



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

i ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, utleievirksomhet, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Vi megler frem dine verdier.





Jurist / partner / daglig leder

Stein Christian Dykesteen

Mobil 489 92 003
E-post stein.christian.dykesteen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Christian Michelsens gate 2
0568 OSLO

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 9 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 44 389,-
Omkostn.: Kr 17 476,-
Total ink omk.: Kr 9 961 865,-
Felleskostn.: Kr 3 216,-
Selger:
Boligtype: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1918
BRA/P-rom: 84/83 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. 128/48
Andelsnr.: 225
Oppdragsnr.: 1006230175

VELKOMMEN

Drømmer dere om en lys bolig over to etasjer med egen uteplass i sjarmerende Lille Tøyen Hageby? Ønsker dere en bolig med god planløsning, tidløse detaljer og en lun atmosfære - hvor dere samtidig kan gå til alt av byens spennende fasiliteter? Da kan dette være den perfekte boligen for dere!

- Lys og innholdsrik hagebyleilighet over to plan
- Skjermet og pent opparbeidet uteplass fremsiden av bygget
- Store vindusflater som gjør boligen meget lys
- Flott kombinasjon av originale detaljer og moderne løsninger
- To bad - ett i hver etasje
- Smart og effektiv planløsning - innholdsrik og praktisk
- Moderne vedovn for varme og hygge
- Store grøntarealer mellom boenhetene
- Godt bomiljø, barnevennlig, sentralt og stille
- Veldrevet og ryddig borettslag
- Kort vei til alt av servicetilbud



INNHold

Velkommen4

Om eiendommen38

Boligsalgsrapport57

Energiattest83

Budskjema 104



Velkommen til Aud
Schønemanns vei 5





Leilighetens hovedetasje byr på stue, kjøkken, gang og et bad.



Innholdsrikt og praktisk



Ved vinduet innbyr frokostplassen til
en rolig morgen med en deilig kopp
kaffe.



Flislagt baderom i 2. etasje



Hovedsoverommet



Barnerommet







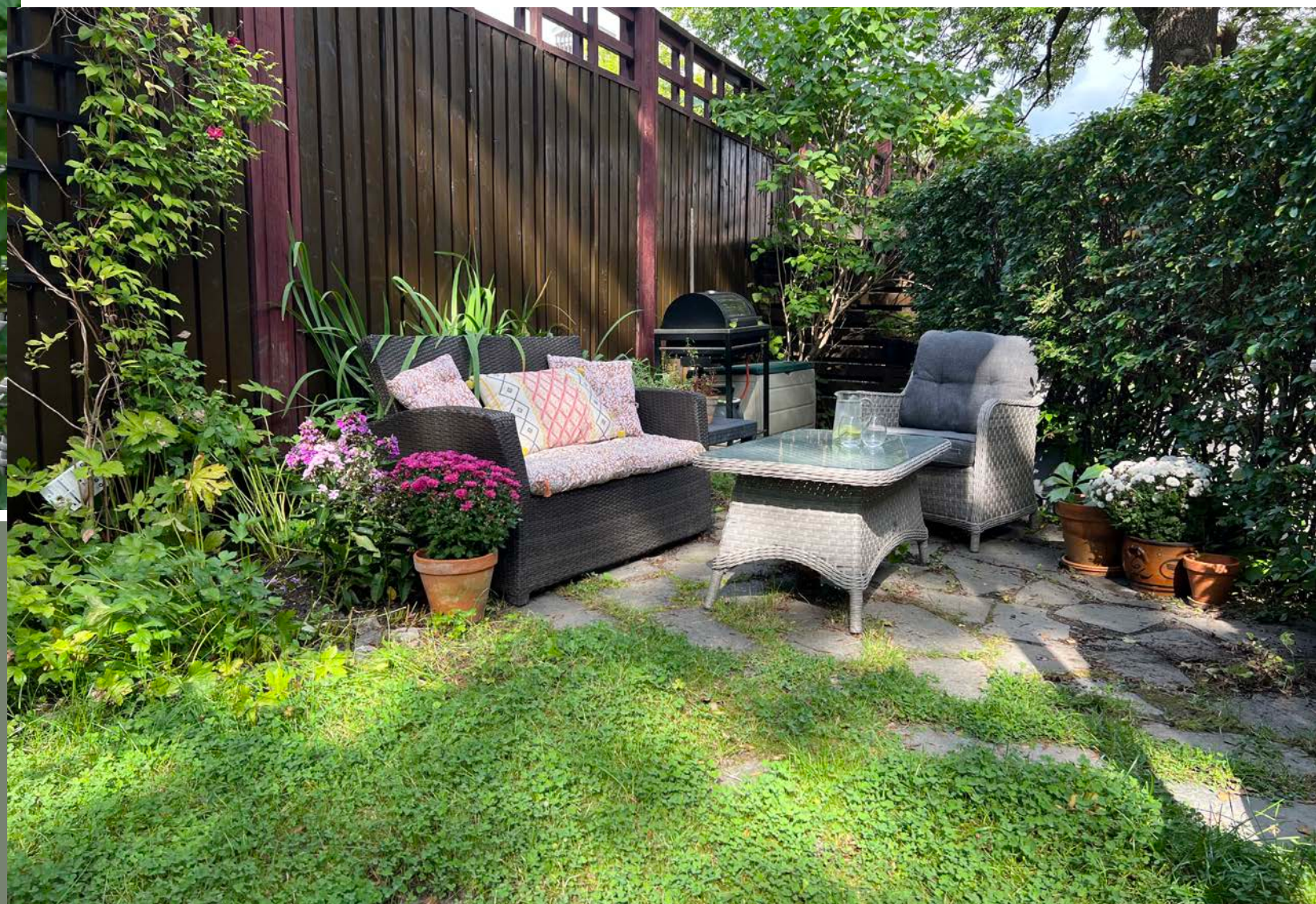
Praktisk hjemmekontor





Baderom på loftet





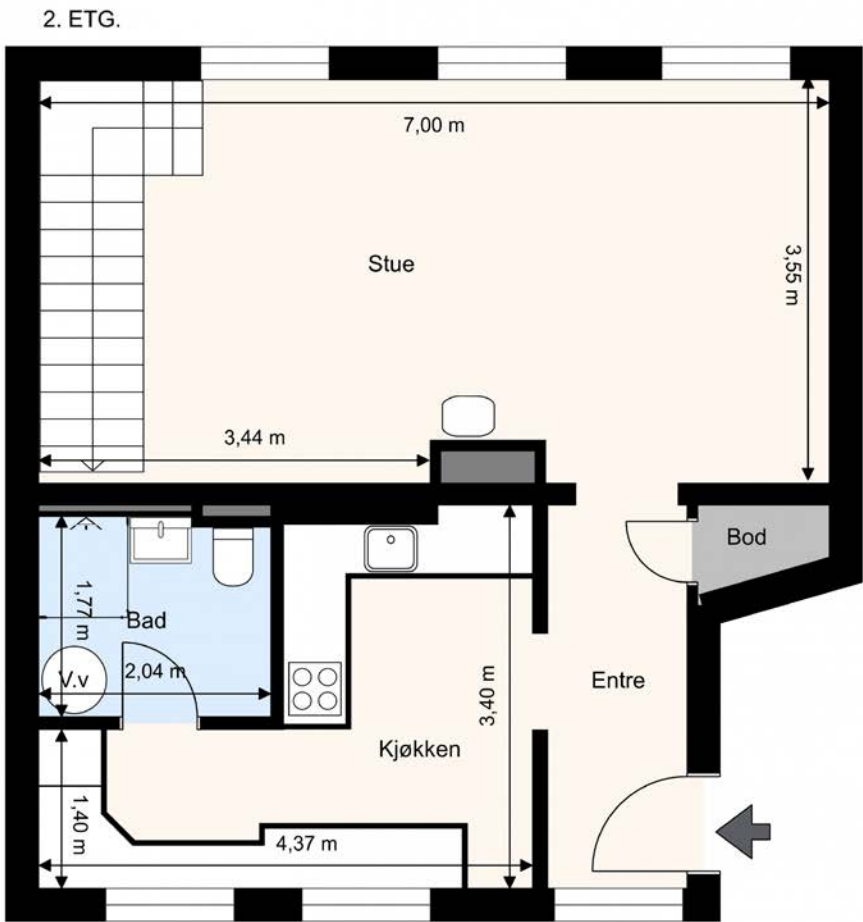
En flott uteplass for
hele familien



Planskisse

1. etasje

Aud Schønemanns vei 5. Oppdrag 1280



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf. 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NT. (Norsk Takst)

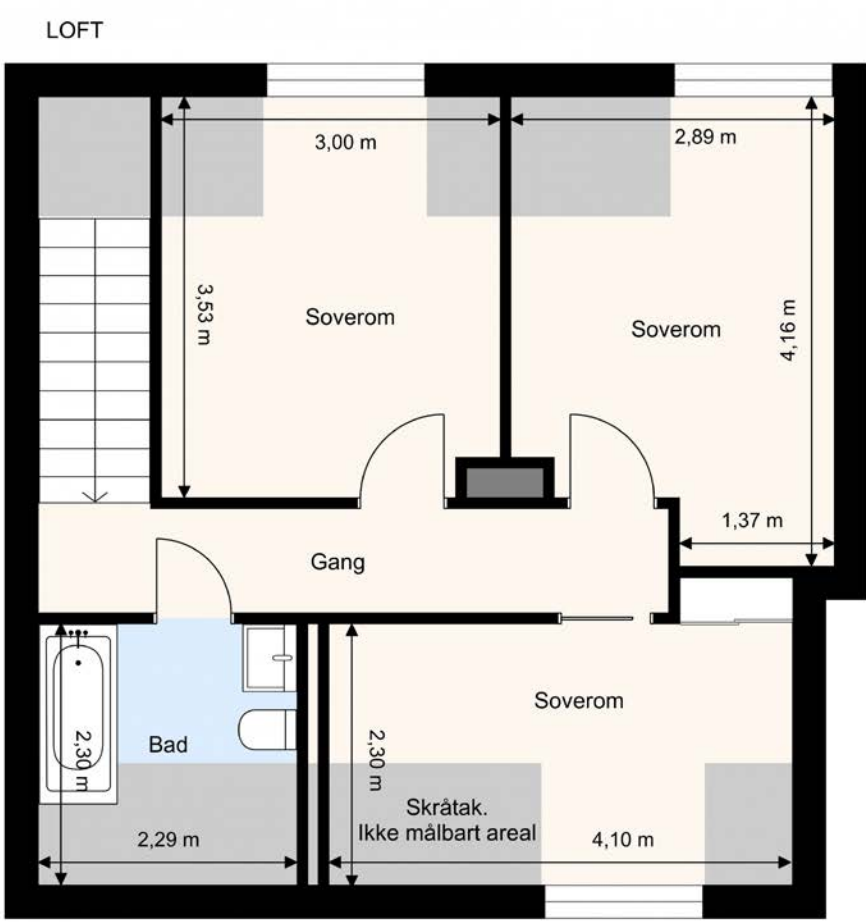
Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innvegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Planskisse loft

