst og Rådgivning AS
Takstøkonom Christian Blom Kjerulf MNT

Brettevilles gate 7
3. Etasje



Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.





Jacob Santiago Salvesen

Partner / Eiendomsmegler

Mobil 45 51 23 55

Email Jacob.Salvesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Sagene/Bjølsten

Maridalsveien 154A

0461 Oslo

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 4 300 000
Fellesgjeld: 163 075
Totalt: 4 463 075 + omk.
Omkostninger: 17 209
Totalt inkl. omkostninger: 4 480 284
Felleskostn.: 3 785 per mnd.
Selgere: Brage Westvik Bråten og Anna Sofie Schei
Boligtype: Leilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1936
Bra/P-rom: 54 m²/ 53 m²
Ant. rom: 2
Gnr./bnr.: 224/68
Oppdragsnr.: 24230032



Brettevilles gate 7

Velkommen til Folkvang og denne fine leiligheten!

Dette er en gjennomgående og pen 2-roms leilighet, fint beliggende i byggets 3. etasje. Boligen kan skilte med store og gode rom, en tidsriktig fargepalett og en generelt god planløsning. Boligen ligger i et populært og veldrevet aksjelag, med en omfattende og god vedlikeholdshistorikk.

Kort fortalt:

- Gjennomgående og praktisk planløsning
- Fibernett, varmtvann og fyring (bergvarme) inkl.
- Soverom mot bakgård
- Vinduer fra 2017
- Samtlige overflater malt 2020-21
- Sjarmerende, originale tregulv
- Frodig bakgård, oppgradert i 2021
- Barnevognsskur, sykkelboder, gjesteleilighet og fellesvaskeri i aksjelaget
- Sentralt, men tilbaketrukket og rolig
- Bredt kollektivtilbud rett utenfor
- Mulighet for leie av garasje plass i nabobygg. Se eget punkt salgsoppgave for info

Velkommen til en hyggelig visning, og husk at det bare er å ta kontakt dersom det er noe du lurer på!

Beste hilsen

Jacob Santiago Salvesen

Innhold

Velkommen	1
Stue	4
Soverom	8
Kjøkken	10
Entré	12
Bad	14
Plantegning	18
Nærområdet - Øvre Torshov	20
Nabolagsprofil	21
Standard	24
Beskrivelse av eiendommen	25
Aksjelaget/Økonomi	26
Offentlige forhold	28
Prisantydning inkl. omkostninger	28
Øvrige kjøpsforhold	29
Egenerklæringsskjema	32
Tilstandsrapport	37
Løsøre og tilbehør	58
Boligkjøperforsikring	60
Forbrukerinformasjon om budgiving	63
Budskjema	64



Intervju med selger

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte leiligheten i mars 2020.

Hva var avgjørende for valget deres?

Først og fremst at leiligheten opplevdes som lys, varm og luftig. I tillegg digger vi beliggenheten - veldig sentralt men fortsatt i et rolig området. Vi har kort vei til skogen, byen og hyggelige cafeer og butikker.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi har behov for litt større plass. Om vi kunne fått noen ekstra kvadratmeter her ville vi ikke flyttet.

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

Vi elsker tregulvet og det store kjøkkenet med god benkeplass, masse oppbevaring, utsikt mot parken og plass til spisebord. Vi kommer til å savne beliggenheten, den fine bakgården og det veldrevne aksjelaget.

Hva har dere likt best med området?

Kort vei til alt fra skogen til byen og et stort kollektivtilbud. Veldig mange fine turer i nærområdet, både langs akerselva eller opp til grefsenkollen og marka. Et trygt og rolig området.

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

På sommeren er bakgården helt fantastisk med grill, benker, solsenger og gressplen. På vinteren er alt på stell med vaktmesteren som måker og strør, oppgangen er også alltid ren. Når det er kaldt ute er det alltid godt å varmt her inne, og vi setter pris på en gjennomgående leilighet som kan luftes skikkelig når det er varmt ute.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Romslig, koselig og luftig!



Stue:

Dette er et meget godt rom å
 oppholde seg i! Stuen er også det
 naturlige oppholdsrommet i
 leiligheten, med god plass til både
 sofagruppe og spisebord. Veggene i
 rommet er malt etter en tidsriktig
 fargepalett i desember 2020. Og legg
 merke til det sjarmerende originale
 tregulvet! Stuen vender ut mot en
 rolig enveiskjørt gate. Vinduene ble
 skiftet i 2017. Både varmtvann, fyring
 (bergvarme) og fibernett er inkludert i
 de månedlige felleskostnadene. Noe
 som igjen byr på både forutsigbare
 og stabile strømregninger.











Soverom:

Leiligheten har i dag et nydelig soverom, vendt inn mot aksjelagets frodige bakhage. Soverommet er målt til nesten 15 kvadratmeter, så det er rikelig med plass til både dobbeltseng med nattbord og garderobeskap. Det store garderobeskapet med spesiallagde skapdører følger naturligvis med på kjøpet. Store vindusflater slipper inn godt med dagslys, så om du er av typen som er avhengig av hjemmekontor finner du en fin plass til det her inne også. Veggene i rommet ble malt i 2021.







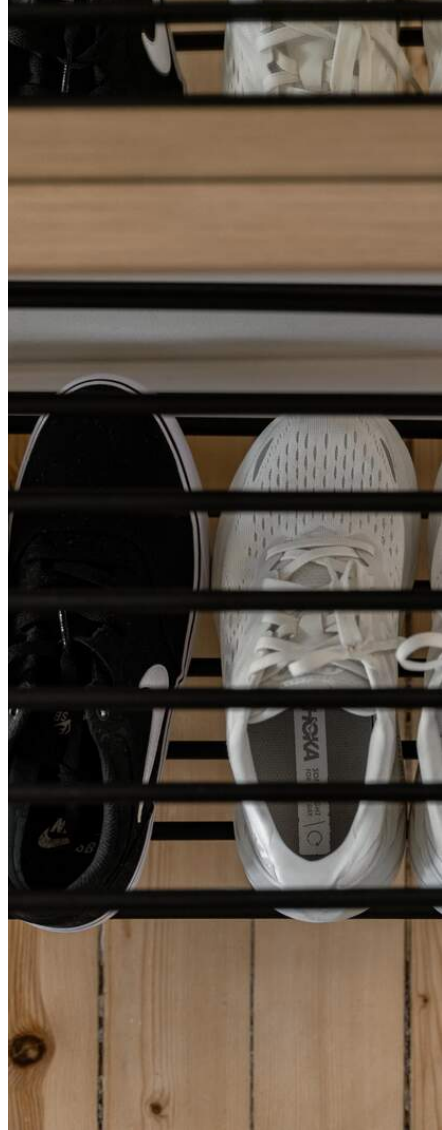
Kjøkkenen:

Leiligheten har et nydelig, separat kjøkken vegg-i-vegg med stuen. Kjøkkenet byr på mengder av skap- og benkeplass, og det er nydelig lysinnslipp fra de store vindusflatene.

Det er også plass til en trivelig sittegruppe ved vinduet hvor frokosten kan nytes. Kjøkkenet, i likhet med stuen, vender nemlig mot enveiskjørt gate. Hvitevarer, som stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap, er integrert og følger med på kjøpet. Flere i aksjelaget har flyttet på kjøkkenet, både for å endre 2-roms-løsningen, men også for å etablere et soverom til.