1. etasje

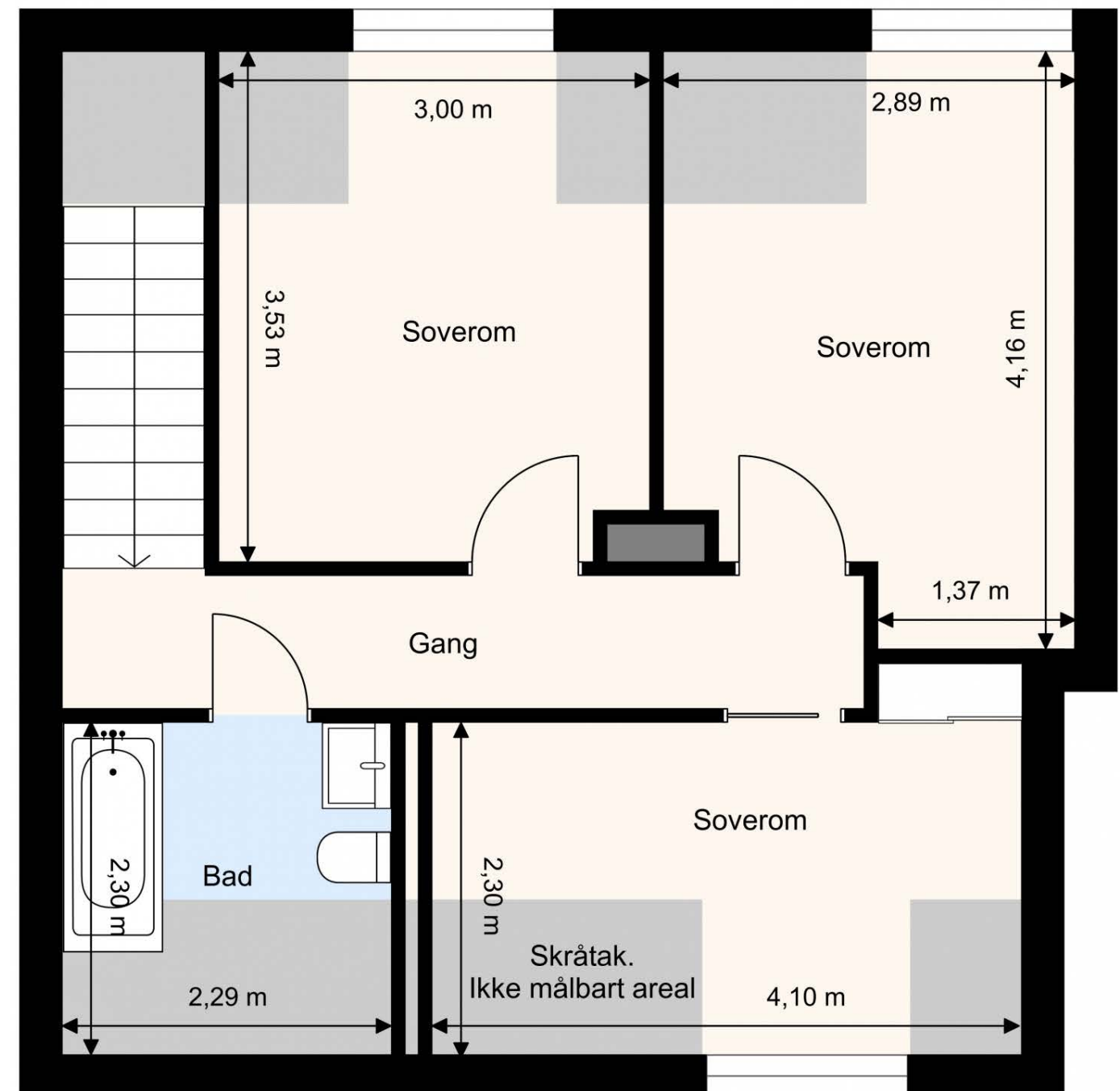
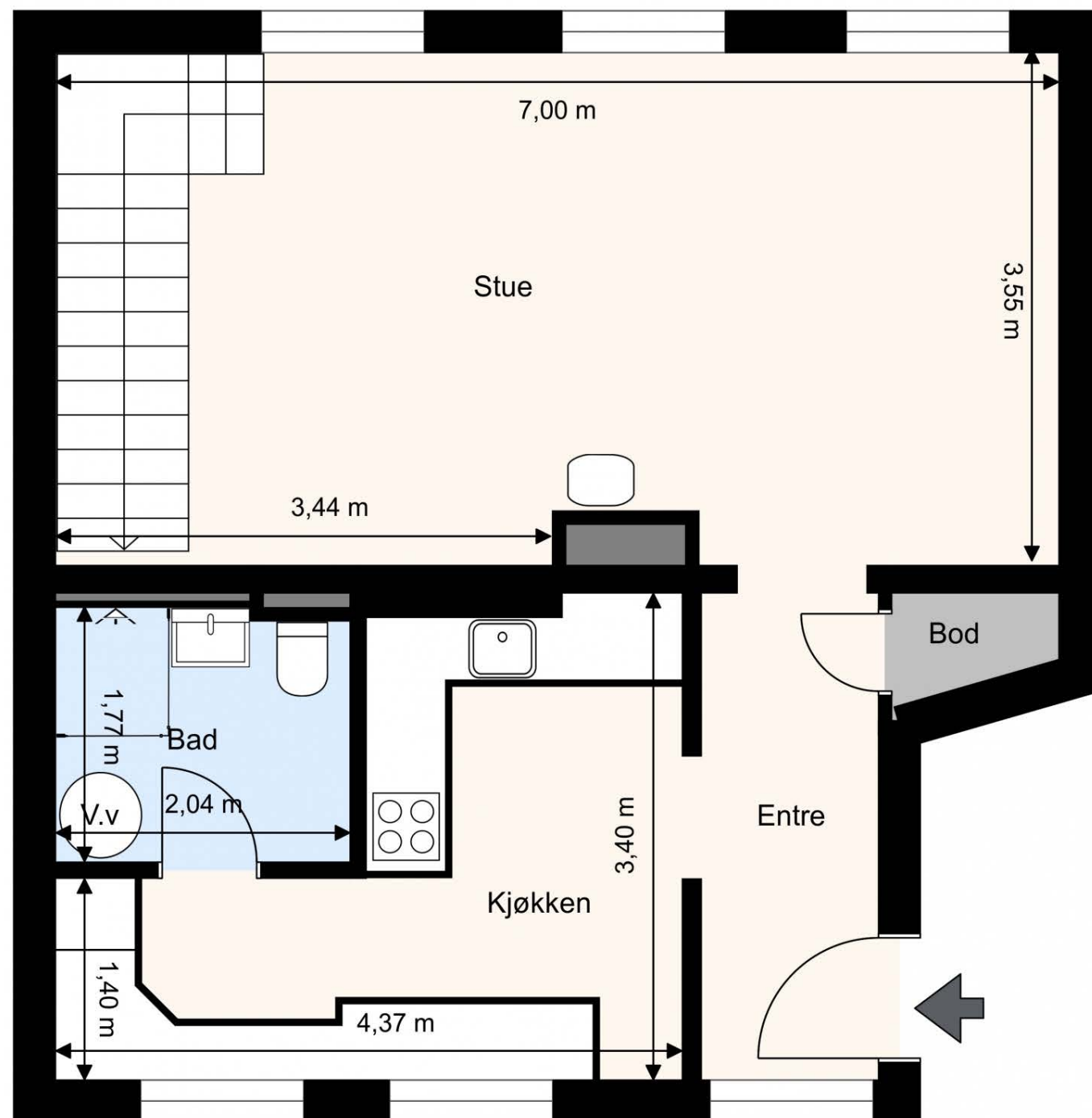
Aud Schønemanns vei 5. Oppdrag 1280



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf. 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NT. (Norsk Takst)

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innvegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrmester, medlem NT. (Norsk Takst)

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer. Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innvegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende målereglene. Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om Eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 83 m²

BRA: 84 m²

Arealbeskrivelse

Bruksareal

2. etasje: 46 kvm

3. etasje: 38 kvm

Primærrom

2. etasje: 45 kvm Entré, stue, kjøkken og bad.

3. etasje: 38 kvm Gang, bad og tre soverom.

Tomtestørrelse

54563 m²

Tomtebeskrivelse

Festetomt for hele borettslaget. Bortfester er Oslo kommune, festetid 70 år fra 1951. Festeavgift for hele brl er kr. 752 003,-. Festeavgiften indeksreguleres hvert tiende år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. Neste regulering i 2031.

Festeavtalen utløp i 2021. Styret har utredet muligheten for utløsning av festetomt fra Oslo Kommune. Utredningene viste at det verken er økonomisk realistisk eller lønnsomt å kjøpe tomte. Borettslaget anbefaler derfor å videreføre festeavtalen. Saken vil bli fremlagt på ekstraordinær generalforsamling så snart det lar seg gjøre.

Fellesarealene er pent opparbeidet med intern-veier, plen, fotballbane, skøytebane og lekeplasser m. m, og arealene er disponert etter en hageplan vedtatt på generalforsamling. Etter hageplanen har denne boligen bruksrett til hageparsell som er opparbeidet.

Beliggenhet

En idyllisk beliggende leilighet i unike og populære Lille Tøyen Hageby. Kort vei til Hasle skole, lekeplasser og fritidsaktiviteter. Store felles grøntarealer med tilbud for alle aldersgrupper: sandkasser, dumphusker, trampoliner, husker og lekeapparater for de minste. Fotball- og basketballbane for de eldre barna og treningsapparater for voksne. Området er spesielt attraktivt og ligger på en høyde mellom Tøyen og Hasle. Herfra er det umiddelbar nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, forretninger, vinmonopol, svømmehall, skoler og barnehager. Det er også gangavstand til Oslo sentrum.

Hagebyens egenart

Lille Tøyen Hageby ble tegnet av arkitekt Magnus Poulsson, og stod ferdig i 1922. Hagebymodellen, som også har inspirert utbyggingen av Ullevål Haveby, var basert på ideer hentet fra England. Dette gjenkjennes ikke minst på arkitekturen. Tanken var å skape bedre bo- og levevilkår for byens arbeidere i form av lav bebyggelse med god plass og store, grønne arealer mellom bygningene. Hagebyen fremstår i dag som en frodig og landlig idyll. Området er kjent for sin skjermede og tilbaketruke beliggenhet sentralt i Oslo med flotte parkanlegg, lekeplasser, fotballbane, basketballbane, skøytebane og fine oppvekstsvilkår for barn. I tillegg er området kjent for godt bomiljø. Hagebyen kan blant annet tilby lokal dagligvare, eget fotballag og en aktiv velforening som blant annet arrangerer sommerfest

og tenning av julegran. Lille Tøyen Hageby er en grønn oase sentralt i Oslo. Borettslaget har fått arkitekturvernprisen for sitt arbeid for bevaring av områdets egenart. Selskapet er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

Meget godt servicetilbud

Nærområdet byr på det aller meste av forretnings- og servicetilbud, som dagligvarebutikker og postkontor. Hasle Torg med blant annet Baker Hansen, frisør, dagligvare, blomsterbutikk, treningssenter, apotek og Vinmonopolet ligger i umiddelbar nærhet. På Tidemannjordet ligger Hy's, en populær sushirestaurant. Tøyen ligger bare noen få minutter unna. Her finner man matservering, bakeri, sushi, supermarkeder, apotek, frisør, renseri, postkontor, blomster, bokhandel. Totalt er det 5 supermarkeder (inklusive en Brustad bu) innenfor få minutter. I tillegg er det en rikholdig grønnsaksbutikk både på Tøyen og Carl Berner.

Turområder

Flotte turområder i nærheten med tursti, andedam og Hovinbekken (med Teglverksdammen) 7-8 minutters gange fra boligen. Det er gangavstand til Kampenparken, Jordal, Tøyenbadet og Botanisk Hage. Oslo sentrum er en drøy halvtimes spasertur unna og den spreke kan følge turveier helt opp til Grefsenkollen og inn i Lillomarka.

Trening

Det er kort avstand til flere idretts- og fritidstilbud som fotballbane, svømmehall, skøytebane, treningssenter m.m. SATS på Hasle Torg er nærmeste treningsstudio. SATS, Bare Trening og Fresh Fitness finnes på Carl Berner. Vallhall idrettsanlegg med treningssenter er også i gangegangavstand fra leiligheten.

En bydel i vekst

Området er utrolig spennende med nærhet til både Ensjøbyen og Økernbyen. To "nye" bydeler i enorm vekst og utvikling, noe som er med på å løfte nærområdet. Det nye Økern-senteret er under utvikling og kommer til å gå gjennom store forandringer med positivt fortegn. Bilbyen på Ensjø skal bort og det skal etter planen bygges 7000 boliger med tilhørende barnehageplasser, nye butikker og servicetilbud samt grøntområder, turstier og ny skole. Utviklingen er allerede godt i gang og området vil ha et godt prisstigningspotensiale de nærmeste årene. Ensjøutbyggingen vil legge vekt på attraktive boligprosjekter og nye frodige grøntområder.

For mer informasjon om området se

- <http://www.ensjobyen.no/>

- <http://www.prosjekt-ensjobyen.oslo.kommune.no/>

- <http://www.bydel-gamle-oslo.oslo.kommune.no/>

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Sjarmerende murgårdsbebyggelse med særpreget arkitektur i engelsk hagebystil. Hagebyen er tegnet av arkitekt Magnus Poulsson og oppført i perioden 1918-1922. Bygningene er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdige. Opprinnelig var det 318 leiligheter (mot 303 i dag): 34 ett-roms leiligheter, 188 to-roms og 96 tre-roms. En vanlig to-roms leilighet var på ca. 60 m² på ett plan, mens tre-roms leilighetene gikk over to etasjer og var på ca. 80 m², med stue og kjøkken nede og to soverom oppe. Det var felles loft med boder og tørkeplass, i

kjelleren var det WC, bryggerhus og boder.

I 1986 godkjente Byantikvaren en arkitekttegnet, helhetlig plan for utbygging av arker på loft. Noen år senere kom det også en plan for innsetting av hagedører, og for bygging av hageboder i hager som grenser mot ytterkanten av området. (kilde: borettslagets internettside www.lilletoyen.no)

Barnehage/Skole/Fritid
Barnehager og skoler

- Espira Marienfryd
- Teglverket barnehage
- Stålverkskroken barnehage
- Kulturparken barnehage
- Keyserløkka barnehage
- Bellevue barnehage
- Hasle skole (1-7 kl)
- Teglverket skole (1-10 kl)
- Nyskolen i Oslo (1-10 kl)
- F 21 - Fyrstikkalléen skole (8-10 kl)
- F 21 - Fyrstikkalléen vgs.
- Hersleb videregående skole

Skolekrets
Pr i dag er skolekretsen for de minste Hasle skole (1-7 kl)

Offentlig kommunikasjon
Kollektivtrafikk
Kollektivtilbudet er godt med bussforbindelse i Økernveien med 60-bussen, eller Grenseveien hvor blant annet 21-, 28-bussen og flybussen går. Kort vei til hele fire T-bane stasjoner (Hasle, Tøyen, Ensjø og Carl Berner). Trafikknutepunktet Carl Berner har i tillegg busstilbud med ruter til de fleste deler av byen, nattbuss og trikk. Tøyen jernbanestasjon er også innen gangavstand.

Bygningssakkyndig
Rune Kristiansen Takst AS

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Rekkehus/lavblokk-bebyggelse oppført i ca. 1919
Fundamentering: Antatt fundamentert til faste masser.
Grunnmur: Grunnmur i tegl/naturstein.
Yttervegger: Yttervegger i murverkskonstruksjon, utvendig forblendet med spekket/slemmet tegl.
Yttertak: Valmtak i trekonstruksjon tekket med takstein.
Etasjeskillere: Tre-bjelkelag, antatt isolert med stubloftsleire.
Div. skjevheter i bygget/etasjeskillere, som må forventes i bygg fra denne tiden.

Vinduer
Loft: Vinduer fra med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, karm og ramme i tre. To vinduer fra 2018 og ett eldre, ca. 1990.
1. etg: Vinduer fra ca. 1990-1995 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, karm og ramme i tre.

Entrédør
Brann-klassifisert entrédør. B-30 klassifisert dør.
Malt furu fyllingsdør.

Se vedlagte tilstandsrapport for ytterligere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag egenerklæring fra forrige salg:
Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært. Totalrenovering av bad i 1. etasje og nytt bad i loftsetasje. Arbeid utført av Brødrene Amundsen Rørleggerbedrift AS (nå: Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS)

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja, se punkt over. Totalrenovering og bygging av nytt bad. Beskrivelse finnes i fysisk slutt-dokumentasjon fra Brødrene Amundsen Rørleggerbedrift AS

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

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja, det er små skjevheter som vil være naturlig pga boligmassens alder.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja, et har blitt observert brun pelsbille i vinduskarm i vårsesongen.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært. Oslo Elektriker Service AS gjort løpende vedlikehold/oppgraderinger gjennom alle år vi har bodd i leiligheten. Gnisten Innstallasjon har gjort arbeidet med totalrenovering av bad og etablering av nytt bad. Arbeid utført av Oslo Elektriker Service AS og Gnisten Innstallasjon

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

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja. Utført stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Utført i 2018 av Rejlers Elsikkerhet AS. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært. Lars Eriksen Kobber og blikkenslagermester monterte pipehatt for avtrekk. Mur og Pipeservice (tror det var navnet på firmaet) rehabiliterte pipe/skorstein i regi av borettslaget. Arbeid utført av Lars Eriksen Kobber og blikkenslagermester. Mur og Pipeservice. Lars Eriksen Kobber og blikkenslagermester.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Ja, loft har blitt bruksendret til boligdel.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Ja, da vi kjøpte leiligheten var det oppgitt i salgsprospektet at det foreligger ferdigattest for leilighet på loft. I byggesak 198801137 hos Plan og Bygningsetaten i Oslo kommune finnes et dokument heter "Vedtak" som vi tolker som godkjenning.

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?
Ja, borettslaget har observert rotter i området, men ingen observasjon av rotter i dette bygget.

Innhold
Boligen strekker seg over to plan og byr på følgende Flislagt entré med plass til å henge fra seg yttertøy og sko.
Lys og romslig stue med gode innredningsmuligheter. Et sosialt oppholdsrom med plass til sofagruppen og en spiseplass for familien. De mange vinduene sørger for et lyst hjem året rundt og peisen gir god varme.
Separat og innholdsrikt kjøkken med en hyggelig frokostplass. Godt med skap- og benkeplass sørger for god matlagingsflyt.
Pent flislagt badерom med gulvvarme.
Liten innvendig kott i tilknytning til entreen.

Løftet
Flislagt bad med badekar og gulvvarme.
Hovedsoverom med plass til dobbeltseng.
Barnerom med god plass til ønsket innredning.
Det tredje soverommet benyttes som kontor og har mange innredningsmuligheter.
Flott utsyn fra arkene mot hagebyen og mot Holmenkollåsen.

Uteplassen
Skjermet og frodig uteplass på fremsiden av gården. Her inviteres det til lek og moro hele vår- og sommerhalvåret. Det er plass til hagemøbler, grill og alt som hører sommeren med. Her vil hele familien nye deilig sommervarme!

Standard
Boligen strekker seg over to plan hvor loftet er innredet og tatt i bruk. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Loft er vesentlig ombygget fra siste godkjente tegninger. Loftet var da byggemeldt/ godkjent med stue. I dag består loftet av gang, 3 soverom, og bad. Det ble i 2014 satt inn ny trapp til loftet. Denne går på et annet sted enn den opprinnelige og godkjente trappen.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra Ikea med hvite, profilerte fronter og noen med glass. Alle fronter ble byttet i 2015. Videre har kjøkkenet benkeplate av eik med nedfelt oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrerte hvitevarer med stekeovn, koketopp og kullfilterventilator over stekesonen.

Baderom i 2. etasje
Badet ble modernisert/oppusset i 2014 og har flislagte gulv- og veggflater. Videre er badet utstyrt med dusj med innfellbare dusjdører, veggmontert klosett, servant, servantskap, og speilskap. Dette badet har også en 198 liters varmtvannsbereder fra 2014. Da det ikke var mulig å foreta hulltaking på badet, ble det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen. Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

Baderom på loft
Badet ble etablert i 2014 og har fliser på gulv og vegger. Badet er utstyrt med badekar med dusjdør i glass på karet, veggmontert klosett, servant/ servantskap, speilskap og opplegg for vaskemaskin. Det ble gjort hulltaking med fuktsøk i vegg mot dusj, fra gangen. På befaringsdagen ble det ikke registrert

unormale fuktverdier på det aktuelle stedet.

Pipe og ildsted
Det er montert en vedovn i stuen.
Piper er rehabilitert av borettslaget i 2013/14.
Selger opplyser at det ble utført kontroll av feievesenet i 2022 og det var da ingen avvik.

Innvendige overflater
Gulv:
Loft: Eldre parkett. Nyere laminatgulv i ett soverom.
2. etg: Parkett. Malt gulv. Fliser.

Vegger:
Loft: Malte flater. Malt glassfiberstrie.
2 etg: Malte panelplater. Malte plater. Malt panel.

Himling:
Loft: Malte flater i skråhimlinger.
2. etg: Malt panel. Malte flater.

Innvendige dører
Loft: Hvite/glatte dører.
2. etg: Original dør til bod. Hvit glatt dør til bad.

Innvendig trapp
Innvendig vangetrapp til loft. Tretrapp i malt utførelse med glassrekkverk og eiketrinn.

Arealer
2. etg: Bra / P-rom: 46 m² / 45 m²
Loft: Bra / P-rom: 38 m² / 38 m²
Totalt: Bra / P-rom: 84 m² / 83 m²

Kommentar fra takstmann
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Loft er vesentlig ombygget fra siste godkjente tegninger.

Loftet var da byggemeldt/godkjent med stue. I dag består loftet av gang, 3 soverom, og bad. Det ble i 2014 satt inn ny trapp til loftet. Denne går på et annet sted enn den opprinnelige og godkjente trappen. Åpninger i etasjeskiller er i utgangspunktet søknadspliktig. Dette er så langt jeg kjenner til, ikke utført i dette tilfellet. Det er ingen tegn på at konstruksjonen har svakheter, men forholdet blir kommentert.

Registrerte avvik iht. tilstandsrapporten

TG 3 - Store eller alvorlige avvik
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Hvis det måles over 3 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-3 i rapporten. Mellom 1,5-3 cm, vurderes til TG-2. Det skal gjøres målinger i 2 rom pr. etasje. Loft. I to soverom er det målt 3,5-4 cm skjevhet i rommet. 2. etg: I stue er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 cm. I kjøkken er det målt avvik på ca. 2 cm. I bygg som dette, og fra denne tiden, må man påregne skjevheter i etasjeskillere/gulv. Konsekvens: Konsekvensen av dette er at gulvene vil kjennes skjeve.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt
Utvendig > Loft/tak-konstruksjon

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

TG 2 - Avvik som kan kreve tiltak
Utvendig > Vinduer
Vinduene i 2. etg. og det gamle vinduet på loftet er nå ca. 30 år. Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.

Vinduene og balkongdør har brukslitasje og vurderes til TG-2.

Innvendig > Overflater
Brukslitasje/skader på parkettgulv. Innfelt parti med parkett. Noe knirk registrert. Gulvet er i grenseland mellom TG-2 og TG-3. Det er glipper mellom fotlister og gulv flere steder. En del belistning er ikke festet tilstrekkelig, og er noe løse. 2. etg: Det er noe knirk registrert. Overflater for øvrig har normal brukslitasje.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon. Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger. Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler. Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2. Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak. I denne leiligheten er denne ventilen til luftepipen, blendet bak overskap. Kjøkkenet har med dagens løsning ikke permanent avtrekk. Dette vurderes til TG-2. (Det er montert en kullfilterventilator.)

Innbo og løsøre
Selger tar med seg følgende:
Taklamper på stue.

Kan medfølge etter avtale:
Hvitevarer på kjøkken.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt

salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

Parkering
Borettslagets styre har ansvaret for utlysning og utleie av 108 parkeringsplasser. 3 av plassene er pr 31.12.2020 forbeholdt Bilkollektivet. Pris for leie av parkeringsplass er 550 kr pr mnd. Ved skifte av leietager påløper det et administrasjonsgebyr til OBF, for tiden kr 350,- ink. mva. + fakturagebyr. OBF må alltid få beskjed om endring/oppsigelse.

Beboere som ønsker parkeringsplass kan søke om dette gjennom borettslagets hjemmeside (www.lilloyen.no/parkering). Parkeringsplassene tildeles etter ansiennitet i borettslaget. Det er stor interesse for plasser, og for tiden svært lang venteliste.

Borettslaget deltar i tillegg i bilpool ordning i regi av bilkollektivet og beboerne betaler ikke innskudd ved innmelding i ordningen.

Det er innført beboerparkering i bydelen.

Forsikringsselskap
Sparebank 1 Skadeforsikring

Polisenummer

2209332

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.

Energi
Oppvarming
Oppvarming med elektriske panelovner. Elektrisk gulvvarme i begge bad.

Energikarakter
G

Energifarge
Oransje

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom 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.

Borettslaget/Økonomi
Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær
Kr 1 619 265 pr. 2021

Formuesverdi sekundær
Kr 5 829 353 pr. 2021

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under felleskostnader, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, innboforsikring og innvendig vedlikehold. Det gjøres videre oppmerksom på at kommunen har innført eiendomsskatt. For andels-/aksjeboliger faktureres dette av forretningsfører i tillegg til felleskostnadene. For selveide boliger faktureres det fra kommunen.

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

Boenheten
Felleskostnader inkluderer
TV, internett, nebetaling av fellesgjeld (renter og avdrag), vaktmester, felles forsikring, foretningsførsel, festeavgift, brøyting og kommunale avgifter.

Herav:
Renter og avdrag 299
Felleskostnader 2 498
Kollektiv avtale fiber/TV - Viken Fiber 419

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3 216

Andel Fellesgjeld

Kr 44 389 pr. 19.01.2023

Andel fellesformue

Kr 48 672 pr. 31.12.2021

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lille Tøyen Hageby Borettslag

Organisasjonsnummer

953130750

Andelsnummer

225

Om borettslaget

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget er registrert med

organisasjonsnummer 953130750.

Eiendommen har gnr. 128 og bnr. 48 felles for hele borettslaget.

Adressene er Ansgar Sørlies vei, Haralds vei, Kaare Røddes plass, Solefallsveien, Tore Hunds vei, Aud Schønemanns vei, Øysteins plass og Hovinveien.

Borettslaget består av 303 leiligheter, fordelt på ovennevnte eiendommer. I tillegg har borettslaget to næringseiendommer. Begge eiendommene er nå leid ut til Lille Tøyen Kolonial. De har også en brakke med kontor for styret og vaktmesterne samt et møterom som også leies ut. I tillegg leier de ut lokalet "Melkebutikken".

Styret

Styret kan kontaktes via borettslagets hjemmeside (www.lilleyoyen.no) eller på e-post:

styret.lilleyoyen@gmail.com, eller pr brev levert i borettslagets postkasse i Solefallsveien 1.

Vaktmestertjenesten

Borettslaget Lille Tøyen Hageby har egen

vaktmestertjeneste. Vaktmestertjenesten ansatte er Jan A Holm og Patrik Alm(vikar).

Åge Øvsthus har etter mange år sluttet og Kay Bergh gikk av med pensjon i 2020 etter 25 år begge med en utrettelig innsats for å gjøre hagebyen trivelig, ryddig og vedlikeholdt.

Vaktmestertjenesten vår utfører og ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking og strøing alle våre gangveier, renhold, løpende vedlikehold som løse taksteiner, nedfalls løp nedfall, rydding av søppel, klipping av trær, bistå innleide firma, utlevering av nøkler, oppfølging og vedlikehold av Melkebutikken. Vanning av skøytebanen. Oppfølging av lekeplassene. Delta på møter vdr vedlikeholdsarbeider. Maling av vinduer. Tildeling og oppfølging av parkeringsplasser. Vaktmestertjenesten er under utvikling og endring og vil i fremtiden få flere ansvarsoppgaver for å avlaste styrearbeidet.