Entré:

Velkommen inn! Entreen er leilighetens bindeledd, da du har tilgang til samtlige rom herfra. Det er fin plass til oppheng av yttertøy og lagring av sko. Støvsuger, større jakker og annet du ønsker å rydde unna i hverdagen kan du putte inn i kottet. Ellers kan vi informere om at boligen disponerer en stor kjellerbod, målt til 11 kvadratmeter.





Bad:

Fra entreen finner vi leilighetens baderom, som både er lyst og pent flislagt. Badet er innredet med dusjhjørne, speilskap, servant med skuffinnredning, høyskap og toalett. Av dette var dusjarmatur, høyskap og servant med servantinnredning nytt i 2018. Toalettet ble oppgradert i 2022. Det er også lun gulvvarme og opplegg for vaskemaskin her inne.

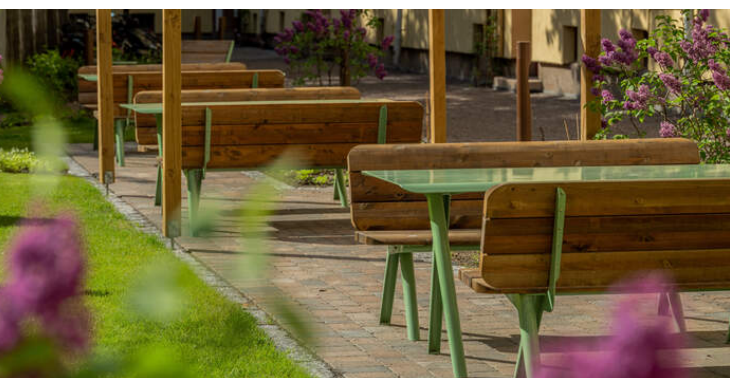






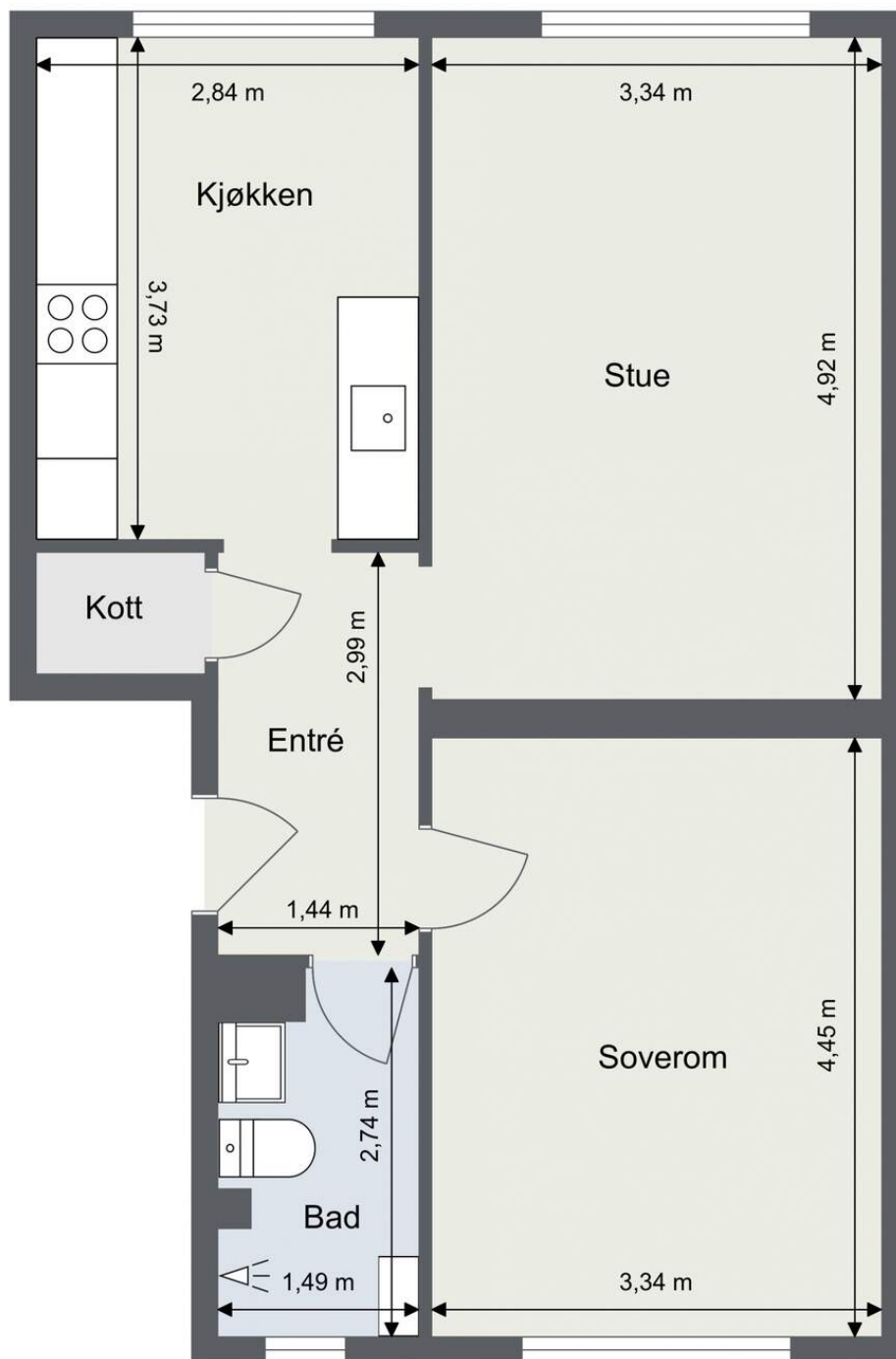
Bakgården:

Rett utenfor leiligheten ligger denne nydelige bakhagen. Bakgårdene ble rehabilitert i 2021, og bare se på resultatet! Her er det sol stort sett hele dagen, og hagen brukes flittig av beboerne. Et nydelig tilholdssted.