Vaktmesterne kan treffes på mobil 924 11455 på dagtid 07-15, og de har langdag til 18.00 på torsdager. Kontoret ligger i brakka i Solefallsveien 1. Vaktmestere kan kontaktes via borettslagets hjemmeside (www.lilleyoyen.no) eller e-post: vaktmester.lilleyoyen@gmail.com.

Nettilgang og TV

Borettslaget har avtale med VikenFiber om levering av kabel-TV og bredbånd. Borettslaget har en kollektivavtale med Viken fiber/Altibox som leverer TV-signaler og internett/bredbånd. Det er anledning til å reservere seg mot TV-delen av tjenesten til fordel for høyere internetthastighet. Avtalen med Altibox ble reforhandlet med virkning fra 1.1.2020.

Elbillading faste parkeringsplasser

Borettslaget har inngått avtale med Elaway om ladepunkter ved de faste parkeringsplassene på Lille Tøyen. I uke 27 starter graving til trafo. Fra 4. juli vil arbeidet med å ferdige stille arbeidet på parkeringsplassene gjenopptas. Det skal tilknyttes strøm og asfalteres der det gjenstår.

Kontakt med beboerne

Styret utarbeider i etterkant av hvert styremøte et Nyhetsbrev som publiseres på borettslagets hjemmeside (lilleyoyen.no/nyheter) samt at det sendes beboerne på e-post. Beboere som ønsker utskrift av informasjonsskrivet får dette i postkassen ved å melde seg på en egen liste hos vaktmester.

Nyhetsbrevene informerer om styrets arbeid og status i saker som er relevante for beboerne. Av aktuelle saker som har vært mye omtalt i nyhetsbrevene i 2019 kan nevnes den nye avtalen med Viken Fiber/Altibox, utbygging av Demenslandsbyen og ny Hasle Skole og parkeringssituasjonen i hagebyen. Saker som ønskes behandlet av styret kan meldes inn direkte via hjemmesiden (www.lilleyoyen.no/kontakt) eller e-post direkte til styret, styret.lilleyoyen@gmail.com, alternativt i postkassen i Solefallsveien 1.

Arrangementer

Borettslaget har lang tradisjon for å markere høytidsdager samt å avholde en årlig sommerfest for borettslagets beboere. I 2020 ble følgende arrangementer avholdt:
1. mai: Kåre Røddes Plass - Flaggheising
17. mai: Kåre Røddes Plass - Flaggheising + musikk fra liten gruppe Hasle Skole Musikkorps
xx. aug: Sommerfest - Sykkelløp, konsert/teater og utekino.
29.11: Kåre Røddes Plass - Julegrantenning

Utbedringer/ Vedlikehold

Vaktmestrene sørger for løpende vedlikehold etter behov og i tråd med vedtatt vedlikeholdsplan. De jobber med et større prosjekt med maling av alle vinduene i borettslaget. Utover dette har Melkebutikken som nevnt blitt rehabilitert og forbedret.

Styret ser at de har et stort vedlikeholdsbehov blant annet på drenering rundt husene. De skal gjennomføre en forenklet drenering på fotballbanen og fungerer denne metoden, kan denne løsningen ligge til grunn for fremtidig drenering rundt borettslagets bebyggelse.

Drenering ved fotballbanen skulle ha vært gjennomført i 2021, men de venter på at kommunens arborist skal utføre sin jobb før vi kan sette i gang.

Vinduer blir en stor utgiftspost etter hvert som mange loftsvinduer må skiftes. Det oppfordres til å holde vinduene lukket når det regner og snør, dette bidrar til bedre holdbarhet og holder utgiftene nede. Borettslaget har mange trapper som må vedlikeholdes og av og til må det lages nye.

Mange av rørene under husene er i dårlig stand, og dette er en oppgave som borettslagte etter hvert må ta tak i. Som nevnt i nyhetsbrevet i mars så er borteesslaget i gang, og det vil bli trukket strømpe i rør. Da slipper borettslaget å grave opp inne i leilighetene. Utbedring av rør Ansgar Sørli's vei 10-24 - under husrekken i Ansgar Sørli's vei 10-24 er rørene som ligger i bakken under kjellerne i meget dårlig forfatning og tiltak igangsettes nærmere sommeren.

Radonmåling
Borettslaget har målt radon på noen utvalgte leiligheter, og styret vil følge dette opp med nye målinger til høsten. Slike målinger må tas når det er kaldt ute.

Borettslagets utfordringer og planer fremover
Borettslagets bygningsmasse er fra 1918 og krever stadig nøye vedlikehold. Bygningene står på Byantikvarens gule liste over verneverdige områder, og det legger en del begrensninger på hva borettslaget kan gjøre av forandringer. Vedlikeholdsarbeidet pågår kontinuerlig, og vaktmesterne er viktige i dette arbeidet. Det er også viktig at beboerne melder fra om feil og mangler. Borettslaget vil fortsette å lage sykkelparkeringer på egnede steder.

Noen av de viktigste arbeidsoppgavene fremover vil være

- Videre arbeid med trafikksituasjon, parkering og elbillading
- Maling av vinduene fortsetter
- Næringslokalene vil få handicapinngang og -toalett for å kunne utvide tilbudet og sikre videre drift.
- Oppfølging av ny avtale med forretningsfører og utvikling av tjenestene til beboerne
- Gjennomgang av borettslagets mange regler og retningslinjer for å sikre at disse er gode verktøy som bidrar til at Lille Tøyen kan fortsette å være et godt sted å bo.

Styrets arbeid
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter og behandlet rundt 100 små og større saker. Mye av styrets aktivitet dreier seg om løpende drift av borettslaget. Av større saker vi har jobbet med i 2020 kan nevnes:

- Styret bestemte i et hastvedtak i begynnelsen av januar 2021 og kjøp en brannslange med pumpe for å kunne etablere skøyteis på Øysteins Plass.
- Styret jobber løpende med parkeringssituasjonen i borettslaget, herunder mulighet for elbillading.
- Styret utreder for tiden alternative løsninger for sykkelparkering, herunder etablering av sykkelkur.
- Oppfølging av utbyggingen av Demenslandsbyen, herunder støy, anleggstrafikk og bygningsskader knyttet til sprengningsarbeid.
- Gjennomgang og oppdatering av avtaler og arbeidsinstruks for vaktmestertjenester. I tillegg pågår det forhandlinger rundt leieavtaler til forretningslokalene samt avtaler om kjøp av brannsikringstjenester.
- Koronasituasjonen har ført til større grad av netthandelen med levering "på døra". Dette har bidratt til stor økning i trafikk (store varebiler) i indre

gårdsrom. Styret har vedtatt å etablere bommer inn mot indre gårdsrom.

Av forhold som utredes kan nevnes

- Rehabilitering av fotball-brakka på grusbanen slik at den også kan brukes til andre formål.
- Utvidet bruksområde for grusbanen og grøntområdene rundt. Saken skal etter planen være klart for generalforsamling 2021.
- Oppgradering av Kåre Røddes plass. Forslag skal være klart for fremlegging på ekstraordinær generalforsamling så snart den lar seg gjennomføre.

Rehabilitering og større vedlikehold
Borettslagets bygningsmasse er fra 1918 og krever stadig nøye vedlikehold. Bygningene står på Byantikvarens gule liste over verneverdige områder, og det legger en del begrensninger på hva borettslaget kan gjøre av forandringer.

Av større rehabiliteringsprosjekter de seneste år kan nevnes

- 1995-2014 - Rehabilitering av tak på alle bygninger i borettslaget
- 2013-2014 - Rehabilitering av alle piper
- 2015-2015 - Rehabilitering av lekeplasser og aktivitetsområder
- 2015-2020 - Rehabilitering av forretningslokaler (Kolonialen og Baker'n)
- 2018-2019 - Rehabilitering av utleielokalet (Melkebutikken)
- 2021 - Mur ved fellesvei inn mot Ansgar Sørli's vei 25 ble tatt ned og satt opp på nytt

Styret vil i 2021 arbeide for å innhente en tilstandsrapport for bygningsmassen i borettslaget og på basis av den få laget en fullstendig

vedlikeholdsplan. Planen vil bli lagt frem for generalforsamling når den foreligger, tidligst i 2022.

I påvente av fullstendig vedlikeholdsplan har styret laget en oversikt over gjennomførte og planlagte rehabilitering- og vedlikeholdsprosjekter. Oversikten skal etter planen oppdateres løpende og bli da lagt ut på borettslagets hjemmeside. (www.lilleyoyen.no/informasjon). Det skulle ha vært utført ett større dreneringsarbeid ved skøytebanen, pga. stor mengde overvann. Dette har blitt forsinket på grunn av lang og feil saksbehandling hos Oslo Kommune. Styret og vaktmestertjenesten følger opp denne saken.

Stevning
Borettslaget ved styreleder ble i juli 2021 stevnet inn for retten i en sak vedrørende gyldigheten av et styrevedtak. Borettslaget ble frifunnet, og saksøker ble dømt til å dekke borettslagets saksomkostninger. Saken ble ikke anket, og er således rettskraftig avgjort. Borettslaget ved styreleder ble i juli 2021 stevnet inn for retten i en sak vedrørende gyldigheten av et styrevedtak. Borettslaget ble frifunnet, og saksøker ble dømt til å dekke borettslagets saksomkostninger. Saken ble ikke anket, og er således rettskraftig avgjort.

Lånebetingelser fellesgjeld
Lånennummer: 83987151393, Handelsbanken
Serielån, 12 terminer per år.
Rentesats per 19.01.2023: 4.24% pa.
Antall terminer til innfrielse: 258
Saldo per 19.01.2023: 15 943 094
Andel av saldo: 44 389
Første termin/første avdrag: 01.08.2014 (siste termin 01.07.2044)

Ingen særfordelte lån: Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige andeler/seksjoner

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning og øvrige andelseiere vil kunne holdes ansvarlig for øvrige beboers mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for øvrige andelseiere. Solidarisk ansvar i henhold vedtekter og brl. Borettslaget har betinget seg 1.pr. pant for 12 mnd. husleie + omkostn. + politenr. 2209332.

Forkjøpsrett

Det gjøres oppmerksom på at medlemmer av borettslaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett og godkjenning fra borettslagets styre skjer i etterkant av salget. Konferer megler for info.

Salget skjer som vanlig gjennom megler, og når selger har akseptert et bud avklares forkjøpsretten ved at OBF henvender seg til alle forkjøpsberettigede som har meldt sin interesse innen oppsatt meldefrist. Disse vil få en frist på 4 virkedager til å ta stilling til å bruke forkjøpsrett til salgsbeløpet. Borettslaget vil kreve dokumentasjon på at finansieringen er i orden før borettslaget fatter vedtak om forkjøp til fordel for den forkjøpsberettigede.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader

kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper forplikter seg til gjennomføre handelen selv om styregodkjennelse ikke foreligger, men eiendommen kan ikke tas i bruk før godkjennelse foreligger. For det tilfelle det er endelig avklart at erververen ikke godkjennes, kan borettslaget kreve andelen tvangssolgt, jf. lov om Burettslag § 4-8.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Fra vedtektenes pkt. 4.1: Styret fastsetter vanlige ordensregler. Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen. Styret fastsetter egne retningslinjer for dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo & omegn bolig forvaltning

Eierskiftegebyr

6215

Offentlige forhold

Eiendomens betegnelse

Gårdsnummer 128, bruksnummer 48 i Oslo kommune.Andelsnr. 225 i Lille Tøyen Hageby Borettslag med orgnr. 953130750

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det gjøres oppmerksom på at boligmassen er oppført i 1918-1922, før dagens regler om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Det foreligger følgende dokumentasjon: Attestert ekspedisjonsdokument for våningshuset datert 1920. Ferdigattest for fasadeforandring og innredning av loftsrom datert 1992, ref. saksnummer 198801137 – Byggesak. Økernveien 41 – Hus T – Fasadeendring og innredning av loftsrom.

Vi gjør særskilt oppmerksom på at dagens planløsning fraviker fra godkjente og byggemeldte tegninger. Loftet er vesentlig ombygget fra siste godkjente tegninger. Loftet var da byggemeldt/ godkjent med stue. I dag består loftet av gang, 3 soverom, og bad. Det ble i 2014 satt inn ny trapp til loftet. Denne går på et annet sted enn den opprinnelige og godkjente trappen. Se vedlagte tegninger i prospektet.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til "bolig m.tilh. anlegg" Boligen ligger i et område regulert til "Midl. reg. best." iht. reguleringsplan S-2864, 14.5.86 Bolig For veireg. se sak 11656/23 ark. 128/9 I

Borettslaget har mottatt nabovarsel vedr. utbygging av bygg i borettslagets nærområde. Det nærmeste forslaget/ varsel ~har ref. 201407029 - Lille Tøyen Sykehjem. Dette er forslag om "sykehjem i landsbyform" Hovinveien 4-6 og 10. Denne utbygging har betydning for boligens omgivelser, se vedlagt illustrasjon i prospektet. Konferer megler for ytterligere spørsmål. Området over veien ved Tidemannjordet er under utbygging i forbindelse utbygging mot Ensjø. Kopi av reguleringskart ligger vedlagt i prospektet.

Det er sendt ut et nabovarsel angående sprengningsarbeid i forbindelse med bygging av nye Tøyenbadet. Det kan forventes støy som følge av prøvesprengninger i tidsrommet 21.00-23.00. Det er planlagt inntil 2 sprengninger hver kveld. Forberedelser med boring av hull gjøres på dagtid.

Økernveien er regulert til større vei, s 1311 0106.66.

Reguleringen S-1311 er en endret reguleringsplan for Økernveien til kryss med Finnmarksgata med tilstøtende veier, Oslo kommune. Dette er en eldre reguleringsplan med vedtaksdato 1966-06-01. Vedtatt/behandlet av Kommunal og arbeidsdepartementet. Denne regulerer Økernveien til større vei som aldri har blitt bygget. Byggegrense for S-1311 er angivelse av grensen for plassering av boligbygg. Veien er i hovedsak tegnet inn på kommunens tomt, mens byggegrensen for denne reguleringen er trukket godt inn på borettslagets tomt. Reguleringen er uttømmende skrevet på

kartet.

Denne reguleringen står fremdeles på kartet, men er ikke spesielt aktuell. I forbindelse med ny kommuneplan har kommunen startet opp planarbeid for Hasle og Valle Hovin. Dette kan ha betydning for borettslagets omgivelser da det er planer om endringer av Økernveien og skjermen mot veien. Styret i Lille Tøyen Borettslag følger denne saken tett, kfr. megler.

Adgang til utleie

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

Fra årsberetningen er det presisert følgende: Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke. Å overlate boligen til barn eller foreldre, anses ikke som bruksoverlating. Det er likevel viktig at dette meldes inn, slik at borettslaget har oversikt over hvem som bor i leiligheten til enhver tid.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

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

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

å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 900 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172 (Panteattest kjøper)
480 (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)
480 (Tinglysingsgebyr BRL - skjøte)
7 644 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 17 476

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med

personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Oppdragsansvarlig

Stein Christian Dykesteen
Jurist / partner / daglig leder
stein.christian.dykesteen@aktiv.no
Tlf: 489 92 003

Gabrielsen & Partners AS
Christian Michelsens gate 2
0568 OSLO

Salgsoppgavedato

29.09.2023



Tilstandsrapport

- Aud Schønemanns vei 5, 0576 OSLO
- OSLO kommune
- # gnr. 128, bnr. 48
- # Andelsnummer 225

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 84 m²



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf. 909 23 760
Autorisert takstmann/førermester, medlem NT. (Norsk Takst)

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gir ikke krav på å være korrekt i alle detaljer. Ved oppmåling av boligens BRA/rom/s-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende målereglar. Planskissen er ikke målevendig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Befaringsdato: 24.03.2023 Rapportdato: 11.04.2023 Oppdragsnr.: 15641-1280 Referansenummer: XE1351

Autorisert foretak: Rune Kristiansen Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Rune Kristiansen



Gyldig rapport
11.04.2023

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.

Rune Kristiansen Takst AS

Aud Schønemanns vei 5, 0576 OSLO
Gnr 128 - Bnr 48
0301 OSLO

Rune Kristiansen Takst AS
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO



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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Rapportansvarlig

Rune Kristiansen

runekas@online.no

909 23 760

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

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	38	38	0
2. etg.	46	45	1
Sum	84	83	1

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

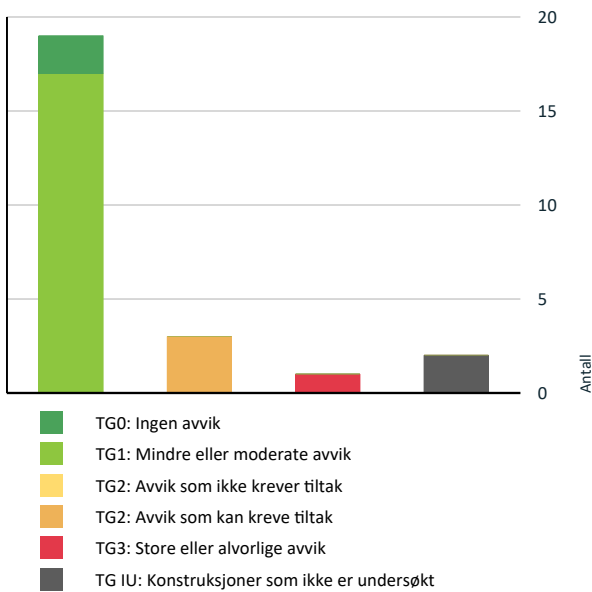
Loft er vesentlig ombygget fra siste godkjente tegninger. Loftet var da byggemeldt/godkjent med stue. I dag består loftet av gang, 3 soverom, og bad.

Kommentar: Det ble i 2014 satt inn ny trapp til loftet. Denne går på et annet sted enn den opprinnelige og godkjente trappen. Åpninger i etasjeskiller er i utgangspunktet søknadspliktig. Dette er så langt jeg kjenner til, ikke utført i dette tilfellet. Det er ingen tegn på at konstruksjonen har svakheter, men forholdet blir kommentert.



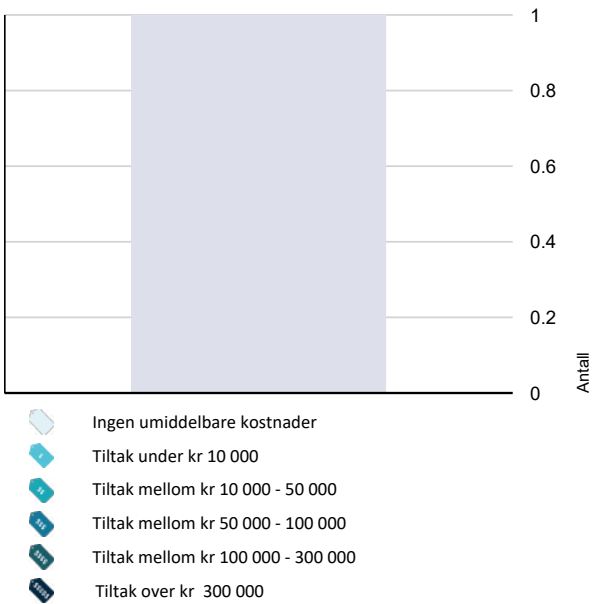
Sammendrag av boligens tilstand

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

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er avvik:

Hvis det måles over 3 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-3 i rapporten. Mellom 1,5-3 cm, vurderes til TG-2. Det skal gjøres målinger i 2 rom pr. etasje.

Loft. I to soverom er det målt 3,5-4 cm skjevhet i rommet. 2. etg: I stue er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 cm. I kjøkken er det målt avvik på ca. 2 cm.

I bygg som dette, og fra denne tiden, må man påregne skjevheter i etasjeskillere/gulv.

Konsekvens: Konsekvensen av dette er at gulvene vil kjønnnes skjeve.



TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Loft/tak-konstruksjon

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

Det er avvik:

Vinduene i 2. etg. og det gamle vinduet på loftet er nå ca. 30 år. Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m. Vinduene og balkongdør har brukslitasje og vurderes til TG-2.

Innvendig > Overflater

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Loft:
Brukslitasje/skader på parkettgulv. Innfelt parti med parkett.
Noe knirk registrert. Gulvet er i grenseland mellom TG -2 og TG-3.
Det er glipper mellom fotlister og gulv flere steder.
En del belistning er ikke festet tilstrekkelig, og er noe løse.

2. etg: Det er noe knirk registrert.

Overflater for øvrig har normal brukslitasje.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er avvik:

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon. Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger. Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler. Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak. I denne leiligheten er denne ventilen til luftepipen, blendet bak overskap. Kjøkkenet har med dagens løsning ikke permanent avtrekk. Dette vurderes til TG-2. (Det er montert en kullfilterventilator.)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1927		
Tilbygg / modernisering		
1990	Ombygging	Loftet ble ombygget. Det ble gitt ferdigattest for arbeidene i 1992. Loftet er siden ombygget til dagens bruk.

UTVENDIG

Felles bygningsdeler

-Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

-Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

-Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, og felles tekniske installasjoner m.m.

-Rekkehus/lavblokk-bebyggelse oppført i ca. 1919

-Fundamentering: Antatt fundamentert til faste masser.

-Grunnmur: Grunnmur i tegl/naturstein.

-Yttervegger: Yttervegger i murverkskonstruksjon, utvendig forblendet med spekket/slemmet tegl.

-Yttertak: Valmtak i trekonstruksjon tekket med takstein.

-Etasjeskillere: Tre-bjelkelag, antatt isolert med stubloftsleire.

-Div. skjevheter i bygget/etasjeskillere, som må forventes i bygg fra denne tiden.

-Borettslaget utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen. Fra forretningsfører:
Det males vinduer sommeren 2022.
Årsmeldingen i 2022 bemerker stort vedlikeholdsbehov for drenering rundt husene.
Styret vil jobbe med dette de neste årene.
Det vil også bli behov for utskifting av loftsvinduer etter hvert.
Eiere oppfordres til å holde vinduene lukket når det regner og snør.
Det forventes også vedlikeholdsbehov på trapper og rør i mange av husene.
Styret er i 2022 allerede i gang med å trekke strøpmer i flere av rørene.
Det er planlagt radonmålinger høsten 2022 på utvalgte leiligheter.
For øvrig vises det til nyhetsbrev på lagets hjemmeside.

-Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste hos Byantikvaren i Oslo)

-Kjøper bør settes seg inne i selskapets vedtekter for opplysninger om vedlikeholdsansvar for eier og for selskapet.
-Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.

Loft/tak-konstruksjon

Utførelse av isolering/tetting med plastfolie i takkonstruksjonen er ikke visuelt synlig.
Hvordan detaljer med lufting av konstruksjonen, og plastfolie/tetting rundt takbjelker m.m. er ikke kjent.
Det er gjennomføringer med tak-bjelker i skråtakene. Dette er steder som det kan være vanskelig å tette med plastfolie/diffusjonssperre. Man må særlig være opps på område over badekaret i bad på loft. Loftet ble utbygget i 1988, og det er ikke visuelle tegn på lekkasjer eller avvik.

Vinduer

Loft: Vinduer fra med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, karm og ramme i tre
To vinduer fra 2018.
Ett eldre, ca. 1990.

1. etg: Vinduer fra ca. 1990-1995 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, karm og ramme i tre

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene i 2. etg. og det gamle vinduet på loftet er nå ca. 30 år. Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.
Vinduene og balkongdør har brukslitasje og vurderes til TG-2.

Tiltak

- Tiltak:

I følge husordensreglene bytter borettslaget vinduer og balkongdører etter behov, og det gjøres en vurdering på hvilke som skal byttes, og når.

Dører

Brann-klassifisert entredør. B-30 klassifisert dør. Malt furu fyllingsdør.

For dører blir kun vesentlige feil/skader ut over normal brukslitasje vurdert.
Det kan derfor være mindre avvik som ikke blir kommentert.
På denne døren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje.
Døren vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks.

Døren har noe overflateslittasje.

INNVEDIG

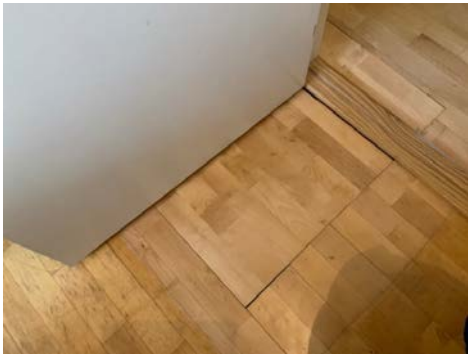
Tilstandsrapport

Overflater

Gulv:
Loft: Eldre parkett. Nyere laminatgulv i ett soverom.
2. etg: Parkett. Malt gulv. Fliser.

Vegger:
Loft: Malte flater. Malt glassfiberstrie.
2 etg: Malte panelplater. Malte plater. Malt panel.

Himling:
Loft: Malte flater i skråhimlinger.
2. etg: Malt panel. Malte flater.



Innfelt parti med parkett på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loft:
Brukslitasje/skader på parkettgulv. Innfelt parti med parkett.
Noe knirk registrert. Gulvet er i grenseland mellom TG-2 og TG-3.
Det er glipper mellom fotlister og gulv flere steder.
En del belistning er ikke festet tilstrekkelig, og er noe løse.

2. etg: Det er noe knirk registrert.

Overflater for øvrig har normal brukslitasje.

Tiltak

- Tiltak:

Omfanget av hva som skal gjøres av oppussing, må vurderes av ny eier.
Overflateoppussing kan alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hvis det måles over 3 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-3 i rapporten.
Mellom 1,5-3 cm, vurderes til TG-2.
Det skal gjøres målinger i 2 rom pr. etasje.

Loft. I to soverom er det målt 3,5-4 cm skjevhet i rommet.
2. etg: I stue er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 cm.
I kjøkken er det målt avvik på ca. 2 cm.

I bygg som dette, og fra denne tiden, må man påregne skjevheter i etasjeskillere/gulv.

Konsekvens: Konsekvensen av dette er at gulvene vil kjennes skjeve.

Tiltak

- Tiltak:

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

Radon

Det er ikke kjent om det er utført radonmålinger i leiligheten.
Borettslaget har utført Radonmålinger i flere tilfeldig valgte leiligheter.

Det settes ikke tilstandsgrad for dette, da radon-verdier er ukjent.