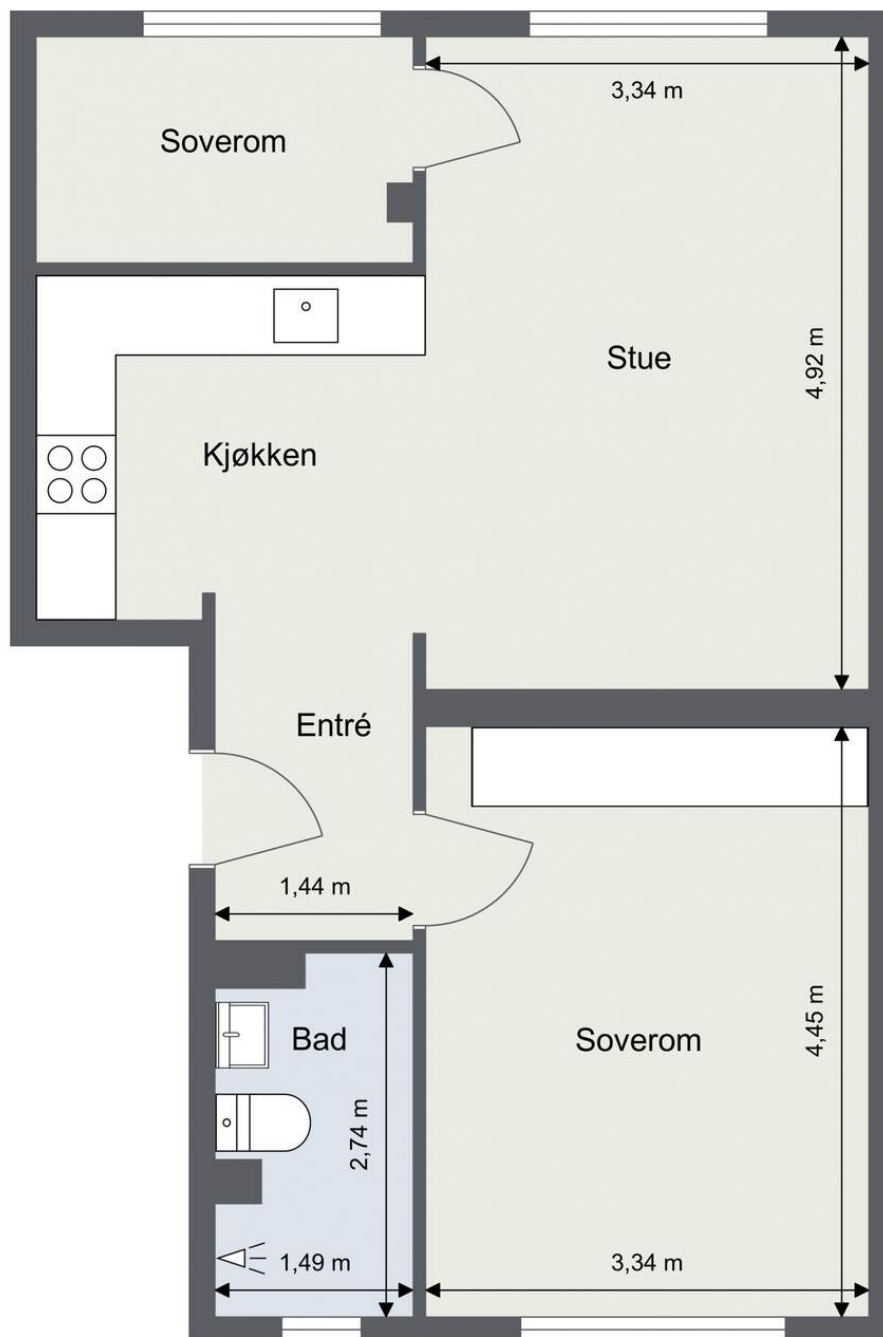


Brettevilles gate 7
3. Etasje



Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.

Brettevilles gate 7
3. Etasje - Alternativ



Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.



Nærområdet - Øvre Torshov

Boligen ligger i et attraktivt boligområde på Sandaker/ Øvre Torshov i Oslo, med kort gangavstand til handlegater, kafeer, et variert servicetilbud og god offentlig kommunikasjon. Selv om området er meget sentralt, er det likevel rolig og barnevennlig.

I gangavstand fra boligen er det flotte park- og friområder som blant annet Torshovparken og Muselunden. Det er få min å gå til Akerselva, hvor det er bilfri gang- og sykkelvei helt fra sentrum, opp til marka og Maridalsvannet. Ta gjerne turen til Grefsenkollen, hvor du finner alpinbakke og mange kilometer med tur- og skiløyper innover marka.

Området har et godt sports- og aktivitetstilbud. I Torshovparken er det mulighet for aking om vinteren, og sommerstid er det mulighet for ballspill på sandvolleybane og basketbane. Går du gjennom parken kommer du til Lilleborgbanen med bl.a. fotballbane, lekeplass, skøytebane, tennisanlegg og minigolf.

Storo storsenter med en rekke tilbud av forretninger, matbutikker, servicetilbud og vinmonopol ligger en kort spasertur unna. Det samme er Sandaker senter med bl.a. stor matvareforretning og vinmonopol. Like ved Storo Storsenter er Norges største og første IMAX-kino å finne. Kinoen stod klar i mars 2018 og huser hele 11 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk

filmopplevelse.

Sandaker har et godt kollektivtilbud med både buss, trikk og T-bane. Bussen stopper like utenfor boligen og Storo T-banestasjon er kun noen minutter unna.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til flere barnehager, ungdomsskoler og Fernanda Nissen barneskole, som ble bygget i 2016. Det finnes flere videregående skoler og utdanningsinstitusjoner i fin gang- og sykkelavstand, som bl.a. Handelshøyskolen BI, Kunsthøgskolen, Arkitektshøgskolen, Westerdals og OsloMet.

Brettevilles gate 7

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 535 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Grefsenveien	2 min
Linje 11, 12, 18	0.2 km
Grefsenveien	2 min
Linje 11N, 12N	0.2 km
Grefsen stasjon	6 min
Linje RE30, R31	0.6 km
Storo	7 min
Linje 4, 5	0.6 km
Oslo S	13 min
Totalt 18 ulike linjer	4.1 km

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.)	3 min
664 elever, 41 klasser	0.3 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.)	8 min
516 elever, 25 klasser	0.7 km
Bjølсен skole (1-10 kl.)	12 min
663 elever, 50 klasser	1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	12 min
390 elever, 28 klasser	1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	7 min
507 elever, 23 klasser	2.5 km
Nydalen videregående skole	19 min
960 elever	1.5 km
Foss videregående skole	7 min
600 elever, 20 klasser	2.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

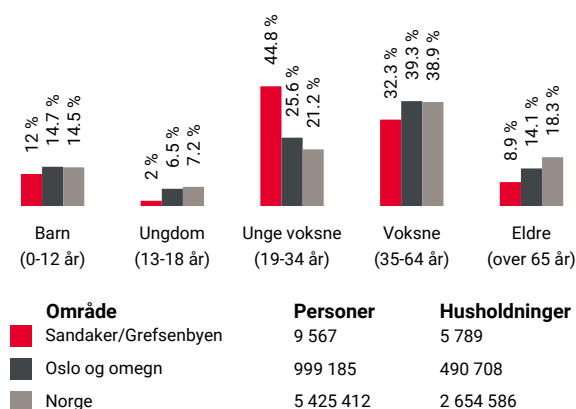
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Barnehager

Thor Olsens bhg. Murvillan (1-6 år)	3 min
118 barn, 11 avdelinger	0.3 km
Nordpolen FUS bhg - Sandakerveien (0-6 ...	3 min
74 barn, 4 avdelinger	0.3 km
Thor Olsens bhg. Sandakerveien (1-5 år)	3 min
3 avdelinger	0.3 km

Dagligvare

Joker Sandaker	1 min
Søndagsåpent	0.1 km
Coop Extra Storo	4 min

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

Primære transportmidler

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

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 96/100

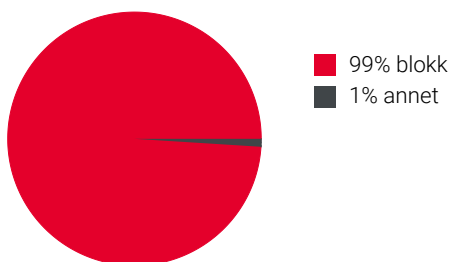
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100