I følge Radon-kart (<https://geo.ngu.no/>), ligger denne bygningen i et område som normalt har moderat til lave verdier.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

Vedovn montert i stuen.

Selger opplyser: Lars Eriksen Kobber og blikkenslagermester monterte pipehatt for avtrekk.

Piper er rehabilitert av borettslaget i 2013/14.
Selger opplyser: Kontroll av feievesenet i 2022. Det var da ingen avvik.

Da det har vært kontroll fra feievesenet, blir pipe/ildsted vurdert til TG -1.



Feieluke malt igjen.

Innvendige trapper

Innvendig vangetrapp til loft.

Tretrapp i malt utførelse.
Glass i rekkverk. Eik i trinn.

Innvendige dører

Loft: Hvite/glatte dører.

2. etg: Original dør til bod. Hvit glatt dør til bad.

For innvendige dører blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert. Det kan derfor være mindre forhold, som ikke blir beskrevet. Ingen vesentlige feil avdekket, og dører vurderes derfor til TG-1. Den gamle døren til boden har normal brukslitasje.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

BAD loft:

Badet ble etablert i 2014.
Alle arbeider er utført av fagpersoner. Dette i følge eiers opplysninger og fremvist dokumentasjon.
Bademiljø har utstedt garanti-bevis, gjeldende til 28.11.2024.

Overflater vegger og himling

Himling: Malte flater med skråhimlinger.

Veggoverflater: Fliser fra 2014.

Overflater Gulv

Gulv-overflate: Fliser fra 2014.

Fall mot sluk: Ja.

Høyde fra slukrist og til membran/fliser ved dør: 4 cm.

Det bemerkes at det er noe glipper i silikolfuger. Dette har kun kosmetisk betydning, og påvirker ikke badets tetthet.

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk: Plastsluk med klemringløsning.

Gulvmembran: Sveiset banemembran. Denne er synlig nede i sluket, og ved dørterskel.

Veggmembraner: Membranplater.

Bemerk: I badet er det skråtak, og takbjelker. Grunnet byggets konstruksjon, blir det lite takhøyde i badet.
Disse bjelkene og gjennomføringene blir derfor i område som er vurdert som en våtsone.
Det benyttes badekar, og det er derfor normalt sett lite vannsøl direkte på tak-konstruksjonen.
Man må være klar over forholdet.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

Badekar med dusjdør i glass på karet, veggmontert klosett, servant/servantskap, speilskap og opplegg for vaskemaskin.

Ingen vesentlige feil avdekket, men det er antydning til mindre skader på baderomsinnredningen.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble gjort hulltaking med fuktsøk i vegg mot dusj, fra gangen. På befaringsdagen ble det ikke registrert unormale fuktverdier på det aktuelle stedet.

Hvis det ikke blir registrert unormale fuktverdier, skal dette vurderes til TG-0.

2. ETG. > BAD

Generell

BAD 2. etg:

Badet ble modernisert/oppusset i 2014.
Alle arbeider er utført av fagpersoner. Dette i følge eiers opplysninger og fremvist dokumentasjon.
Bademiljø har utstedt garanti-bevis, gjeldende til 28.11.2024.

Overflater vegger og himling

Himling: Malte flater.

Veggoverflater: Fliser fra 2014.

Overflater Gulv

Gulv-overflate: Fliser fra 2014..

Fall mot sluk i dusj: Ja, i nedsenket dusjsone.

Fall på gulv for øvrig: Ja.

Høyde fra slukrist og til membran/fliser ved dør: 5 cm.

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk: Plastsluk med klemringløsning.

Gulvmembran: Sveiset banemembran.

Veggmembraner: Membranplater.



Bjelke i våtsone.

Sanitærutstyr og innredning

Dusj med innfellbare dusjdører, veggmontert klosett, servant, servantskap, og speilskap.
Varmtvannsbereder.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det skal hvis mulig, gjøres hulltaking med fuktsøk inne i vegg mot dusjsonen i bad.
I dette badet/leiligheten er det en tykk bærevegg mellom bad og stue, samt at vegg inn i bad er utført.
Det vil derfor ikke være mulig å komme til for fuktsøk, og dette er derfor ikke utført.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen. Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETG. > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.
Fronter: I 2015 ble fronter byttet. Hvite/ profilerte fronter. flere fronter med glass.
Eik benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
Opplegg oppvaskmaskin.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn/koketopp.
Kullfilterventilator.

Er det montert automatisk vann-stopper: Ja.

For kjøkkeninnredninger blir kun vesentlige feil beskrevet/kommentert.
Det kan derfor være mindre forhold som ikke blir bemerket.
Kjøkkeninnredningen har ingen vesentlige feil ut over normal brukslitasje, og vurderes til TG-1.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Type innvendig rør-opplegg:
Bad loft: Rør i rør.
Bad 2. etg: Rør i rør.

Kjøkken: Rør i rør.

Fordelerskap: Rør-opplegg ført til fordelerskap. Plassert i bad i 2. etg.
Avrenning fra fordelerskap: Ja.
Kursoversikt: Nei.

Stoppekran plassering: I fordelerskap og i oppvaskskap.

Ingen vesentlige avvik registrert.

Bemerkning: Det bemerkes at det ikke er kursoversikt i fordelerskapet.

Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Til-luft til leiligheten: Spalteventiler i vinduer.

Er det avtrekk fra kjøkken: Nei. Ventil til luftepipe, er plassert bak overskap.
(Det er montert kullfilterventilator.)

Er det avtrekk fra loftsetasjen: Ja.

Er det avtrekk fra bad på loft: Ja.
Er det avtrekk fra bad i 2. etg.: Ja.

Er det luftespalte i dører til bad: Ja.

Måling av effekt på ventilasjon, er ikke en del av denne rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.
Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.
Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.
Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.
I denne leiligheten er denne ventilen til luftepipen, blendet bak overskap. Kjøkkenet har med dagens løsning ikke permanent avtrekk.
Dette vurderes til TG-2.
(Det er montert en kullfilterventilator.)

Tiltak

- Tiltak:

Ventilasjon generelt: Man må være klar over at denne type ventilasjon, ikke har samme effekt som dagens løsning med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Avtrekk fra kjøkken: For å få permanent avtrekk fra kjøkken, må det gjøres inngrep i kjøkkeninnredningen. Om dette skal gjøres må vurderes av ny eier.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder alder: Fra 2014. Den er på 198 liter.

Plassering: Bereder plassert i bad i 2. etg.

Er det avrenning/waterguard: Plassert i rom med sluk.

El-tilkobling: Berederen er tilkoblet via stikkontakt. Det bemerkes at dagens krav er er strengere, og krever permanent/fast tilkobling.

Tilstandsrapport

El-varme

Oppvarming med elektriske panelovner.
Elektrisk gulvvarme i begge bad.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i entre.

Hovedsikringer og måler, plassert i felles skap.
Sikringer: Automatsikringer. 4 kurser med jordfeil-automater.

Beskrivelse av arbeider på el-anlegg.
Selger opplyser: Oslo Elektriker Service AS gjort løpende vedlikehold/oppgraderinger gjennom alle år vi har bodd i leiligheten.
Gnisten Installasjon har gjort arbeidet med totalrenovering av bad og etablering av nytt bad.

Det ble utført el-kontroll i leiligheten i 2018.
Det ble ikke funnet avvik den gang.
Da det er utført el-kontroll siste 5 år, blir det i følge gjeldende instruks, ikke gjort ytterligere undersøkelser/kontroll av el-anlegg.

- 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



Sikringskap.

Branntekniske forhold

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge leiligheten ved salg.

Krav til røykvarslere:
Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom.
Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
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.

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 byggt teknisk 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?](#)

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.



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	38	38	0	Bad , Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3	
2. etg.	46	45	1	Bad , Kjøkken , Stue , Entré	Bod
Sum	84	83	1		

Kommentar

Takhøyde i stuen er målt til ca. 260 cm.

Loftet har et totalt gulvareal på ca. 48 kvm. uten hensyn til skråtak m.m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Loft er vesentlig ombygget fra siste godkjente tegninger. Loftet var da byggemeldt/godkjent med stue. I dag består loftet av gang, 3 soverom, og bad.

Kommentar: Det ble i 2014 satt inn ny trapp til loftet. Denne går på et annet sted enn den opprinnelige og godkjente trappen. Åpninger i etasjeskiller er i utgangspunktet søknadspliktig. Dette er så langt jeg kjenner til, ikke utført i dette tilfellet. Det er ingen tegn på at konstruksjonen har svakheter, men forholdet blir kommentert.

Brannceller

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

Kommentar: Dette er en eldre bebyggelse med bl.a. etasjeskiller/brannskille i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling. Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brann-krav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det har vært utført noe el-arbeider og installasjon av oppvaskmaskin/aqua-alarm. Det er fremvist dokumentasjon for disse arbeidene.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rømning fra loftet: På den godkjente tegningen fra ombyggingen, var byggemeldt/godkjent med en stue/rom for varig opphold. Det var rømning via vindu mot gaten, hvor stige bil har tilgang, samt trapp til stuen i 2. etg. Nå er det etablert 3 soverom/rom for varig opphold, på loftet. Om denne ombygningen vil få innvirkning på krav til antall rømningsveier fra loftet, er ikke vurdert i denne rapporten. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

24.3.2023

Til stede

Rune Kristiansen

Anders Aarøe Mømb

Rolle

Takstingeniør

Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune

301 OSLO

gnr.

128

bnr.

48

fnr.

snr.

0

Areal

Kilde

Eieforhold

Festet

Adresse

Aud Schønemanns vei 5

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Lille Tøyen Hageby Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap

/LILLE TØYEN HAGEBY
BORETTSLAG

Org.nr.

953130750

Leil. nr.

Forretningsfører

Eier av adkomstdokumenter

Anders Aarøe Mømb og Mona
Therese Mårnes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

225

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.	Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring		Egenerklæring er fremvist takstmannen. Den blir vedlagt i salgsoppgaven, og blir derfor ikke vedlagt i denne rapporten.	Gjennomgått	0	Nei
Approbasjon/byggetillatelse		1988	Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest		1992	Gjennomgått	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 bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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.

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.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, 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 godkjennelse 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/XE1351>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006230175	

Selger 1 navn	
Anne Cecilie Bodin Larsen	

Gateadresse	
Aud Schønemanns vei 5	

Poststed	Postnr
OSLO	0576

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1006230175

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ 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: 1006230175

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Cecilie Bodin Larsen	be88d6f9e6594e814dd6a438cc7fada08ccfcc95	07.10.2023 16:00:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1006230175

- 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>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Thu Vo Settem

Dato utkjørt: 19.01.23 Side 1 av 4



Borettslaget Lille Tøyen Hageby	Vår ref.:	18/225	Fødselsdato eier:	19.04.1975
Aud Schønemanns vei 5	Type:	Frittstående borettslag	Fødselsdato medeier:	25.02.1972
0576 OSLO	Eiere:	Mona Mårnes, Anders Aarøe Mømb		
Organisasjonsnr:	953 130 750	Andelsnr:	225	

1: Fellesutgifter

Tot. innev. måned:		3 196
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning		
Fellesutgifter:	Renter og avdrag	299
	Felleskostnader	2 498
	Kollektiv avtale fiber/TV - Viken Fiber	399

2: Registrerte endringer fellesutgifter

Neste endring:	01.04.2023	Tot. utg. i kr.:	3 216	
Fellesutgifter:	Renter og avdrag			299
	Felleskostnader			2 498
	Kollektiv avtale fiber/TV - Viken Fiber			419

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	44 389	Gjeld siste årsoppg.:	64 145
Klient ajourf. lån:	15 943 093	Klient gj. s. årsoppg.:	23 164 641

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 83987151393, Handelsbanken

Seriellån, 12 terminer per år.

Rentesats per 19.01.2023: 4.24% pa.

Antall terminer til innfrielse: 258

Saldo per 19.01.2023: 15 943 094

Andel av saldo: 44 389

Første termin/første avdrag: 01.08.2014 (siste termin 01.07.2044)

Ingen særfordelte lån: Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige andeler/seksjoner.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kjerstin Elisabeth Lunde

Adresse: Korperudvegen 121

Postnr/-sted: 2217 HOKKÅSEN

E-post: lille.toyen.hageby@gmail.com

Webside: www.lilletoyen.no

Styrets e-post/tlf.nr. er lille.toyen.hageby@gmail.com / 93688988

Laget har forkjøpsrett for andelseierne

5: Restanse fellesutgifter pr. 19.01.2023

Utestående saldo:	0			
Fellesutgifter:	0	Restanse:		0
Gebyr:	0	Forskudd:		0
Rente:	0	Overdekning:		0

6: Ligning - 2021

Annen formue:	48 672	Gjeld:	64 145	Andre inntekter:	1 248
		Utgifter:	856		

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	225	Partialobligasjonsnr:	INGEN

Boligopplysninger:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Thu Vo Settem

Dato utkjørt: 19.01.23

Side 2 av 4



Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Aud Schønemanns vei 5

0576 OSLO

Vår ref.:

Type:

Eiere:

18/225

Frittstående borettslag

Mona Mårnes, Anders Aarøe Mømb

Fødselsdato eier:

Fødselsdato medeier:

19.04.1975

25.02.1972

Organisasjonsnr:

953 130 750

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1918				
Gårds/bruksnr:	128/48				
Bygningstype:	Gruppebolig				
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	54563.7		
Årlig festeavgift:752 003,00					
Avg. reguleres: 01.11.2031					

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

9: Forsikring

Forsikret i:	Sparebank 1 Skadeforsikring	Polisenr:	2209332
Forsikringsskade meldes via styret			
Skade meldes Sparebank 1 Skadeforsikring på telefon 02300 eller e-post skadeservice@sparebank1.no , eventuelt på selskapets hjemmeside			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1918	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei	BOA	46		
Parkeringstype:	Ingen				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	018-018	P-rom	46
Ansienntetsregler:	0 - Felles forkjøpsrett				
	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

FELLESKOSTNADER:
Felleskostnader dekker ikke varmtvann eller oppvarming.
For 2. etg. må kjøper bet. 3000,- for tegn. arker hvis ikke utbygget.

HUSDYR:
Husdyrhold krever melding til styret. Se vedtektenes pkt 4.1 og retningslinjer for husdyrhold.

OPPMÅLINGSMETODE:
Oppgitt BOA er gulvareal fra gammel måling og målemetoden formodes å ligge nærmest dagens boarealbegrep. En rekke andeler er utvidet i forhold til registrert areal.

PARKERING
Borettslagets styre har ansvaret for utlysning og utleie av 108 parkeringsplasser. 3 av plassene er pr 31.12.2020 forbeholdt Bilkollektivet.

Pris for leie av parkeringsplass er 550 kr pr mnd.

Ved skifte av leietager påløper det et administrasjonsgebyr til OBF, for tiden kr 350,- ink. mva. + fakturagebyr.

Beboere som ønsker parkeringsplass kan søke om dette gjennom borettslagets hjemmeside (www.lilletoyen.no/parkering). Parkeringsplassene tildeles etter ansiennitet i borettslaget. Det er stor interesse for plasser, og for tiden svært lang venteliste.

30. juni 2022 skal Elaway ferdigstille elbil-lading for beboerne, da det viste seg å være en feil i det gamle systemet.

KABEL-TV OG BREDBÅND
Borettslaget har en kollektivavtale med Viken fiber/Altibox som leverer TV-signaler og internett/bredbånd. Det er anledning til å reservere seg mot TV-delen av tjenesten til fordel for høyere internetthastighet. Avtalen med Altibox ble reforhandlet med virkning fra 1.1.2020.

Av personvern hensyn må spesifikasjon på bredbåndskostnadene skaffes direkte fra Viken Fiber. De har døgnåpen kundeservice.

Boligopplysninger:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Thu Vo Settem

Dato utkjørt: 19.01.23

Side 3 av 4



Borettslaget Lille Tøyen Hageby	Vår ref.:	18/225	Fødselsdato eier:	19.04.1975
Aud Schønemanns vei 5	Type:	Frittstående borettslag	Fødselsdato medeier:	25.02.1972
0576 OSLO	Eiere:	Mona Mårnes, Anders Aarøe Mømb		

Organisasjonsnr:

953 130 750

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VAKTMESTER
Vaktmesternes hovedoppgaver er ansvar for daglig drift og vedlikehold av borettslaget, samt oppfølging av utbyggingssaker og entreprenører som jobber på området. Vaktmesterne har også en del kontorarbeid, og veileder alle beboere som skal bygge ut.

Utover vanlig arbeidstid har driftsleder deltatt på borettslagets styremøter. Vaktmesterne kan treffes på mobil 924 11455 på dagtid 07-15, og de har langdag til 18.00 på torsdager. Kontoret ligger i brakka i Solefallsveien 1.

Vaktmestere kan kontaktes via borettslagets hjemmeside (www.lilletoyen.no) eller E-post: vaktmester.lilletoyen@gmail.com.

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør til fellesoppganger bestilles gjennom vaktmester.

BRUKSOVERLATING
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagslova og kan føre til salgspålegg og fravikelse. Å overlate boligen til barn eller foreldre, anses ikke som bruksoverlating. Det er likevel viktig at dette meldes inn, slik at borettslaget har oversikt over hvem som bor i leiligheten til enhver tid. For øvrige regler for bruksoverlating vises det til vedtektene.

BRANNSIKRING
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn skal eier av bolig sørge for at boligen er utstyrt med minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dører er lukket. Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom.

Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Styret oppfordrer alle til å montere komfyrvakt på kjøkkenet.

Det er eier av bygget, representert ved styret, som er ansvarlig for å anskaffe, montere og kontrollere utstyret i leilighetene og i fellesområder. Styret oppfordrer likevel alle andelseiere til å påse at varsle- og slokkeutstyr er i orden til en hver tid.

Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern, som årlig foretar besøk i leilighetene og sjekker at varslings- og slukkeutstyr er i orden. FELLESAREALER: Hageparseller er borettslagets fellesareal.

VEDLIKEHOLD
Det males vinduer sommeren 2022. Årsmeldingen i 2022 bemerker stort vedlikeholdsbehov for drenering rundt husene. Styret vil jobbe med dette de neste årene. Det vil også bli behov for utskifting av lofts vinduer etterhvert. Eiene oppfordres til å holde vinduene lukket når det regner og snør. Det forventes også vedlikeholdsbehov på trapper og rør i mange av husene. Styret er i 2022 allerede i gang med å trekke strømper i flere av rørene. Det er planlagt radonmålinger høsten 2022 på utvalgte leiligheter. For øvrig vises det til nyhetsbrev på lagets hjemmeside.

FORKJØPSRETT: Ved leiligheter til salg vil dette publiserer på www.lilletoyen.no. På nettsiden finner du informasjon om hvordan forkjøpsrett kan meldes.

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 284,-

Boligopplysninger:

Borettslaget Lille Tøyen Hageby		Vår ref.:	18/225	Fødselsdato eier:	19.04.1975
Aud Schønemanns vei 5		Type:	Frittstående borettslag	Fødselsdato medeier:	25.02.1972
0576 OSLO		Eiere:	Mona Mårnes, Anders Aarøe Mømb		
Organisasjonsnr: 953 130 750					

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

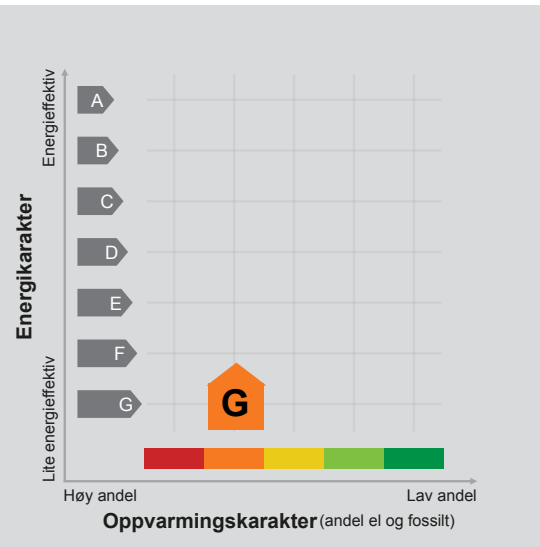
Vikenfiber/Altibox er leverandør av TV og bredbånd. www.facebook.com/Alitibox

Annen informasjon:



ENERGIATTEST

Adresse	Aud Schønemanns vei 5
Postnummer	0576
Sted	OSLO
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	48
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80286023
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	23afaecd-0ded-471c-8d23-1f4c3a98f4b6
Dato	11.04.2023



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

Målt energibruk 13,430 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

13,324 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	80 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Etterisolering av yttervegg
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Tetting av luftlekkasjer
- Montere automatikk på utebelysning

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1918
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Aud Schønemanns vei 5	Gårdsnr: 128
Postnr/Sted: 0576 OSLO	Bruksnr: 48
Bolignr: H0202	Seksjonsnr: 0
Dato: 11.04.2023 21:26:51	Festenr: 0
Energimerkenr: 23afaecd-0ded-471c-8d23-1f4c3a98f4b6	Bygningsnr: 80286023

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 19: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 20: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Aud Schønemanns vei 5

Nabolaget Lille Tøyen/Keyserløkka/Hasle - vurdert av 286 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tøyen stasjon Linje 60	1 min 0.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	4 min 0.3 km
Hasle Linje 3, 5	10 min 0.8 km
Sofienberg Linje 17	13 min 1 km
Oslo S Totalt 18 ulike linjer	6 min 2.6 km

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 719 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 637 elever, 51 klasser	10 min 0.8 km
Kampen skole (1-7 kl.) 497 elever, 24 klasser	13 min 1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 373 elever, 15 klasser	12 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 420 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	17 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	18 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

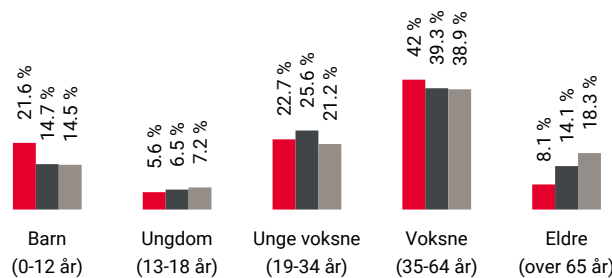
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lille Tøyen/Keyserløkka/H...	4 830	2 159
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Keyserløkka barnehage (3-5 år) 36 barn	5 min 0.4 km
Petersborg barnehage (1-5 år) 55 barn	7 min 0.6 km
Bellevue Gård barnehage (1-5 år) 98 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Joker Tiedemannsbyen PostNord, søndagsåpent	5 min 0.4 km
Rema 1000 Hovin	7 min

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Buss



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



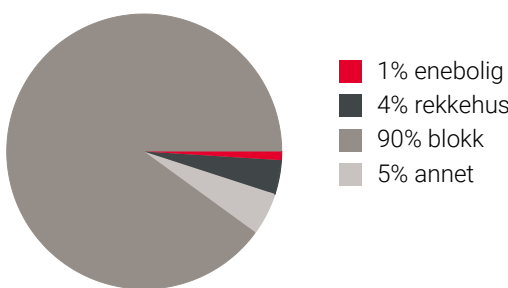
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

Lille tøyen Ballspill	2 min 0.2 km
Ola narr balløkke Ballspill	6 min 0.5 km
SATS Hasle	8 min
Fresh Fitness Ensjø	10 min

Boligmasse



«Fantastisk sted å bo med barn!»

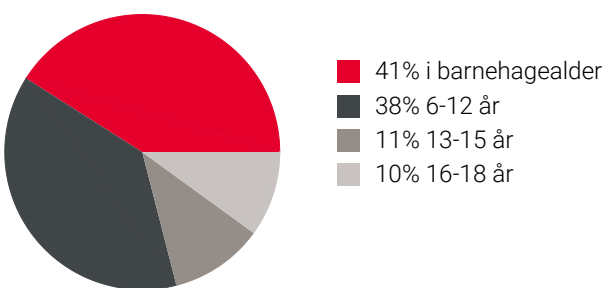


Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Hasle Torg	8 min
Vitusapotek Hasle Torg	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