 **Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

Sport

 Sandaker v.g. skole ballbane	3 min 
Ballspill	0.2 km
 Torshov kirke balløkke	7 min 
Ballspill	0.6 km
 Sandaker Treningssenter	1 min 
 Fresh Fitness Storo	4 min 

Boligmasse



«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

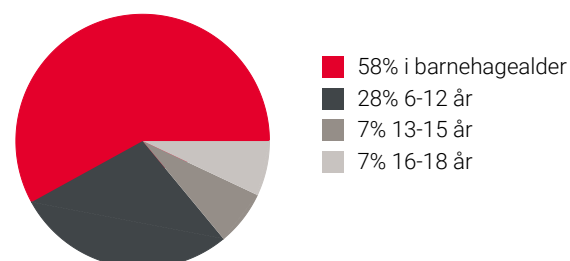
Sitat fra en lokalkjent

“

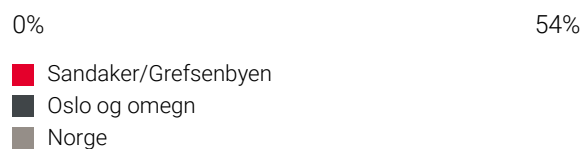
Varer/Tjenester

 Sandaker Senter	5 min 
 Vitusapotek Sandaker	5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



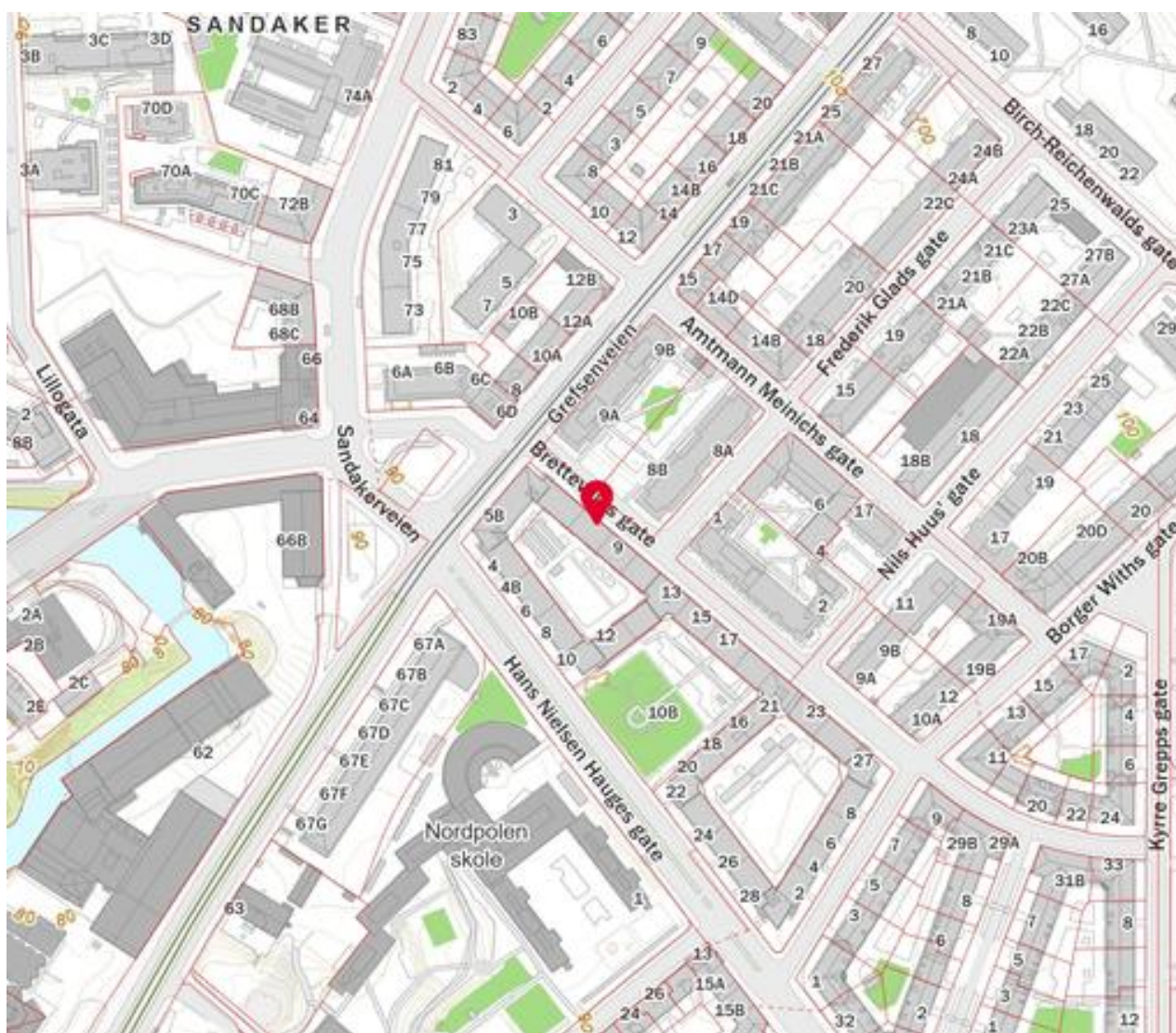
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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



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

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 og 3.

TG 3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dette er et eldre støpejernssluk uten klemring og det er fare for utett overgang mellom evt membran som er etablert og sluket. Grunnet nevnte forhold og alder på sluk/membran er dette derfor vurdert til tg3.

- Tiltak:

Tid for utskifting av sluk og membran nærmer seg. Før videre bruk/ renovering anbefales det montering av dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det indikerte noe fukt ved fuktsøk rundt/ ved blandedbatteriet. Dette behøver ikke å være skadelig utslag, men tiltak anbefales.

En veggflis med sårskade. Flere hull i veggfliser etter gammel innfesting av servantskap.

- Tiltak:

Skruehull for blandedbatteriet bør etterfuges.

Sårskade i flis anses som kosmetisk forhold.

Hull fra tidligere servantskap bør etterfuges.

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sprekk i en flis ved slukristen samt enkelte fliser med sårskade.

God fallforhold foruten et lite område i dusjsonen mot vaskemaskinen hvor det er påvist noe under dagens krav til fallforhold.

- Tiltak:

Badet fungerer med påviste avvik.

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler

tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

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

- Andre tiltak:

Ventilasjonsløsningen er opprinnelig løsning og det er ikke tillatt å koble seg til med el. vifte til felles ventilasjonssjakt iht. vedtekter.

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator er ført med rør ut gjennom yttervegg. Dette strider med boligselskapets vedtekter.

- Tiltak:

Det kan komme pålegg om å fjerne rør og montere kullfilterventilator som alternativ løsning.

Vannledninger

Hovedstoppekran er plassert i luke i kjøkken. Egne stoppekraner for badet, plassert i bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på vannrør er ukjent og det mangler dokumentasjon. Mye av vannrørene er skjult i konstruksjoner og det er begrenset inspeksjonsmulighet. Ingen avvik påvist på synlige deler, dog bemerkes det at vannrør stedvis bør klamres fast for å unngå unødig bevegelse i rørene.

- Tiltak:

Vannrør bør klamres og dokumentasjon innhentes om mulig.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Noe synlig avløpsrør i kjøkken og i bad. Påvist både eldre type og nyere årgang.

Tiltak

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

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon i bad. Tilluft via spalteventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begrenset avtrekk i badet.

- Tiltak:

Dette er opprinnelig løsning og det er ikke tillatt å koble seg til med el. vifte til felles ventilasjonssjakt iht. vedtekter.

Vannbåren varme

Leiligheten blir oppvarmet av radiatorer tilknyttet boligselskapets eget bergvarmeanlegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt.

Gjelder røranlegget. Radiatorene er av nyere årgang.

Tiltak

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

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Bebyggelse

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Byggemåte

Se vedlagte takstrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Areal

BRA (Bruksareal): 54 m²
P-rom (Primærrom) : 53 m²
S-rom (Sekundærrom): 1 m²

Følgende rom inngår i primærareal:
Stue, kjøkken, soverom, bad, entré

Følgende rom inngår i sekundærareal:
Innvendig kott i entreen.

Bodplass:

I tillegg til leilighetens arealer disponerer boligen 1 kjellerbod.
Boden er oppmålt til ca. 11 m².

Utstyr

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

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet bergvarme. Elektriske varmekabler på badetom.

Tomten

Eiet tomt. Tomtens grunnareal: 6597 m² Fellestomt.

Parkering

Det er mulig å leie garasjeplass i anlegget under Frederik Glads gate 1 / 2, med inngang fra Brettevilles gate. Garasjeplass leies av Amtmann Meinichs gate ANS. De som ønsker leie av garasje, eller har andre spørsmål til anlegget, kan ta kontakt på telefon: 90733437. Leie for én plass er ca. kr. 1700,- pr. mnd. og det er 4 ledige plasser (pr. 16.02.23). Det er pr. 16.02.23 ikke opplegg for el-lader i garasjeanlegget.

Ellers er de beboerparkering i området. Dvs. at man med beboerkort kan parkere gratis døgnet rundt - hele uken - også utover det som er maksimal parkeringstid, mot et årlig gebyr.

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: Kr. 5.700,-/årlig
El-bil (helelektriske): Kr. 1920,-/årlig

For mer info se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

Vei/vann/avløp

Offentlig.

Øvrig kjøpsinformasjon

AKSJELAGET/ØKONOMI

Aksjelaget

Folkvang Boligselskap AS er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 933773183. Boligaksjeselskapet består av 3 aksjeleiligheter der det drives næring, 285 aksjeleiligheter som har boligformål og 1 aksjeleilighet som brukes til kontor aksjeselskapets 2 vaktmestere. Selskapet eier tomten gnr. 224, bnr. 68 i Oslo kommune.

Planlagt vedlikehold:

- Nytt brannvarslingssystem med meldesentral. Også inne i leilighetene - 2022
- Maling til trappene i oppgangene + vegger Sist malt i 2013 - 2024
- Nytt låssystem - 2025
- Nye vinduer kjeller - 2025
- Rehabilitering av balkonger - 2025
- Ny takpapp, takrenner og nedløp + varmekabler (Omteking ble sist utført i 2006) antatt levetid ca. 25 år - 2029
- Stigerør til forbruksvann+ radiatorrør. Fra kjeller opp til leiligheter. Eventuelle hoved stoppekraner inne i leilighetene. - 2031

Gjesteleilighet:

Aksjelaget har egen gjesteleilighet som kan leies av beboerne. Perfekt dersom man får besøk utenbys fra, eller om man ikke har soveplasser hos seg selv. Her kan man enkelt sjekke kalenderen for hvilke tidspunkter som er ledige. Prisen er kr 200 pr. natt og det tilkommer et engangsbeløp på kr 300 pr. reservasjon. Ved spørsmål kan du sende epost til folkvang.boligselskap@gmail.com eller ringe 920 88 655.

Les mer om gjesteleiligheten på aksjelagets hjemmesider: http://www.folkvangboligselskap.no/?page_id=852

Fellesvaskeri:

Folkvang har 9 fellesvaskerier med vaskemaskin og tørketrommel. Vaskeriene kan benyttes i mandag til søndag mellom kl. 07:00 og kl. 22:00. Beboerne kan booke maskiner i AirWallet Appen, som man laster ned til sin telefon. Pris pr. vask: 20,-. Pris pr. tørketrommel: kr. 20,- for 120 minutter. For beboerne i Brettevilles gate 7 er det vaskeriet i kjelleren i Brettevilles gate 9 (nabooppgangen) som er aktuell.

Les mer om fellesvaskeriene på aksjelagets hjemmesider: http://www.folkvangboligselskap.no/?page_id=14

Barnevognskur:

Folkvang har 2 barnevognskur som kan lånes av beboerne for plassering av barnevogn. Etter generalforsamling 2013 ble det forbudt å plassere barnevogner i oppgangene, og på grunn av dette så må barnevogner nå enten plasseres i egen leilighet/bod eller i barnevognskur. Beboerne kan låne plass i barnevognskur på årsbasis (1-2 år). Det er elektronisk låsing på dørene, og kun de med tilgang til hvert enkelt skur kan derfor komme inn. Det er mulighet å ha flere nøkler per leieforhold/leilighet, men det er kun tillatt å plassere barnevogn tilhørende den aktuelle leiligheten i barnevognskuret.

Varmtvannsbereder:

Felles varmtvann er inkludert i de månedlige felleskostnadene. Berederne står i egne fyrrom. Berederne er fra 2019.

Varmesentralen:

Oppgradert i 2019 med bergvarme. Oljetanker finnes da Folkvang har en spesialavtale. Selskapet kan fyre med oljefyring ved omprioritering av kraft. (Dette styres fra Elvia). Tankene er ikke gravd ned, men befinner seg i lukket rom hvor nødvendig vedlikehold kan utføres.

Ventilasjonsanlegg:

Ventilasjonsanlegget er fra byggets opprinnelse, 1933. Ventilasjonsanlegget ble inspisert og rensert av ventilasjonsfirma høsten 2021.

Soilrør / avløpsrør:

Rørfornyng ble utført av Proline i 2012. Garanti på 30 År.

Sykkelboder:

Det er en sykkelbod i hver av de ytre bakhagene, dørene låses opp med nøkkelen til oppgangen.

Internett:

Homenet er leverandør av fibernett (1000/1000) til kr 199,- pr måned. Dette vil bli fakturert sammen med fellesutgiftene. Homenet: Kundeservice: 38 99 01 00, support@homenet.no.

Kabel-TV:

På aksjelagets hjemmeside kan du se en oversikt over tv-avtaler den enkelte kan velge som beboer: http://www.folkvangboligselskap.no/?page_id=32

Trapp-/gulvvask:

Trappeoppgangene vaskes, og vinduskarmer støvtørkes, én gang pr. mnd. Kjellerne vaskes 2 ganger i året. Fellesvaskeriene vaskes 2 ganger i året, og etter behov.

Styrets arbeid:

Styret har jobbet med oppgradering av de to ytre bakgårdene og området utenfor Folkvang. Utarbeidet en plan for oppgradering av midtre bakgård og innhentet pristilbud ifra flere entreprenører, og valgt en entreprenør. Newsec har etter branntekniske krav utarbeidet en branntegning over Folkvang Boligselskap.

I ordinær generalforsamling 2021 ble det vedtatt å gi styret fullmakt til å inngå ny låneavtale på inntil kr 3 000 000 med en nedbetalingsplan på opptil 10 år for å finansiere brannsikring av selskapet. Lånet sikres mot pant i selskapets eiendom. Lånet dekkes inn ved betaling av felleskostnader som dekker renter og avdrag på lånet, se protokoll. Vaktmester i aksjelaget informerer 28.02.23 at det nå jobbes med å innhente tilbud på branntekniske installasjoner.

Utført vedlikehold:

2021: Rens av luftekanaler fra kjøkken og bad
2021: Oppgradering av gårdsrom
2021: Nye lekeapparater
2021: Nye hagemøbler
2020: Pulverapparatene må til service eller byttes til samtlige aksjonærer innen 18/3-2020
2020: Reparasjon av teglesten på tak.
2020: Utskifting av gamle sluk fra bygges opprinnelse på bad. Dette har blitt utført samtidig med oppussing på bad. Mellom 1999-2021
2020: Nytt betalingssystem i vaskeriene
2017: Utskifting av alle vinduer i

gården

2017: Bergvarme prosjekt
2014: Fasaden ble malt
2013: Utskifting av armatur ledlys i kjellerbodene.
2013: Reperasjon / utskifting av vindu i oppgangene.
2013: Nye hovedører inkl. nytt callinganlegg
2013: Maling av trapper
2013: Maling av søppelrommet
2012: Maling / reperasjon av vinduer med lift
2012: Dører mot bakgården med ny systemlas
2009: Soilrør
2009: Reperasjon av utvendig tak (takteking) med nytt beslag og takrenner
2008: Utskifting av radiatorer
2008: Rep. og maling av gulv på brannbalkonger i bakgården
2007: Nytt belegg / Maling på balkonggulv
2007: En del nye varmekabler til taknedløp
2006: Utskifting av vaskemaskin og tørketrommel 9 stk.vaskerier
2005: Utelamper med fotoceller (en del gammelt skiftes.)
2005: Oppussing av vaktmesterboligen 2005
2005: Internkontroll el. (sjekk av alle strømskap.)

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

Forretningsfører/styreformann

Enqvist Boligforvaltning AS, Pb 6653 Rodeløkka, 22 80 95 95

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett!

Styregodkjennelse

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

Dyrehold

Beboere kan eie en stk hund eller en stk innekatt, så lenge det ikke er en støybelastning, ulempe eller sjenanse for andre beboere.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med avtalenummer 81666967. Innboforsikring må tegnes av kjøper.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 212 988 per 31.12.21
Formuesverdi som sekundærbolig kr 4 366 757 per 31.12.21

Felleskostnader

3 785 pr. mnd. Fyring og varmtvann, internett (fibernet 1000/1000), vaktmestertjenester, trappevask, kommunale avgifter, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Totale fellesutgifter tilsvarer kr. 3785,- pr. 20.02.2023, og er fordelt på følgende måte:
Felleskostnader: 3581,-
Bredbånd: 204,-

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

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld kr 163 075,- pr. 31.12.22.
Andel fellesformue kr 33 366,- pr. 31.12.22.

Lånevilkår

Lånenr.: 83987133816
Type: Annuitet
Restsaldo: 2.091.715,-
Lånet innfris i 2030
Effektiv rente pr. 20.02.2023: 4,330%

Lånenr.: 83987216681
Type: Annuitet
Restsaldo: 10.388.568,-
Lånet innfris i 2045
Effektiv rente pr. 20.02.2023: 4,320%

Lånenr.: 83987216673
Type: Annuitet
Restsaldo: 21.666.689,-
Lånet innfris i 2045
Effektiv rente pr. 20.02.2023: 4,320%

Lånenr.: 83987189528
Type: Annuitet
Restsaldo: 13.152.444,-
Lånet innfris i 2040
Effektiv rente pr. 20.02.2023: 4,060%

Sikringsordning

Aksjelaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Faste løpende kostnader

Felleskostnader, innboforsikring og strøm. Selger opplyser at årlig strømforbruk er ca. 4.000 kWh.

Det er innført eiendomsskatt i Oslo. Det betales i dag ikke eiendomsskatt på denne boligen, men ved en endring i formuesverdien kan det utløse eiendomsskatt. Vi gjør oppmerksom på at satsen for

eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger uattestert "ekspedisjonsdokument" på bygget datert 1936. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Utleie

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

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD**Eiendommens betegnelse**

Aksjebrevnr. 805-820 Orgnr. 933773183 i Oslo kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Aksjelaget har lovbestemt pant for aksjehavers forpliktelser overfor aksjelaget. Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et byggeområde for boliger. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser S-2255 kan sees hos megler.

Reguleringsbestemmelser S-2255 er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Informasjon om ny kommuneplan med lenke til kartinnsynsløsning finner du på <http://www.kommuneplan.oslo.kommune.no>.

Vernestatus for Brettevilles gate 7: Kommunalt listeført (tidligere kjent som Gul liste).

Gul liste gir en oversikt over erkjente og prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i Oslo, og er Byantikvarens verktøy i arbeidet med å kartlegge og verne et utvalg av byens historie. Dersom en eiendom er registrert i Gul liste, vil Plan- og bygnings- etaten oversende byggesaker som berører eiendommen til Byantikvaren for rådgivende uttalelse. Saken returneres deretter fra Byantikvaren til Plan- og bygningsetaten for sluttbehandling.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

4 300 000,- (Prisantydning)
163 075,- (Andel av fellesgjeld)

4 463 075,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

6 215,- (Transportgebyr)
5 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
3 194,- (Noteringsgebyr forretningsfører)

17 209,- (Omkostninger totalt)

4 480 284,- (Totalpris inkl. omkostninger)
Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtakelse.

Oppgjør

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Energimerking

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke

«Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler

Budgivning i forbrukerforhold

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

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig

hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Følgende medfølger boligen:
Vaskemaskin

Følgende medfølger ikke:
Nattbord soverom
String-hylle på kjøkkenet
Speil i gangen

Lov om hvitvasking

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

Vilkår ved salg

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

kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers

undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Finansiering

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

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Meglers vederlag er avtalt til 1,20% av salgssum.
Tilrettelegging: 14.900 kr.
Markedsføring: 16.000 kr.
Øvrige utlegg: 20.631 kr.
Visninger pr stk: 2.500 kr.

Salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

Sagene og Bjølsen
Eiendomsmegling AS
Maridalsveien 154A, 0461 Oslo
Organisasjonsnummer: 989734598

Jacob Santiago Salvesen
Partner / Eiendomsmegler
Tlf: 45 51 23 55
E-post: Jacob.Salvesen@aktiv.no



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sagene og Bjølsen	
Oppdragsnr.	
24230032	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Brage Westvik Bråten	Anna Sofie Schei
Gateadresse	
Brettevilles gate 7	
Poststed	Postnr
Oslo	0481
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2020
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 24230032

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BWB, ASS

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utskiftning av toalett.
Arbeid utført av	Teknisk rørservice AS

Filer

[Faktura nr. 6476 fra TEKNISK RÅ_RSERVICE AS.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Forrige eier byttet ut elektrisk anlegg i hele leiligheten og la skjult el-anlegg, nye kontakter og dimmere i alle rom. Skiftet også bryter for styring av varmekabler. Arbeidet ble utført høsten 2018.
Arbeid utført av	Elektro Systemer

Filer

[RisikovurderingCR.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	Elvia gjennomførte el-tilsyn av det elektriske anlegget i oktober 2020, ikke funnet noen avvik.
-------------	---

Filer

[Sak avsluttet.pdf](#)

Initialer selger: BWB, ASS

2

Document reference: 24230032

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 24230032

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 24230032

E-Signing validated

secured by **nets**

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Brage Westvik Bråten	bfabdebfbf7d932254c94a9f fa2f40ee1dbff6e6	22.02.2023 17:02:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anna Sofie Schei	5957a2f20a4c6f7a7e43c8b 70913c5675d0ee9ce	22.02.2023 17:02:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 24230032

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

nets

Tilstandsrapport

 Brettevilles gate 7, 0481 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 224, bnr. 68

 Aksjenummer 805-820

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 54 m²



Befaringsdato: 23.02.2023

Rapportdato: 02.03.2023

Oppdragsnr.: 18554-1331

Referansenummer: VY7818

Autorisert foretak: West Takst og Rådgivning AS



Gyldig rapport
02.03.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Christian Blom Kjerulf
Uavhengig Takstingeniør
cbk@taksthuset.no
920 34 854

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt godt holdt med normal bruksslitasje. Det henvises til rapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.

Takstmannen har ikke fått opplysninger om evt. soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på eiendommen ut over det som evt. fremkommer i rapporten. Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjenninger på eiendommen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1936

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk fundamentert med såle til antatt faste masser. Bærende konstruksjoner i betong og murverk. Fasader med teglstein i sokkeldel og pusset og malt over. Flatt tak tekket med sveiset papp e.l.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass (et stueglass er skiftet i 2020).

Bygningen har malt hovedytterdør av nyere årgang. Brann- og lydklassifisert.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendig har boligen malte glatte dører, ukjent alder, men av nyere årgang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett (nytt i 2022), åpen dusj og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkkeninnredning med fabrikkklakkerte glatte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn, kjøl/ frys og oppvaskmaskin. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og nedfelt induksjon koketopp.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hovedstoppekran er plassert i luke i kjøkken. Egne stoppekraner for badet, plassert i bad.

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon i bad. Tilluft via spalteventiler i vinduene.

Leiligheten blir oppvarmet av radiatorer tilknyttet boligselskapets eget bergvarmeanlegg i følge eier.

Sikringsskapet er plassert i entréen utstyrt med automatsikringer.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
3. etasje	54	53	1
Sum	54	53	1

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

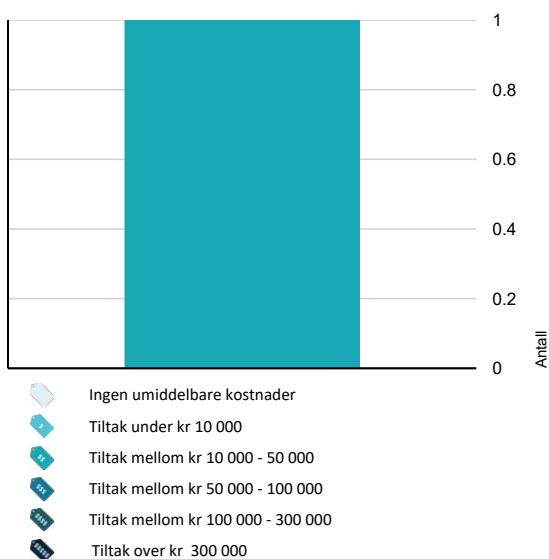
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dette er et eldre støpejernssluk uten klemring og det er fare for utett overgang mellom evt membran som er etablert og sluket. Grunnet nevnte forhold og alder på sluk/ membran er dette derfor vurdert til tg 3.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TO 4 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det indikerte noe fukt ved fuktsøk rundt/ ved blande batteriet. Dette behøver ikke å være skadelig utslag, men tiltak anbefales. En veggflis med sårskade. Flere hull i veggfliser etter gammel innfesting av servantskap.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist sprekk i en flis ved slukristen samt enkelte fliser med sårskade. God fallforhold foruten et lite område i dusjonen mot vaskemaskinen hvor det er påvist noe under dagens krav til fallforhold.



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilator er ført med rør ut gjennom yttervegg. Dette strider med boligselskapets vedtekter.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Alder på vannrør er ukjent og det mangler dokumentasjon. Mye av vannrørene er skjult i konstruksjoner og det er begrenset inspeksjonsmulighet. Ingen avvik påvist på synlige deler, dog bemerkes det at vannrør stedvis bør klamres fast for å unngå unødig bevegelse i rørene.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Noe synlig avløpsrør i kjøkken og i bad. Påvist både eldre type og nyere årgang.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Begrenset avtrekk i badet.



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt.

Gjelder røranlegget. Radiatorene er av nyere årgang.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1936

Kommentar
Iht. eiendomsverdi.

Anvendelse
Boligformål

UTVENDIG

Vinduer

TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass (Et stueglass er skiftet i 2020).

Årstall: 2017

Dører

TG 1

Bygningen har malt hovedytterdør av nyere årgang. Brann- og lydklassifisert.

INNENDIG

Overflater

TG 1

Innendig er det gulv av furu. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller er av betongdekke.

Radon

TG 0

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige dører

TG 1

Innendig har boligen malte glatte dører, ukjent alder, men av nyere årgang.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er av ukjent alder og oppbygging. Badet er av noe eldre årgang og har org. støpejernssluk. Grunnet nevnte forhold nærmer det seg tid for renovering. Montering av dusjkabinett kan være en midlertidig god løsning.

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har fliser. Taket har panel.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det indikerte noe fukt ved fuktsøk rundt/ ved blande batteriet. Dette behøver ikke å være skadelig utslag, men tiltak anbefales.

En veggflis med sårskade. Flere hull i veggfliser etter gammel innfesting av servantskap.

Tiltak

- Tiltak:

Skruehull for blande batteriet bør etterfuges.

Sårskade i flis anses som kosmetisk forhold.

Hull fra tidligere servantskap bør etterfuges.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

1 TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sprekk i én flis ved slukristen samt enkelte fliser med sårskade.

God fallforhold foruten et lite område i dusjsonen mot vaskemaskinen hvor det er påvist noe under dagens krav til fallforhold.

Tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med påviste avvik.

Sluk, membran og tettesjikt

1 TG 3

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dette er et eldre støpejernssluk uten klemring og det er fare for utett overgang mellom evt membran som er etablert og sluket. Grunnet nevnte forhold og alder på sluk/ membran er dette derfor vurdert til tg 3.

Tiltak

- Tiltak:

Tid for utskifting av sluk og membran nærmer seg. Før videre bruk/renovering anbefales det montering av dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

1 TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett (nytt i 2022), åpen dusj og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Andre tiltak:

Ventilasjonsløsningen er opprinnelig løsning og det er ikke tillatt å koble seg til med el. vifte til felles ventilasjonssjakt iht. vedtekter.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Ikea kjøkkeninnredning med fabrikkklakkerte glatte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn, kjøll/ frys og oppvaskmaskin. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og nedfelt induksjon koketopp.

Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator er ført med rør ut gjennom yttervegg. Dette strider med boligselskapets vedtekter.

Tiltak

- Tiltak:

Det kan komme pålegg om å fjerne rør og montere kullfilterventilator som alternativ løsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Hovedstoppekran er plassert i luke i kjøkken. Egne stoppekranner for badet, plassert i bad.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på vannrør er ukjent og det mangler dokumentasjon. Mye av vannrørene er skjult i konstruksjoner og det er begrenset inspeksjonsmulighet. Ingen avvik påvist på synlige deler, dog bemerkes det at vannrør stedvis bør klamres fast for å unngå unødig bevegelse i rørene.

Tiltak

- Tiltak:

Vannrør bør klamres og dokumentasjon innhentes om mulig.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av støpejern.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Noe synlig avløpsrør i kjøkken og i bad. Påvist både eldre type og nyere årgang.

Tiltak

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

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon i bad. Tilluft via spalteventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begrenset avtrekk i badet.

Tiltak

- Tiltak:

Dette er opprinnelig løsning og det er ikke tillatt å koble seg til med el. vifte til felles ventilasjonssjakt iht. vedtekter.

Vannbåren varme

TG 2

Leiligheten blir oppvarmet av radiatorer tilknyttet boligselskapets eget bergvarmeanlegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt.

Gjelder røranlegget. Radiatorene er av nyere årgang.

Tiltak

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

Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringsskapet er plassert i entréen utstyrt med automatsikringer. I 2018 fikk tidligere eier utført en del elektriske arbeider med bl.a nye stikk og brytere. Se samsvarserklæring for fullstendig arbeidsbeskrivelse, datert 20.09.2018.

Det ble utført el. tilsyn i 2020. Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Takstmannen har påvist to ledninger i bad som bør klamres fast(se bilder).

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

Ja



Bør klamres fast.



Bør klamres fast.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei Nytt i 2020
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Nytt slukkeapparat er innkjøpt.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
3. etasje	54	53	1	Stue , Kjøkken , Soverom , Bad , Entré	Kott
Sum	54	53	1		

Kommentar

Boligen er oppmålt med laser på stedet til 54,39m². Kott oppmålt til 1,11m².
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod. Boden er oppmålt til 11m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er vanskelig å vurdere da det ikke er mulig å se utførelse av bl.a rørgjennomføringer i etasjeskille. I og med at bygget er fra 1936 skal det godt gjøres at det tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2023	Christian Blom Kjerulf	Takstingeniør
	Brage Bråten og Anna Sofie Schei	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	68		0	6583.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brettevilles gate 7

Hjemmelshaver

Folkvang Boligselskap AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
261/Folkvang Boligselskap AS	933773183	261	Enqvist boligforvaltning as	Bråten, Brage og Schei, Anna Sofie

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
805-820	1 600	33 366 31.12.2022	161 801 23.02.2023

Kommentar

Opplysninger innhentet i infobrev brev fra fører fører tilsendt av megler pr. e-post.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i en rolig gate, sentralt på Sandaker i et populært boområde. Sandaker ligger i bydel Sagene som grenser til Nydalen, Storo og Torshov med gangavstand på 5-10 minutter til alle områdene.

Det betales 3785,- i månedlige kostnader som inkluderer felleskostnader og bredbånd i følge brev fra forr. fører.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate til sameiets tomtengrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles opparbeidet gårdsrom med bl.a grill, solsenger, pergola, plen og prydbusker.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	81666967			
Kommentar				
Iht. meglerbrev ettersendt pr. e-post av megler.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Tilsendt av megler pr. mail.	Ingen	0	Nei
Norges Eiendommer		Info om tomteareal o.l.	Ingen	0	Nei
Forretningsfører		Informasjon om felleskostnader, likningstall, forsikringsselskap m.m.	Ingen	0	Nei
Eier		Eier som viste og ga opplysninger	Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VY7818>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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





Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

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

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

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

Ønsker du også å være med å bidra?

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

I samarbeid med





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse:

Brettevilles gate 7, 0481 Oslo
Gnr. 224, bnr. 68, aksjenr. 805-820 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:

24230032

Meglerforetak: Sagene og Bjølsen Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Jacob Santiago Salvesen

Telefon: 22 02 11 60

E-post: Jacob.Salvesen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

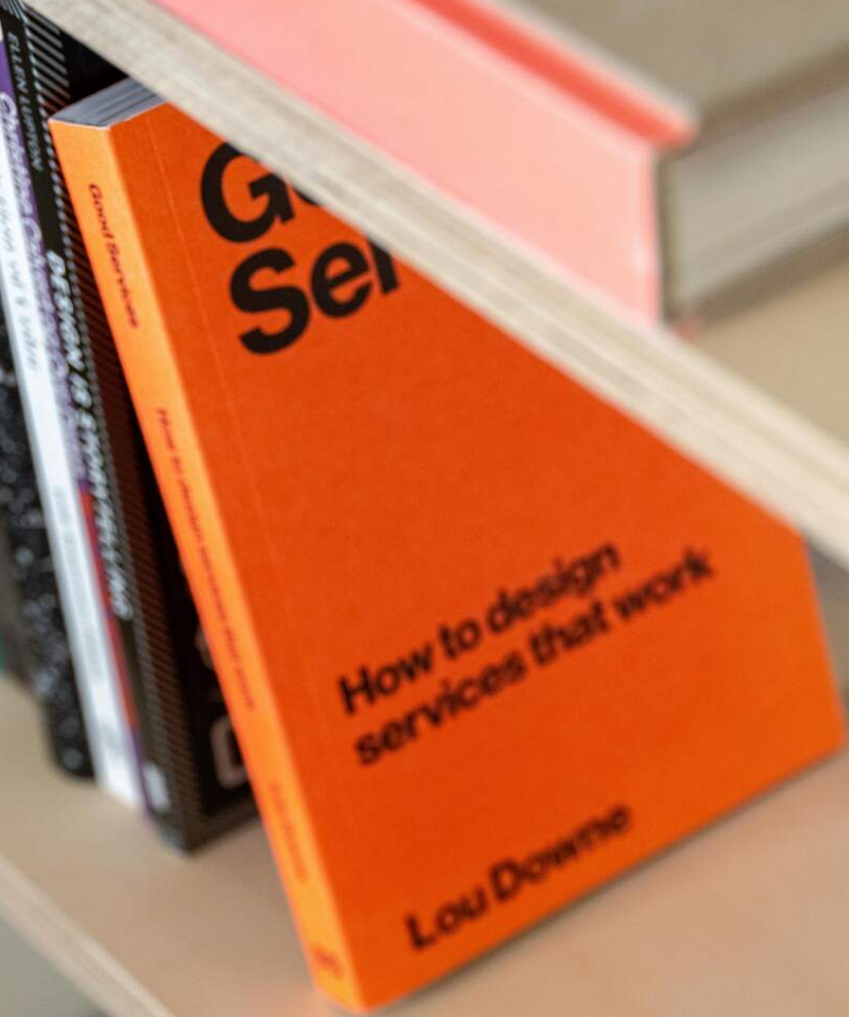
Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



Aktiv Eiendomsmegling er en av landets største meglerkjeder. Kjeden er i vekst og består nå av ca. 80 kontorer landet over. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, verdivurderinger, prosjektmegling og næringsmegling.

Vårt mål er å vinne sammen og skape vinn-vinn for både selger og kjøper. Det må til om vi skal ha Norges mest fornøyde kunder.

aktiv.
Tar deg videre