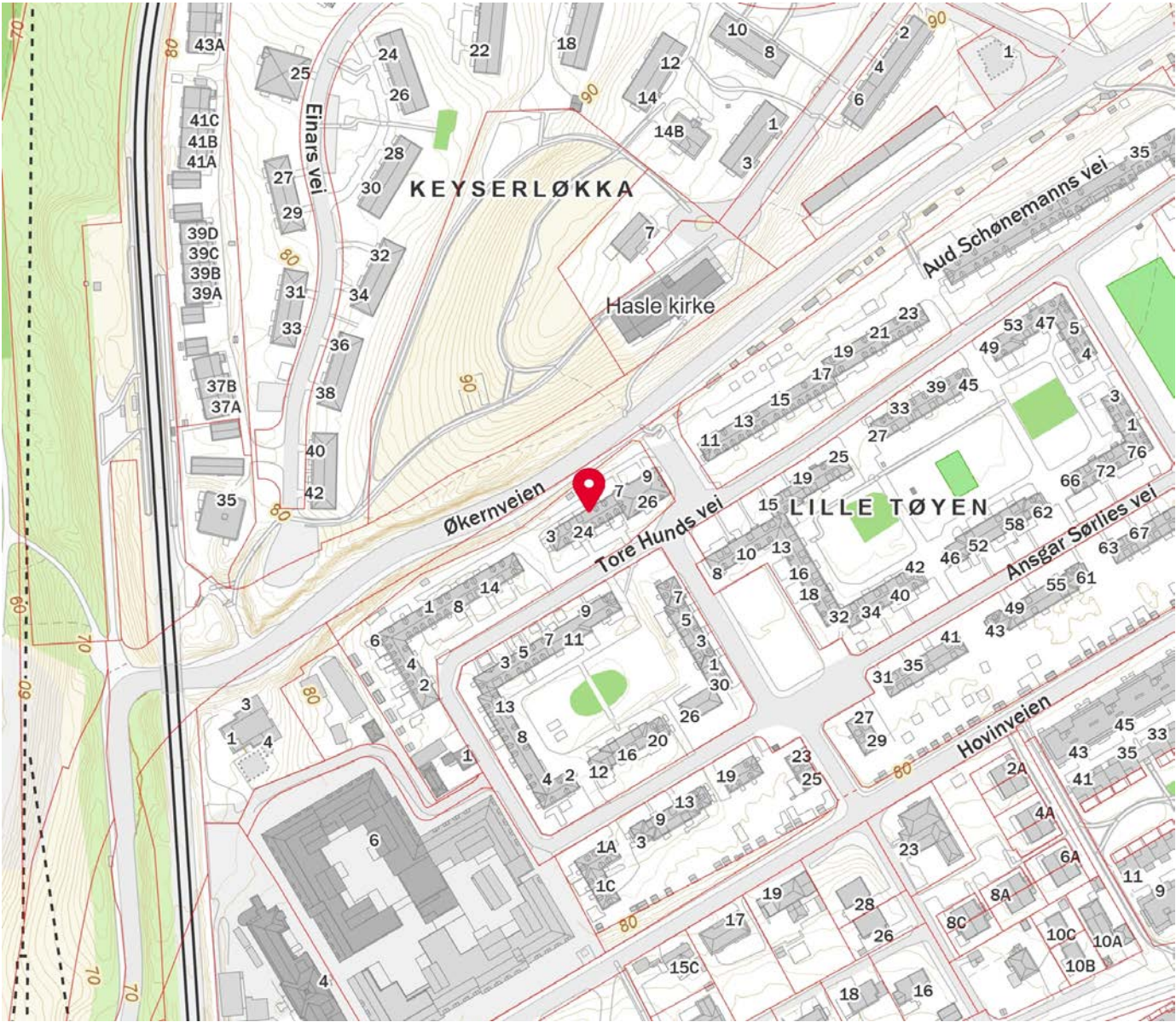
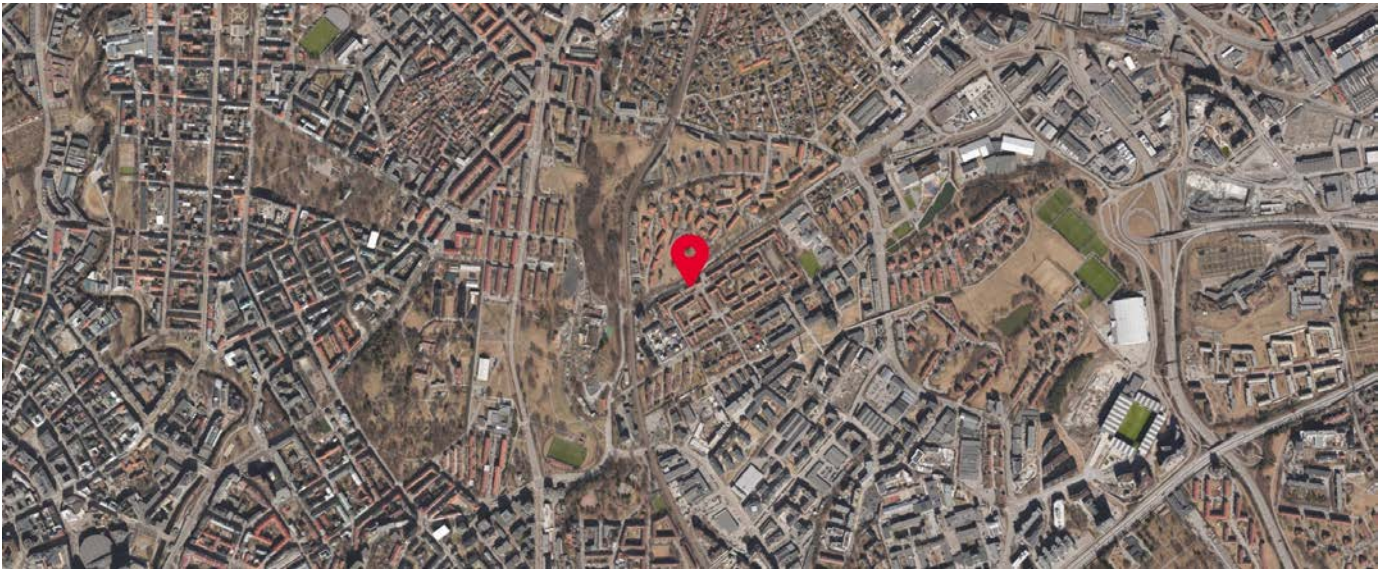
0%	47%
Lille Tøyen/Keyserløkka/Hasle	47 %
Oslo og omegn	47 %
Norge	47 %

Sivilstand

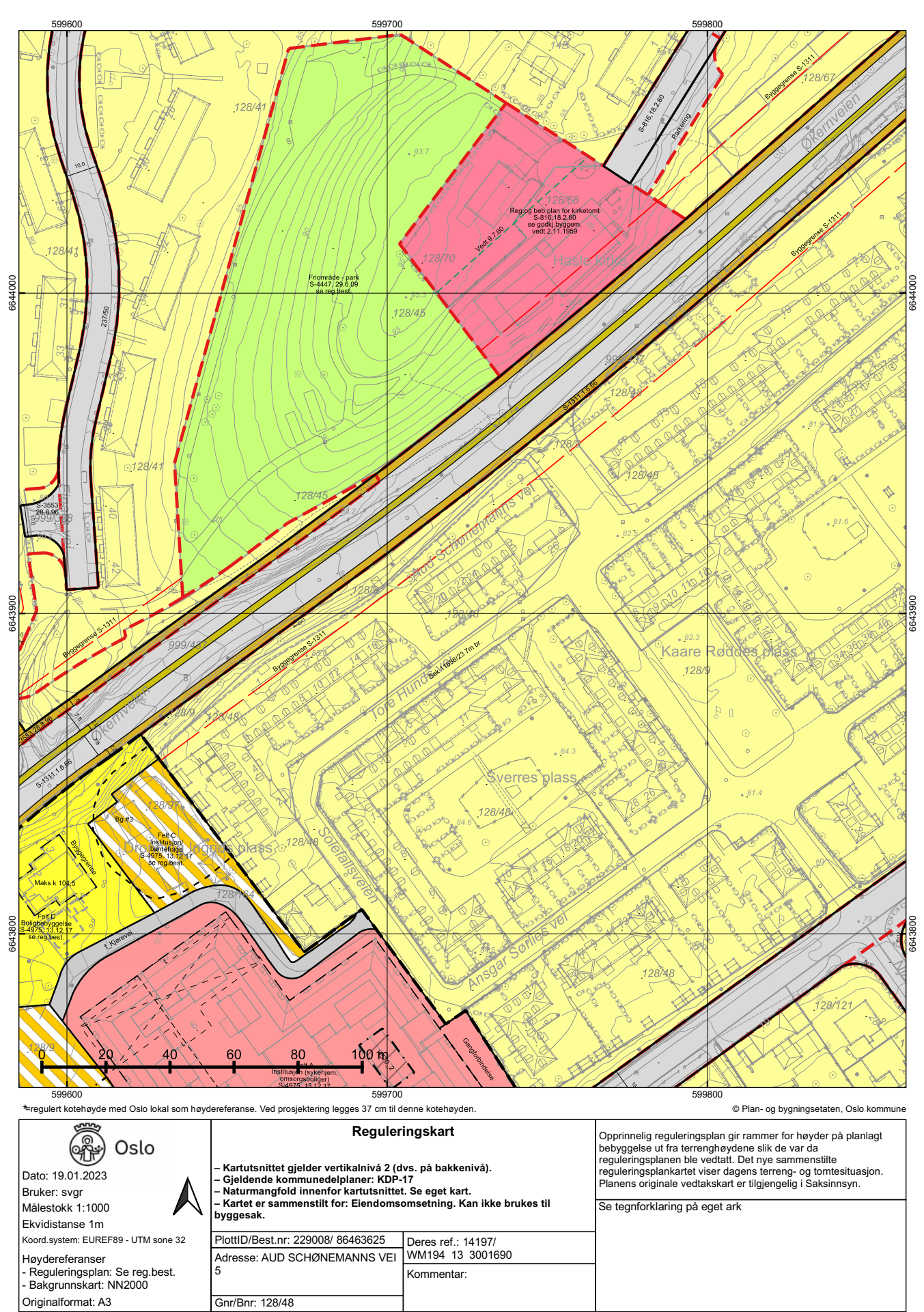
		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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 Carl Berner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

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

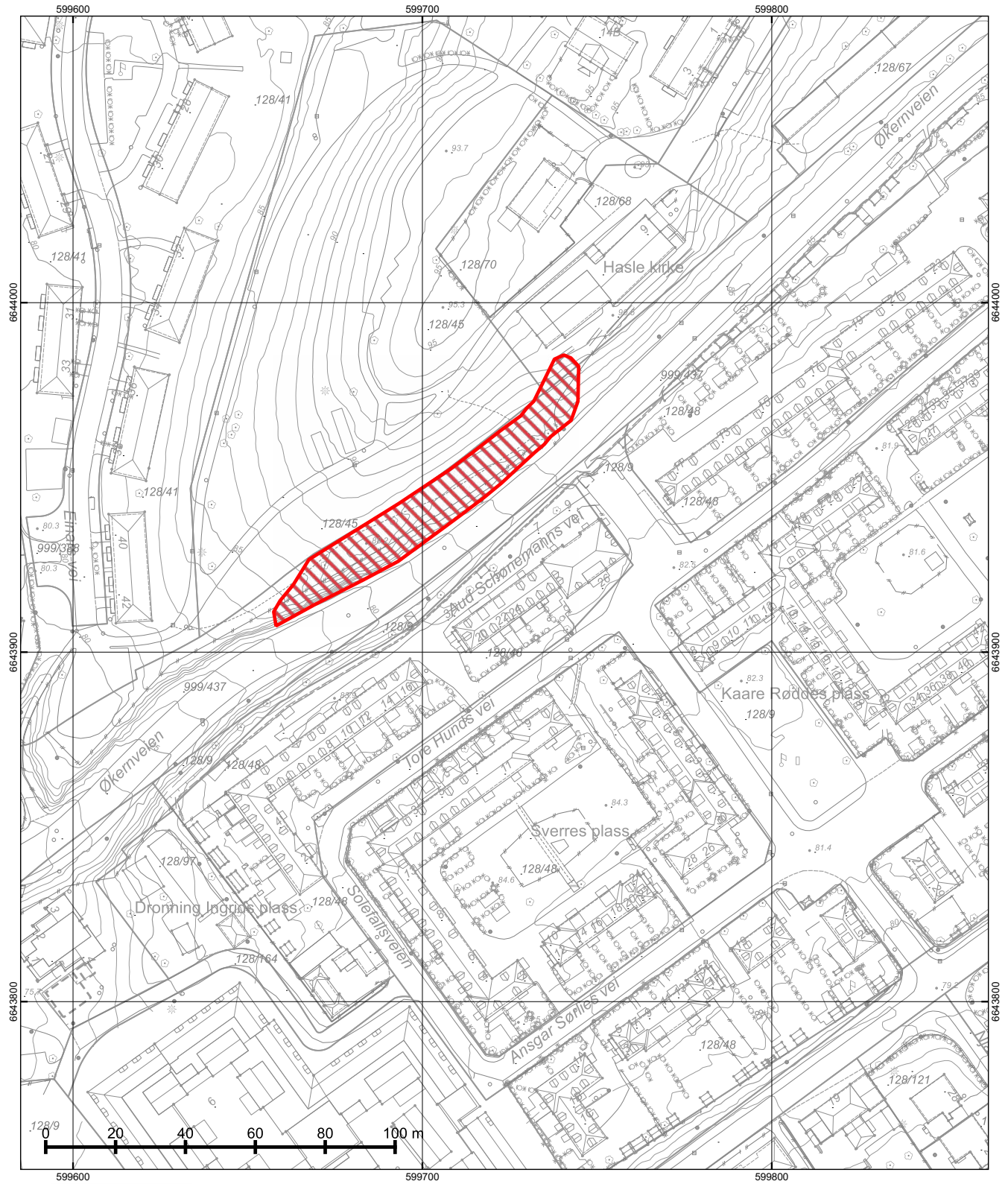


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Carl Berner 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



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 163 - Kirke m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1163 - Institusjon
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 19.01.2023 Bruker: svgr Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	 Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsoverføring. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.					
	<table><tr><td>PlottID/Best.nr: 229008/ 86463625</td><td>Deres ref.: 14197/ WM194 13 3001690</td></tr><tr><td>Adresse: AUD SCHØNEMANN'S VEI 5</td><td rowspan="2">Kommentar:</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 128/48</td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 229008/ 86463625	Deres ref.: 14197/ WM194 13 3001690	Adresse: AUD SCHØNEMANN'S VEI 5	Kommentar:	Gnr/Bnr: 128/48	
PlottID/Best.nr: 229008/ 86463625	Deres ref.: 14197/ WM194 13 3001690						
Adresse: AUD SCHØNEMANN'S VEI 5	Kommentar:						
Gnr/Bnr: 128/48							



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv
Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
Utleie og naboforhold
Tomtefeste, veirett og andre servitutter
Plan- og bygningsrett
Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 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 eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Aud Schønemanns vei 5
0576 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Stein Christian Dykesteen

Oppdragsnummer: 1006230041

Telefon: 489 92 003
E-post: stein.christian.dykesteen@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: 14.04.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon