



aktiv.

Hagapynten 27, 0673 OSLO

Lys og fin 2-roms. Vestvendt balkong m/Kveldsol. Bad (2017). Dyr tillatt. Lave FK. Bredbånd inkl. Nært marka og T-Bane.



Eiendomsmeglerfullmektig

Fredrik Markeland

Mobil 912 46 082

E-post fm@aktiv.no

Aktiv Grefsen

Kjelsåsveien 18, 0488 OSLO. TLF. 468 28 887

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 780 000,-
Omkostn.:	Kr 9 562,-
Total ink omk.:	Kr 3 789 562,-
Felleskostn.:	Kr 2 300,-
Selger:	Odd Ivar Andersen
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1972
BRA-i/BRA Total	54/65 kvm
Tomtstr.:	13929 m ²
Soverom:	1
Antall rom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 141, bnr. 219
Andelsnr.:	5
Oppdragsnr.:	1012250005

Velkommen til Hagapynten 27!

Lys og fin 2-roms leilighet med sentral beliggenhet i et rolig området på Haugerud. Leiligheten har en romslig og smart planløsning med delvis åpen stue og kjøkken, soverom, entré og bad. I stuen er det store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Fra stuen er det også utgang til vestvendt balkong på 11 m² hvor man kan nyte kveldsolen og se ut mot områdets grøntareal. Kort gange til matbutikker, servicetilbud, marka, og offentlig kommunikasjon. Mulighet for å leie / P-plass.

Høydepunkter:

- Vestvendt, innglasset og solrik balkong
- Delikat bad modernisert 2017 med varme i gulv
- Stillrent kjøkken modernisert 2010
- Dyr tillatt
- Veldrevet brl med god vedlikeholdshistorikk
- Ingen fellesgjeld
- Lave FK-Bredbånd inkl
- Trappefri adk
- Kort vei til t-bane (Oslo S->Ca.20 min)



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	68
Nabolagsprofil	105
Budskjema	129

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 54 m²

BRA - b: 11 m²

BRA totalt: 65 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 54 m² Entré , Bod , Bad , Soverom ,
Stue/kjøkken

BRA-b: 11 m² Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall. Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940). Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Byggetegninger

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

13929 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet fellsarealer med plen, prydbusker og asfalterte adkomst til oppgang

Beliggenhet

Østmarka tilbyr et fantastisk bo- og fritidsmiljø for både naturelskere og de som setter pris på aktive utendørsopplevelser. Den naturskjønne beliggenheten gir deg tilgang til et rikt spekter av aktiviteter hele året. Om sommeren kan du nyte bade- og fiskevann, kajakkpadling, og turstier, mens vinteren byr på lysløyper og skiløyper rett utenfor døren. Du kan raskt ta på deg skiene og begi deg ut i det vakre vinterlandskapet.

Området er ideelt for både friluftsliv og roligere stunder i naturen.

I nærområdet finner du et bredt utvalg av fritidstilbud og tjenester. I nærheten ligger flere kjøpesentre, med alt fra dagligvarebutikker og treningssentre til frisør og legekontor. Haugerud senter er kun en kort spasertur unna, og du har også flere alternativer som Tveita senter, IKEA, Alna Senter og Bryn Senter en kort kjøretur unna.

Transportmulighetene er også svært gode, med nærhet til både T-bane (linje 2) og bussholdeplasser som gir deg rask tilgang til Oslo sentrum, bare 10 minutters kjøretur unna. Du har også enkel tilgang til E6 og Ytre Ringvei, som gjør det lett å komme seg til Gardermoen på rundt 30 minutter.

Alt i alt er beliggenheten perfekt for deg som ønsker en balansert tilværelse med tilgang til både rolig natur og enkel adkomst til byens fasiliteter.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av lavblokkbebyggelse, hus og rekkehus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Karlstua barnehage (1-5 år) 0,3 km, ca 4 min ->Gangavstand

Haugerud Sentrum barnehage (1-5 år) 0,4 km, ca 5 ->Gangavstand

Solfjellet barnehage (1-5 år) 0,5km, ca 6 min ->Gangavstand

Skoler:

Trosterud skole (1-7 kl.), 0,6 km, ca 8 min ->Gangavstand

Tveita skole (1-7 kl.) 1,6 km, ca 21 min ->Gangavstand

Lutvann skole (1-7 kl.) 1,7 km, ca 23 min ->Gangavstand

Skjønhaug skole (1-7 kl.) 1,9 km, ca 26 min ->Gangavstand

Haugerud skole (8-10 kl.) 0,5km, ca 7 min ->Gangavstand

Vidaregående Skole:

Hellerud videregående skole, 15 km, ca 20 min ->Gangavstand

Ulsrud videregående skole, 4,6 km ca 9 min -> Med bil

Fritid/Sport:

Haugerud idrettsanlegg (Aktivitetshall, ballspill, fotball, tennis mm) 0,4 km, ca 6 min ->Gangavstand

Haugerudtunet sandvolleyball/basket (ballspill), 0,5 km ca 7 min ->Gangavstand

Fresh Fitness Haugerud ca 7 min ->Gangavstand

SATS Hellerud 12 min ca 12 min -> Gangavstand

Skolekrets

Sogner til Trosterud skole

Offentlig kommunikasjon

T-bane: Haugerud (linje 2) ca 3 min gange, med t-bane kommer du til Oslo S på ca. 23 minutter

Buss: Haugerud T (Linje 2N, FB10, 25, 69, 79) 4 min gange

Tåg: Bryn stasjon 8 (Linje 1) 8 min med bil.

Bygningssakkyndig

Tony André Andersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrivelse av bygningen:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger i betong og cellekonstruksjoner. Fasadeplater montert. Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel. Innvendig fall til innvendige nedløp. Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

JA.

Når kjøpte du boligen?

År 2004

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 20

Antall måneder 10

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rehabilitering av bad/våtrom. Ferdigstilt 03.04.2017.

Arbeid utført av: Bademiljø Experten AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja.

Beskrivelse:

Badet/våtrommet er totalrehabilitert inkl. våtromssertifikat og 10 års garanti. All dokumentasjon ligger inne på min Boligmappe.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Ja.

Beskrivelse:

Borettslaget ble informert om rehabiliteringen. Øvrig byggemelding er ikke nødvendig ifølge gjeldende bestemmelser. All dokumentasjon inkl. bilder av arbeidet ligger inne på min Boligmappe.

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

Ja.

Beskrivelse: Leiligheten har innglasset balkong med vinduer som kan åpnes og lukkes. Innglassing av balkongene i borettslaget ble utført i 1997. Balkongdører ble ferdigstilt i 2000. Balkongene er borettslagets ansvar (vinduer etc). Det hender dersom det er kraftig regnvær eller mye smeltet snø som legger seg på utsiden at det siver inn litt vann på høyre vindusside, men dette renner ut gjennom små hull som er laget i balkongen. Der renner ikke ned på balkonggulv! Det er flere i borettslaget som har litt av dette problemet. Styret er klar over det, men det er ikke planlagt utskifting av balkongen foreløpig. Jeg har tidligere påpekt dette til styret sommeren 2024, og en fra styret har vært og sett på dette og opplyst at dette er et problem som mange har.

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

Ja.

Beskrivelse:

Tilsyn av elanlegget i min leilighet av Elvia høsten 2024. Automatsikring installert i sikringsskap i mars 2014.

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

Ja.

Beskrivelse:

Lagt parkett i leil (utenom innebod). Arbeidet er utført av en venn.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Malt balkong (innvendig) i mai 2024. Malingsjobben ble utført av Oppsal Vaktmestersentral (OVS SA).

Arbeid utført av Oppsal Vaktmestersentral (OVS SA)

Tilleggs kommentar:

Kjøkken ble delvis rehabilitert i 2010. Nye benkplater, oppvaskkum, skuffer og skapdører. Det ble og installert oppvaskemaskin og nytt opplegg (rør etc) under vask.

For mer info, se vedlagt egenerklæring.

Innhold

Strømforbruk?

Leiligheten er lett å holde varmt ved bruk av enten panelovn eller oljefyllt radiatorovn. Lavt forbruk om sommeren, og noe høyere om vinteren. Gulvvarme på bad gjør det ekstra lunt. Innglassert balkong varmer og opp leiligheten når det er sol, noe som er strømbesparende.

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Eier av leiligheten får egen fast parkeringsplass på tomten ved å oppgi reg.nr. på bil til styret. Ellers er det gratis merkede parkeringsplasser på tomten som man kan benytte. Må da registrere bilen på en parkeringsapp. Man kan også få montert ladestasjon til bilen for egen regning. Må uansett avklares med styret i borettslaget først.

Når kjøpte dere eiendommen?

Leiligheten ble kjøpt i mars 2004

Hva var avgjørende for valget deres?

Lavere priser og flott boområde med kort vei til Østmarka og gode kommunikasjonsmuligheter. Kort vei til T-bane, drosje, buss, butikker/ kjøpesentre. Kun 15min til sentrum med T-bane. Veldrevet borettslag med flott grøntområde. Flere flotte parker i nærheten.

Hvorfor skal dere flytte?

Ønsker å flytte til min opprinnelige hjemkommune der jeg har min familie.

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

Lun og fin leilighet med flott innglasset balkong med elektriske persiener. Mye sol om sommeren, og hyggelig bomiljø.

Hva har dere likt best med området?

Sentralt til å være lokalisert utenfor Oslo sentrum. Kort vei til marka og mange flotte fiskevann ikke langt unna. Turer i Østmarka er unik og fint. Østmarka har også fått status som nasjonalpark.

Er det noe dere ikke er fornøyd med?

Ikke noe å bemerke her.

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

Årstidene er flotte. Vinteren er det bare å ta på skia og gå noen minutter til flotte preparerte løyper. Om våren, sommeren og høsten er det å nyte parkene og turer i marka.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord

Lun, trivelig og fin planløsning.

Standard

Entré:

Fin entré med hengeplass til ytterklær og dørcalling på vegg ved inngangsdør.

Malthimling, malte vegger og trestavsparkett på gulv.

Stue:

Romslig stue med og store vindusflater som gir mye lys og en god romfølelse. Plass til sofagruppe og spiseplass. Uttak til kabel-tv og utgang til balkong.

Malt himling og vegger og trestavsparkett . Stuen varmes opp gjennom elektriske panelovner.

Balkong:

Romslig innglasset balkong på ca 11 kvm. På balkongen er det god plass til sittegruppe og bord, det er montert lysarmatur og stikkontakt på vegg. Om våren/sommeren er solen høyt på himmelen og det er sol til langt på kvelden. Her har du hyggelig utsyn mot borettslagets grøntarealer. Malt balkong (innvendig) 2024.

Kjøkken:

Praktisk kjøkken med gode arbeidsflater og godt med skaplass. Kjøkkenet ble delvis oppgradert i 2010 med ny ben, nye skapdører og opplegg til oppvaskmaskin.

Innredningen består av glatte, folierte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål, lysstoffrør under overskap. Børstet stålplater på vegg over benkeplaten. Kjøkkenet har komfyr med platetopp, oppvaskmaskin i egen nisje (smal modell) og frittstående kjølfrysenskap. Malt himling og vegger og trestavsparkett på gulv.

Soverom:

Fint og lyst soverom med plass til seng og tilhørende møblement. Plass til svært garderobeskap og oppebevaringsmuligheter. Det er et stort vindu som slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra soverommet har du hyggelig utsyn mot områdets grøntarealer. Malt himling, malte vegger og trestavsparkett på gulv.

Bad (2017):

Lekker flislagt bad med varme i gulv. Badet fikk en modernisering i 2017 av Bademiljø.

Innredningen består av glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Speilskap med lysarmatur på vegg over servanten, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Videre er det dusjhjørne med glassdører, hjelpesluk i sone og dusjutstyr. Flislagt gulv og vegger, glatte malte himlingsflater.

Bod:

Leiligheten har en romslig bod som er perfekt for oppbevaring.

Modernisering Bad 2017:

I forbindelse med moderniseringen er det lagt ny protanmembran på gulv, byttet sluk, smøremembran på vegger, nye overflater og innredning.

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

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

Vinduer:

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1999.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer. Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet. Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon. TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer. Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l. Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring. TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Dører:

Laminert, brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB35). Balkongdør med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 1999.

Skyvedør:

Ingen unormale avvik registrert. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder. Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet. Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt

funksjon. Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l. Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring. TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Se tilstandrapport side 9 for Andre utvendige forhold.

INNVENDIG:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskille i betongdekke.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt en høydeforskjell på over 15mm gjennom stuen.

Konsekvens/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. Rommene fungerer med det avvik som er beskrevet.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger. I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Varmtvannstank

120 liter varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenken. Berederen er merket med produksjonsår 2000. Berederen er tilknyttet strømmettet med stikkontakt. Installasjon med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode ved montering av berederen. Om bereder senere skal byttes, flyttes eller tilsvarende, må det skje i henhold til nye og

gjeldende krav. Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert. Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg:

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelsesom 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.

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

Nei

For mer info, se Tilstandrapport fra Tony André Andersen

Innbo og løsøre

INNBO:

Kjøper må selv tegne innboforsikring

LØSØRE:

Medfølger ikke handelen:

- To stk veggglamper demonteres av nåværende eier.

Medfølger handelen:

- Persiener på soveromsvindu
- Garderobeskap medfølger ny eier.

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

Medfølger handeln:
-Oppvaskemaskin

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

Moderniseringer og påkostninger

Bad år 2017- Bad: I april 2017 ble badet ferdig modernisert av Bademiljø, jf. takstrappen. Badet har gulvvarme.

Kjøkkenet år 2010- Opprinnelig løsning på kjøkkenet, men ble delvis fornyet i 2010 av Kjøkkenfornyeren. Nye skapdører, benkplater, vaskekum og skuffer. I tillegg ble det lagt inn oppvaskemaskin under benk.

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd: Felles bredbåndsavtale fra GlobalConnect

Borettslaget har frivillig avtale med Telenor om kabel-TV Telenor fra 01.08.2023 til kr 260/mnd i 24 mnd. TV-signaler gis gjennom coaxkabelen og denne kabel må ikke fjernes. Boliger som ikke mottar TV fra coaxkabelen må ikke fjerne denne kabelen. Dekoder og fjernkontroll og annet medfølgende tilbehør fra Telenor, skal leveres tilbake til Telenor ved salg. Ny eier må ta kontakt med styret hvis man ønsker å være med på borettslagets TV-pakke.

Parkering

Parkering: 2-roms leiligheter har ikke parkeringsplass, men kan få tildelt plass utenfor blokkene etter søknad til styret (følger ikke boligen ved salg)
Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

3544907

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Varmt forbruksvann fra egen bereder i leiligheten.

Info strømforbruk

Selger opplyser om at totalt strømforbruk i 2024 var å 5645 kwh.

Merk at dette vil variere med antall personer i husstanden og forbruk

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 780 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 879 233

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 516 933

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

De beregnede boligverdiene beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Beregningene baserer seg på en modell ut fra størrelsen på bolig, boligtype, boligprisene i området for denne boligtypen, boligens alder og geografisk plassering.

Formuesverdi beregnes ut fra hvordan type bolig det er snakk om:
primærboliger (boligen du selv bor i): Formuesverdien settes til 25 prosent av beregnet markedsverdi for boliger med markedsverdi under 10 millioner kroner primærboliger med markedsverdi over 10 millioner kroner: Opp til 10 millioner kroner verdsettes til 25 prosent av beregnet markedsverdi. Det over 10 millioner verdsettes til 50 prosent av beregnet markedsverdi i 2022 og til 70 prosent av markedsverdi i 2023.
sekundærboliger (utleieboliger mv): Formuesverdien settes til 100 prosent av beregnet markedsverdi i 2023 (95 prosent i 2022). Se skatteetaten for mer informasjon: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/>

Andre utgifter

- Strøm
- Innbo
- TV

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader 2.106,-
Bredbånd: 194
Totalt: kr 2 300,-

Felleskostnader inkl:

Drift og vedlikehold, trappevask, vaktmestertjenester, forsikringer ,kommunale avgifter, og andre driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 300

Andel fellesformue

Kr 17 445

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Forkjøpsfrist

2025-02-18 kl: 23:59

Borettslaget

Borettslagsnavn

Karlstua Borettslag

Organisasjonsnummer

950266198

Andelsnummer

5

Om borettslaget

Karlstua Borettslag består av 132 andelsleiligheter. Byggearbeidene ble påbegynt i mai 1971 og første innflytting skjedde 11.1.1972. Tomta, som ble kjøpt i 1986, har gårdsnr./bruksnr. 141/219 og er på 13 900 m². Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950266198, ligger i Oslo kommune bydel Alna og har adresse Hagapynten 9-29. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Det er ingen fast ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Regnskaps- og forvaltningstjenester er utført iht kontrakt av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Rehabilitering og større vedlikehold

1993/94 Elektriske garasjeporter.

1994/95 Utskifting av soveromsvinduer og balkongdører.
1996 Ny entrédører til alle leiligheter.
1997 Innglassing av balkonger.
2000 Balkongdører, oppgradering kabel-TV, hoved stoppekraner for stigeledninger, fugging utvendige vertikale elementskjøter.
2001 Hovedstoppekraner i garasje.
2008 Utskifting av postkasser.
2009 Maling oppganger og takteking 2 blokker.
2010 Takteking 2 blokker.
2011 Montert dueavviser på gesims alle blokker.
2012 Avtrekksvifter på tak, lysarmaturer.
2014 Ny kantstein og asfalt, universell utforming av inngangspartier, beiset ny garasje.
2016 Automatsikringer på fellesanlegg nr. 25–29.
2017 Solavskjerming balkonger, vask av fasader, tiltak mot dueplager.
2018 Video calling-anlegg. Vedlikehold all bordkledning. Nye boddører på uteboder.
2019 Nye panelovner i oppgangene og nye utelys (LED) på våre fellesområder.
2020 Beslagsarbeid rundt alle vinduer på inngangssiden. Rens av ventilasjonskanaler. Byttet viftemotorer i HP 15, 17, 19, 21 og 23. Vedlikeholdsspyling av rør.
2021 LED-belysning garasjer, kjellerboder og søppelrom. Nye automatsikringer i hovedtavlerom. Maling av uteboder, boddører og panel inngangsparti. Slipt og oljet ytterdører. Kameraovervåking i garasjer og utvendige p-plasser.
2022 Nye hovedtavler alle blokker.
2023 Infrastruktur for el-bil lading i garasjene. Ny lysarmatur utenfor inngangsparti. Løpende utskifting til LED- belysning i trappeoppganger. Rengjøring av søppelrom og søppelkasser.
2024 Oppussing sluser fra trapperom til garasjen. Ny dørpumpe på dør til garasjen. Nye dørpumper på ytterdører.

Planlagt oppussing/vedlikehold->Økt Fellesgjeld/Felleskostnad?:

I følge mail fra styreleder datert (12.02.2025) er det ingen nye prosjekter som er planlagt pr. nå. Det er derfor ikke pr. i dag noe planer om å øke felleskostnadene eller om å ta opp lån. Det betyr ikke at det ikke kan komme en justering på felleskostnadene ettersom de ikke er justert det siste året.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån registrert for selskap.

Sikringsordning fellesgjeld

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer fortsatt for full overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Nytt av året er at borettslaget må betale forsikringspremie for

ordningen på 0,3 % av felleskostnadene, estimert til ca. kr 15 000 pr år.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist (18.02.2025) for å melde bruk av forkjøpsretten. Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Regnskap/budsjett

Resultat 2023

Årets resultat vises i resultatregnskapet (kr. 320 699,-) og foreslås ført mot opptjent egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) balanseføres og er ikke tatt hensyn til i resultatregnskapet.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (kr.2 902 640) (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. Disse bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Styregodkjenning

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt. 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Jfr.pkt.2-2 i vedtektene- Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Dyrehold

Dyrehold tillates under forutsetning av særskilt søknad til styret og at erklæringen om dette undertegnes og overholdes. Ved berettiget klage kan styret forlange dyret fjernet

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad

Dugnad avholdes etter behov i regi av styret ved velferdskomiteen. Komprimatorbil kommer om våren og evt. høsten og varsles ved oppslag slik at man kan kaste møbler, tre-materialer og annet inventar. NB! Maling, bilbatterier, løsningsmidler, oljer og bildekk skal ikke kastes i containere. Alle former for elektronikk og annet elektrisk materiell, hvite- og brunevarer må ikke kastes i container, men skal innleveres til elektronikk firmaer på Alnabru, eller kommunal gjenbruksstasjon. Glass, flasker, tøy, sko og klær kan leveres i returpunkt ved rundkjøringen på Inger Hagerups plass. Papp og papir leveres i vår egen container utenfor HP-25-29. Det er viktig at ovennevnte blir fulgt, slik at borettslaget ikke påføres unødvendige kostnader.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 141, bruksnummer 219 i Oslo kommune. Andelsnr. 5 i Karlstua Borettslag med orgnr. 950266198

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/141/219:

16.07.1986 - Dokumentnr: 43004 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

10.09.1973 - Dokumentnr: 16522 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:141 Bnr:72

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for boligblokk med garasjer datert 5.november 1975.
For mer info, se vedlagt dokument eller Oslo kommune saksinnsyn: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/main.asp?text=hagapynten+27>

Vei, vann og avløp

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig.

Tilknytning avløp : Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan S-1818 datert 06.02.1973 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

S-2202: Endret reguleringsplan for Gamle Tvetenveien mellom Haugerudveien og Trosterud stasjon- omregulering fra friområde til trafikkområde (gang/sykkelvei), samt endring av gangvei
9422 og regulering av felles avkjørseler m.m. Vedtatt 17.01.1977 av Miljøverndepartementet

S-5142: Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett. Vedtatt 04.02.2022 av Bystyret, egengodkjenning

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030. Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For mer info om kommuneplan se:
<https://www.oslo.kommune.no/politikk/kommuneplan/tidligere-kommuneplandokumenter/#gref>

Pågående plansaker i området:

Saksnummer - 202003040: Reguleringssak - Haugerudsenteret 45 m.fl. - Utarbeiding av planforslag - Siste dokument i saken datert 06.02.2025. Målet for planforslaget er å utvikle et godt boområde med bymessig bebyggelse. Plangrepet skal gi grunnlag byliv, attraktive uterom og offentlige arealer i tråd med planprogram med VPOR for Trosterud og Haugerud.

For mer informasjon se: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202003040&wfl=N&Dateparam=02/13/2025&sti=>

Saksnummer - 202106315: Regulerings sak - Haugerudsenteret 7 med flere - Bestilling av oppstartsmøte - Sentrumsutvikling - Siste dokument datert 28.02.2023

Saksnummer - 201901193: Regulerings sak - Tvetenveien 183 - Dialogfase - Oppføring av skole, flerbrukshall, kulturstasjon og idrettsanlegg - Trosterud - Haugerud - Siste dokument datert 10.12.2024. For mer informasjon se: <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201901193>

Saksnummer - 202211309: Regulerings sak - Dr. Dedichens vei 20 med flere - planinitiativ i avklaringsfase før offentlig ettersyn - Barnehage, parsellhage, bolig, park og friområde - Siste dokument i saken datert 08.11.2024. For mer informasjon se: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202211309>

Pågående byggesaker i området:

Saksnummer - 202217613: Hagapynten 25-29 - Utvidelse av sportsbod - Rammetillatelse gitt - Siste dokument i saken datert 13.12.2022

Saksnummer - 202217615: Hagapynten 19-23 - Utvidelse av sportsbod - Rammetillatelse gitt - Siste dokument i saken datert 13.12.2022

Saksnummer - 202217616: Hagapynten 13-17 - Utvidelse av sportsbod - Rammetillatelse gitt - Siste dokument i saken datert 13.12.2022

Saksnummer - 202217614: Hagapynten 9-11 - Utvidelse av sportsbod - Rammetillatelse gitt - Siste dokument i saken datert 13.12.2022

Saksnummer - 202214443: Tvetenveien 180 - Etablering av pakkeboks - Tillatelse gitt -

Siste dokument i saken datert 04.11.2024

Saksnummer - 202312505: Hagapynten 5 - Riving av barnehage etter brann - Venter på tilleggsdokumentasjon - Siste dokument i saken datert 18.09.2024

Saksnummer - 202463176: Hagapynten 5 - Oppføring av barnehage - Karlstua barnehage - Venter på tilleggsdokumentasjon - Siste dokument i saken datert 07.02.2025

Saksnummer - 201709239: Haugerudparken - Etablering av grusvei med sittetrinn - Oppføring av lys, griller og avfallsbeholdere - Tillatelse gitt - Siste dokument i saken datert 30.08.2021

Saksnummer - 201117856: Haugerudsenteret 9 - Oppføring av støyskjerm - Igangsettingstillatelse gitt - Siste dokument i saken datert 05.12.2024.

For mer info om regulering-/arealplaner se Oslo kommune Saksinnsyn: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=saksinnsyn>

Adgang til utleie

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

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 konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 780 000 (Prisantydning)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 789 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 797 462 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 800 262 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

I tillegg påløper:

Innmelding i OBOS kr 500,- .Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1.4% av kjøpesum inkl. f. gjeld for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 000 -, oppgjørshonorar kr 7 000,- , visning/overtagelse 3900 pr st, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr.1 500,- og garantipremie kr. 350,- .Markedsføringspakke er satt til kr. 24 900,-

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg

Oppdragsansvarlig

Fredrik Markeland
Eiendomsmeglerfullmektig
fm@aktiv.no
Tlf: 912 46 082

Ansvarlig megler

Alexander Trampe-Kindt

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

alexander.trampe.kindt@aktiv.no

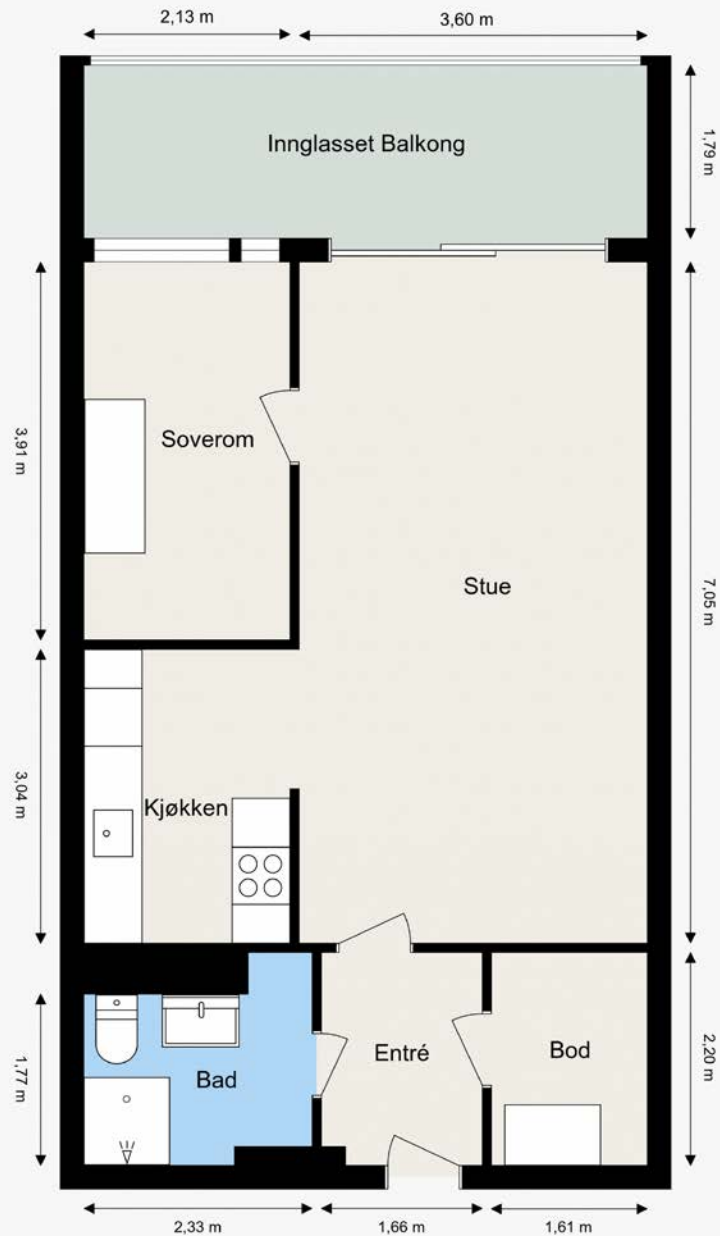
Tlf: 408 00 440

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling, Kjelsåsveien 18

Tlf: 468 28 887

Salgsoppgavedato

18.02.2025



1. Etasje
Hagepynten 27



Tony André Andersen
Takstingenør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme

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

















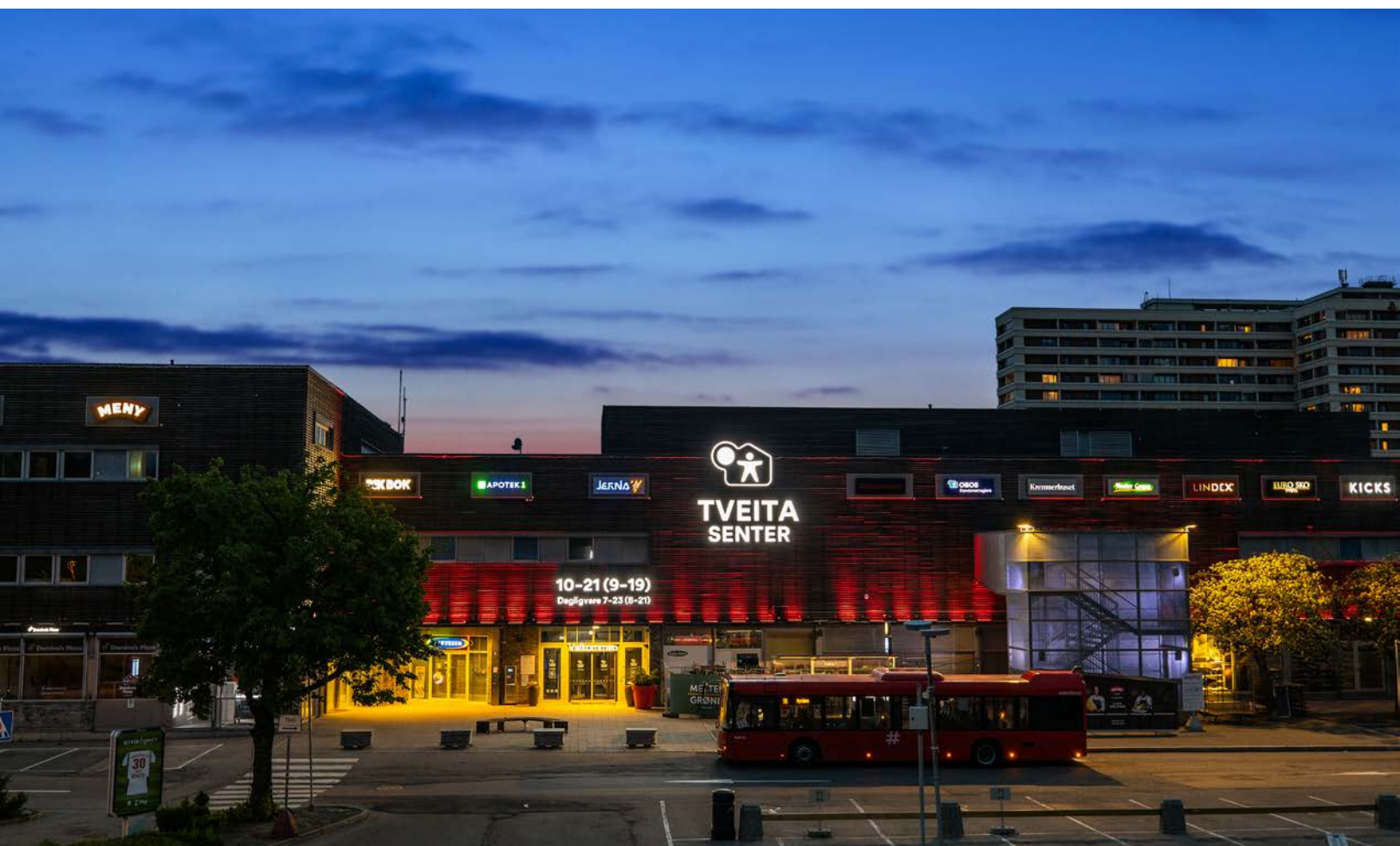














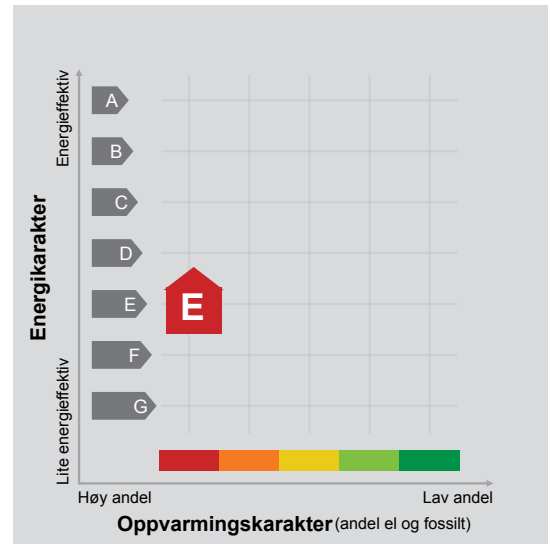


Ta kontakt dersom du har spørsmål: Fredrik Markeland v/ Aktiv Eiendomsmegling
Mob. 91 24 60 82 mail: fm@aktiv.no

Energiattest/ Tilstandsrapport

ENERGIATTEST

Adresse	Hagapynten 27
Postnummer	0673
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	141
Bruksnummer	219
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80687567
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-72984
Dato	29.01.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Tilstandsrapport

📍 Hagapynten 27, 0673 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 141, bnr. 219

Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 30.01.2025

Rapportdato: 17.02.2025

Oppdragsnr.: 21229-25037

Referansenummer: AC3762

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Tony André Andersen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslo ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Tony André Andersen

Uavhengig Takstingeniør

taa@taksator.no

476 56 595



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

- 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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

2-roms leilighet med innglasset balkong.

Leiligheten holder en gjennomgående god standard og er godt vedlikeholdt.

Felles mekanisk avtrekksventilasjon.

Elektrisk oppvarming.

Varmt forbruksvann fra egen bereder i leiligheten.

Kjøkkeninnredning med ukjent alder og er delvis oppgradert i 2010 med ny ben, nye skapdører og opplegg til oppvaskmaskin.

Innredning med glatte, folierte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Lysstoffrør under overskap.

Børstet stålplater på vegg over benkeplaten.

Kjøkkenet har komfyr med platetopp, oppvaskmaskin i egen nisje (smal modell) og frittstående kjøøl/fryseskap.

Flislagt baderom som ble modernisert av Bademiljø i 2017.

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.

Speilskap med lysarmatur på vegg over servanten.

Gulvmontert toalett.

Opplegg for vaskemaskin.

Dusjhjørne med glassdører, hjelpesluk i sone og dusjutstyr.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

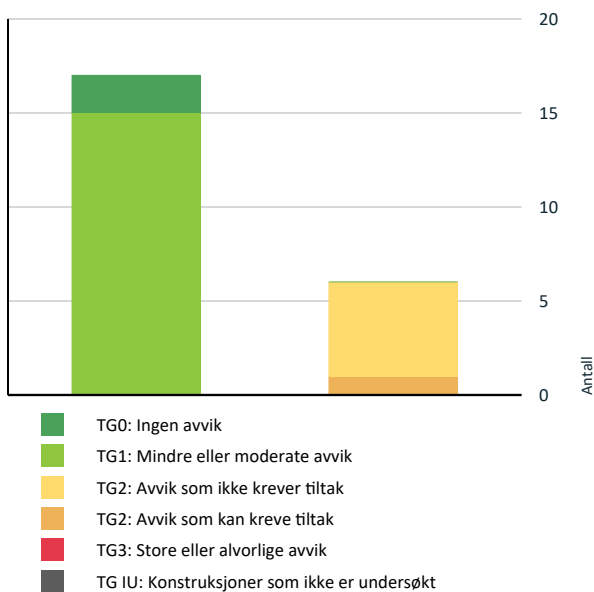
[Gå til side](#)

2-roms leilighet i 1.etasje:

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

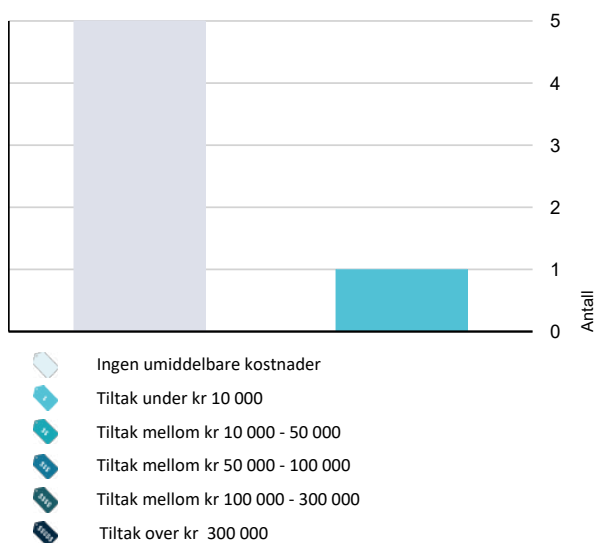
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er

kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyrer hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

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, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at

Sammendrag av boligens tilstand

boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 1.etasje:

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 1. ETASJE:



Byggeår
1972

Kommentar
I følge Norges Eiendommer.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1999.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l. Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring. TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Laminert, brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB35).

Balkongdør med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 1999. Skyvedør.

Ingen unormale avvik registrert. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l. Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring. TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til sydvestvendt innglasset balkong i betongkonstruksjoner. Teppe på betonggulv.

Rekkverk i betong med glassfelt. Rekkverkshøyden er målt til 101cm.

Utvendige zip-screens på balkongen. Lysarmatur og stikkontakt montert på vegg.

–

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Yttervegger i betong og cellekonstruksjoner.

Fasadeplater montert.

Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel.

Innvendig fall til innvendige nedløp.

Tak er ikke inspisert ved befarings da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Drenerings levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Bygningen stod ferdig i 1972 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.

Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolerings. Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Felles ansvar:

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sinter sine levetidstabeller.

Gulv:

Flislagt gulv på bad.

Belegg i bod.

Ellers 3-stavs parkett i leiligheten.

Gulvvarme (kabler) på bad.

—

Vegger:

Flissatte vegger på bad.

Noe malt panel i stuen.

Noe malt tapet i stuen på kjøkkenet.

Ellers glatte, malte veggflater.

—

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,44m.

—

Det er påpekt en sprekk i tapetet i det ene hjørnet av kjøkkenet.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell på over 15mm gjennom stuen.

Konsekvens/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.

Rommene fungerer med det avvik som er beskrevet.

Kostnadsestimert: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Innvendige dører

Sprøytelakkerte dører i profilert utførelse.
Glatt, foliert dør til badet.

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

TO 1 Andre innvendige forhold

Bod:
Garderobeskap med glatte, folierte fronter.
Hyllløsning.

Soverom:
Garderobeskap med speilfront.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt badet som ble modernisert av Bademiljø i 2017.
Badet holder en gjennomgående god standard og er godt vedlikeholdt.

I forbindelse med moderniseringen er det lagt ny protanmembran på gulv, byttet sluk, smøremembran på vegger, nye overflater og innredning.

Det er fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider og selger innehar dette i egen mappe som ligger i leiligheten.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skrut ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vipkes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

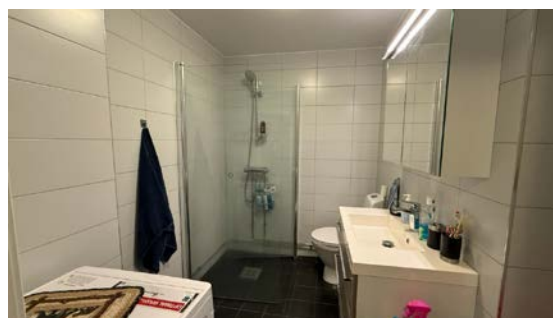
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåsstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåsstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Glatt malt himlingsflate.

Flissatte veggflater.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 30 mm.

Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt. Det er montert hjelpesluk i dusjsonen.

—

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.

Speilskap med lysarmatur på vegg over servanten.

Gulvmontert toalett.

Opplegg for vaskemaskin.

Dusjhjørne med glassdører, hjelpesluk i sone og dusjstyr.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil til felles luftekanal, samt spalteåpning mellom terskel og dørrblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

1. ETASJE > BAD

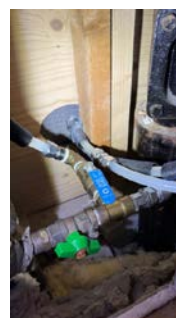
! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke gjennomført hulltaking da det er inspeksjonsluke fra kjøkkensiden som synliggjør innsiden av baderomsveggen. Det er ingen tegn til fuktighet eller avvik.

—

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med ukjent alder og er delvis oppgradert i 2010 med ny ben, nye skapdører og opplegg til oppvaskmaskin.

Innredning med glatte, folierte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Lysstoffør under overskap.

Børstet stålplater på vegg over benkeplaten.

Kjøkkenet har komfyr med platetopp, oppvaskmaskin i egen nisje (smal modell) og frittstående kjøl/fryseskap.

—

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.

Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som en sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Ingen avvik registrert ut over normal og forventet brukslitasje.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Mekanisk avtrekk ellers i rommet (veggventil).

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rørføringer i plast og forniklet kobber i leiligheten.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast som er ført til felles soilrør i støpejern. Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har felles mekanisk avtrekk.

Avtrekk skjer på badetrom og kjøkken.

Mekanisk avtrekksventilasjon er basert på at vifter suger avtrekksluften ut av rommene. Friskluft tilføres gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen. Systemet er i prinsipp det samme som ved naturlig avtrekk, med den forskjellen at hoveddrivkraften er fra en avtrekksvifte.

TG 2 Varmtvannstank

120 liter varmtvannsbereider plassert under kjøkkenbenken. Bereideren er merket med produksjonsår 2000.

Bereideren er tilknyttet strømmettet med stikkontakt. Installasjon med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode ved montering av bereideren. Om bereider senere skal byttes, flyttes eller tilsvarende, må det skje i henhold til nye og gjeldende krav.

Det er ikke sluk i rommet der bereideren er plassert. Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig 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.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I nåværende eiers botid.
Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring på de arbeider som er utført i nåværende eiers botid.
Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

I mars 2014 ble innmaten i sikringsskapet skiftet på eksisterende kabler av Oslo & Akershus El-Installasjon AS, dokumentert med samsvarserklæring.

I forbindelse med oppussing av badet ble det utført elektriske arbeider av Bademiljø Eksperten AS, hvor blant annet eksisterende elektriske punkter ble frakoblet, nye lyspunkter over servant og i tak ble installert, samt opplegg og tilkobling av vaskemaskin. Det ble også lagt og montert varmekabler med termostatregulator og jordfeilbryter.

Etter el-tilsyn ble det rettet en rekke avvik i leiligheten av elektriker gruppen:

- Montert 1 stk dobbel stikkontakt til ventilator.
- Montert 2 stk enkel stikkontakter i bryterpanel på kjøkken.
- Montert 1 stk blindlokk i bryterpanel på kjøkken.
- Montert 1 stk dobbel stikkontakt til høyre for komfyr.

Elektriker gruppen har i tillegg gjennomført:
Byttet benkarmatur og kabel til disse på kjøkken, kunde hadde selv kjøpt benkarmatur. Byttet stikkontakt under overskap på kjøkken. På eksisterende kurs og sikring

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Generell kommentar

Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene. Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.
Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Dette er bakgrunnen til at det er gitt TG2.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Tilstandsrapport Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Branntilslukningsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brenn-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sove utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

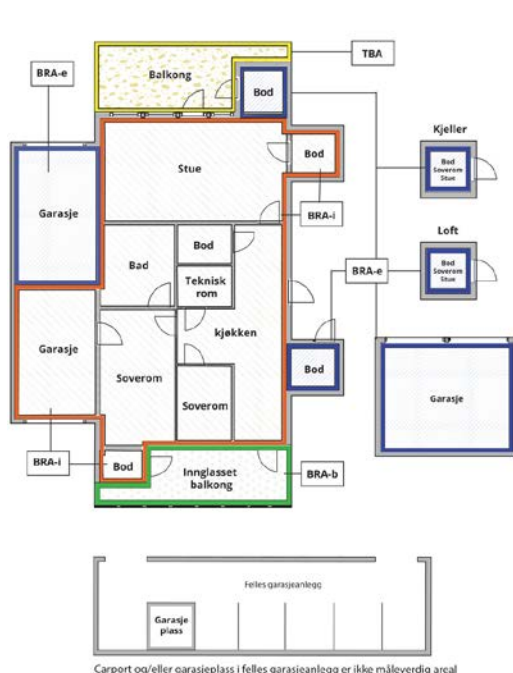
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

2-roms leilighet i 1.etasje:

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	54		11	65	
SUM	54		11		
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Bod, Bad, Soverom, Stue/kjøkken		Innglasset balkong

Kommentar

Entré, bod, bad, soverom og stue med delvis åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stuen til sydvestvendt innglasset balkong på 10m² gulvflate. BRA-b inkluderer veggen imot leiligheten.

–

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygge/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms leilighet i 1.etasje:	50	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2025	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Odd Ivar Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	141	219		0	13920 m ²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Hagapynten 27

Hjemmelshaver

Karlstua Borettslag

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0102.

Regulering : Området er regulert til boligformål.

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig.

Tilknytning avløp : Offentlig.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1005/408 Karlstua Borettslag	950266198	1005	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Andersen Odd Ivar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

5

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hagapynten 27, 0673 Oslo, ligger i Karlstua Borettslag i et rolig og etablert boligområde på Haugerud i bydel Alna, øst i Oslo. Området er kjent for sin familievennlige atmosfære, med nærhet til både urbane fasiliteter og gode rekreasjonsmuligheter.

Boligen har meget gode kollektivforbindelser, med kort gangavstand til Haugerud T-banestasjon (linje 2), som tar deg til Oslo sentrum på omtrent 15 minutter. I tillegg finnes flere bussruter som betjener området og gir god tilgjengelighet til resten av byen.

I nærområdet finner man et bredt utvalg av servicetilbud, inkludert dagligvarebutikker, apotek og andre nødvendige tjenester. Tveita Senter ligger i nærheten og tilbyr et variert utvalg av butikker, spisesteder og øvrige servicetilbud.

For barnefamilier er det flere skoler og barnehager i nærområdet, noe som gjør det enkelt å organisere hverdagen. I tillegg byr området på gode fritidsmuligheter, med kort vei til Østmarka, som har flotte turstier, skiløyper og badevann. Dette gir gode muligheter for friluftsliv året rundt.

Karlstua Borettslag er et veletablert og veldrevet borettslag med trivelige uteområder og et godt bomiljø. Her kombineres det beste av byliv og naturnære omgivelser, med enkel tilgang til kollektivtransport, butikker og rekreasjonsområder.

Om tomten

Felles eiet tomt på 13920m².

Tomten er parkmessig opparbeidet med asfalterte interneveier, steinsatte arealer, blomsterbed, variert beplantning, lekeapparater og sittegrupper.

Gateparkering etter områdets gjeldende regler.

Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".

For mer info om beboerparkeringsordningen, se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.295,- pr. md.

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av lavblokkbebyggelse, hus og rekkehus.

Karlstua Borettslag består av 132 andelsleiligheter.

Byggearbeidene ble påbegynt i mai 1971 og første innflytting skjedde 11.1.1972.

Tomta, som ble kjøpt i 1986, har gårdsnr./bruksnr. 141/219 og er på 13 900 m².

Forsikring

Selskap If Skadeforsikring	Avtalenr 3544907	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- 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 gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav tak høyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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.
- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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 boligomsetningen. 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/AC3762>

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

Egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
Oppdragsnr.	
1012250005	
Selger 1 navn	
Odd Ivar Andersen	
Gateadresse	
Hagapynten 27	
Poststed	Postnr
OSLO	0673
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2004
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	20
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1012250005

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: OIA

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rehabilitering av bad/våtrom. Ferdigstilt 03.04.2017.
Arbeid utført av	Bademiljø Expert AS

Filer

[Bl Exil Black 20x20.docx](#)

[fdv.pdf](#)

[Kermos Color one RAL8500 L. grey matt 20x40, WAAMB112.docx](#)

[Odd Ivar Andersen, Hagapynten 27, mod av bad_1.docx](#)

[10 Års dokumentasjon.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Beskrivelse Badet/våtrommet er totalrehabilitert inkl. våtromssertifikat og 10 års garanti. All dokumentasjon ligger inne på min Boligmappe.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse Borettslaget ble informert om rehabiliteringen. Øvrig byggemelding er ikke nødvendig ifølge gjeldende bestemmelser. All dokumentasjon inkl. bilder av arbeidet ligger inne på min Boligmappe.

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

Nei Ja

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

Svar Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse Leiligheten har innglasset balkong med vinduer som kan åpnes og lukkes. Innglassing av balkongene i borettslaget ble utført i 1997. Balkongdører ble ferdigstilt i 2000. Balkongene er borettslagets ansvar (vinduer etc). Det hender dersom det er kraftig regnvær eller mye smeltet snø som legger seg på utsiden at det siver inn litt vann på høyre vindusside, men dette renner ut gjennom små hull som er laget i balkongen. Der renner ikke ned på balkonggulv! Det er flere i borettslaget som har litt av dette problemet. Styret er klar over det, men det er ikke planlagt utskifting av balkongen foreløpig. Jeg har tidligere påpekt dette til styret sommeren 2024, og en fra styret har vært og sett på dette og opplyst at dette er et problem som mange har.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse Tilsyn av elanlegget i min leilighet av Elvia høsten 2024. Automatsikring installert i sikringssskap i mars 2014.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Lagt parkett i leil (utenom innebod). Arbeidet er utført av en venn.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Malt balkong (innvendig) i mai 2024. Malingsjobben ble utført av Oppsal Vaktmestersentral (OVS SA).

Arbeid utført av

Oppsal Vaktmestersentral (OVS SA)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Kjøkken ble delvis rehabilitert i 2010. Nye benkplater, oppvaskkum, skuffer og skapdører. Det ble og installert oppvaskemaskin og nytt opplegg (rør etc) under vask.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odd Ivar Andersen	89f69790e49fa2e1cd99752 f7d7accabdb93e682	29.01.2025 12:15:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 101250005

- 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>

DV – dokumentasjon for konstruksjoner med keramiske fliser

(Felles retningslinjer for FDV- dokumentasjon for keramiske fliser er utarbeidet av Bygggeramikforeningen)

Ad. prosjekt:

Utførende bedrift.:

Utarbeidet dato:

Leverandør av materialer:	Firma: Bergersen Flis AS	Adresse: Enebakkvn.123 PB.218, Manglerud 0612 Oslo	Telefon / Fax.: 23304900/2330 4901	Kontaktpers.: xxxxxx
Produkter:	Fabrikk: Kermos	Serie: Color One 20x40	Typebetegn.: RAL 8500 L. grey matt WAAMB112	Størrelse: 19,8x39,8cm

Produktets anvendelsesområde:

Vegg

Egenskapsdeklarasjon:

Vannopptaksklasse:	NS-EN 14411 BIII- over 10% (eksakt test: 13,72%)
Sklisikkerhetsklasse (Gulv):	Klasse- (Iht. IOS 10545/17)
Slitasjestykke:	Gruppe / Klasse- (PEI-gruppe etter NS/EN-154)
Kjemisk bestandighet:	JA (EN- 105 / 106)
Frostmotstand:	NEI (EN – 202)

Vedlikeholdsinstruks: (Pleie og rengjøring)

Byggrenhold:	Syreholdige og høyalkaliske produkter må unngås, når det er benyttet sementbaserte fugemasser.
Førstegangsbehandling:	Ingen
Daglig renhold:	Ordinært renhold, syreholdige og høyalkaliske produkter må unngås. Forslag; Varmt vann og mikrofiber, rengjøringsmiddel må være tilnærmet nøytralt med en PH på mellom 6-8.

DV - dokumentasjon for konstruksjoner med keramiske fliser

(Felles retningslinjer for FDV- dokumentasjon for keramiske fliser er utarbeidet av Byggkeramikforeningen)

Ad. prosjekt:

Utførende bedrift.:

Utarbeidet dato:

Leverandør av materialer:	Firma: Bergersen Flis AS	Adresse: Enebakkvn.123 0680 Oslo	Telefon / Faks: 23304900/ 23304901	Kontaktperson: xxxxxx
Produkter:	Fabrikk: Bien	Serie: Exil	Typebetegnelse: Black	Størrelse: 20x20cm

Produktets anvendelsesområde:

Vannoppsug mellom 0,5 og 3%

Anvendelse: Vegg inne og ute. Gulv inne

Egenskapsdeklarasjon:

Vannopptaksklasse:	NS - EN 14411 Bl ₆
Sklisikkerhetsklasse (Gulv):	
Slitasjestykke:	U2s P2 E3 C2
Kjemisk bestandighet:	U2s P2 E3 C2
Frostmotstand:	Angis som frostsikker i katalog, men anbefales ikke som frostsikker i Norge

Vedlikeholdsinstruks: (Pleie og rengjøring)

Se også påfølgende sider fra produsent.

Bygghold:	Syreholdige og høyalkaliske produkter må unngås, når det er benyttet sementbaserte fugemasser.
Førstegangsbehandling:	Ingen
Daglig renhold:	Ordinært renhold, syreholdige og høyalkaliske produkter må unngås. Forslag; Varmt vann og mikrofiber, rengjøringsmiddel må være tilnærmet nøytralt med en PH på mellom 6-8.
Vedlikehold og pleie:	Kun ordinært renhold.

Eventuelle andre opplysninger:

Lim:	Xxxxx
Fug:	Xxxxx
Silikon:	Xxxxx

Odd Ivar Andersen
Hagapynten 27

0673 Oslo

Revidert Oslo, 08.02.2017

MODERNISERING AV BAD I HAGAPYNTEN 27

Vi viser til hyggelig befarings og har den glede og kunne tilby følgende arbeider og utstyr:

RØRLEGGER

- Legge vann fra bad til kjøkken.
- Demontering av eksisterende klosett, servant og dusj.
- Uthugging og skifte av sluk i badegulv.
- Omlegging av vannrør til åpent anlegg i forkrommede rør.
- Omlegging av avløpsrør til servant.
- Opplegg til hjelpesluk i dusj.
- Opplegg til vaskemaskin kran og avløp.
- Remontere brannslange
- Montering av stoppekraner.
- Levering og montering av følgende nytt utstyr:
 - 1stk Gustavsberg Nautic 1500 DF med skjult s-lås gulvstående klosett.
 - 1 « Bademiljø Uni V klosettsete
 - 1 « Bademiljø Line Wood 80 med speilskap, stikk og lys
 - 1 « Inr Linc Angel Dusjhjørne med rette dører 90x90 klar/blank
 - 1 « Bademiljø Vasa ettgreps servantbatteri krom med klikkventil.
 - 1 « Bademiljø Vasa termostat dusjbatteri krom.
 - 1 « Bademiljø Vasa dusjgarnityr krom.
 - 1 « 1/2» kran og avløpstrakt til vaskemaskin.
 - 1 « 32 mm hjelpesluk.
 - 1 « 75mm sluk, m/slukforhøyningsring.
 - 2 « 20x20 rustfri slukrist.Stratos
- Nødvendige rør og deler.

SNEKKER, FLISLEGGER, MALER

- Fjerne eksisterende belegg på gulv.
- Fjerne eksisterende plater på vegger.
- Kle trevegger med kryssfiner og våtromsplater på eksisterende stenderverk.
- Nødvendige grunnarbeider på murvegger.
- Gjennstøping og pussing rundt sluk.
- Skifte dør type: Hvit slett



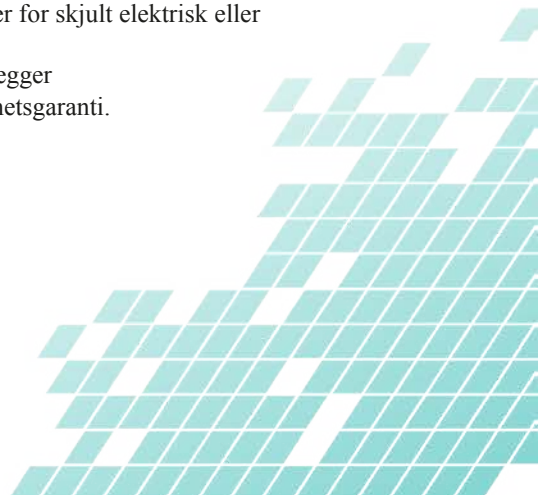
- Omlisting av dør og silikon eller list i tak.
- Legging av membran type Protan
- Prime og fuktbehandle vegger med smøremembran.
- Påstøp på gulv for varmekabel.
- Flislegge vegger str 20 x 40 cm, BF: Ker Ral8500 L.Grey
- Flislegge gulv med nedsenk str 20 x 20 cm, BF: Bi Exil Black
- Fuging og silikonering. L-list i utvendige hjørner
- Sparkling, grunning og maling til full dekning av lister, karm og tak.
- Innsetting av ny avtrekksventil.

ELEKTRIKER

- Frakobling av eksisterende elektriske punkter.
- Opplegg til lyspunkt over servant.
- Tilkobling av lysarmatur over servant.
- Opplegg og tilkobling til lyspunkt i tak.
- 1 « Ifö Basce Round LED 12 W
- Levering, legging og montering av varmekabel med termostatregulator og jordfeilbryter.
- Opplegg til stikkontakt til vaskemaskin.

PRIS ARBEID OG MATERIELL KR. 210.000,- INKL. MVA

- Bortkjøring av søppel etter egne arbeider er medregnet.
- Spesielle sikringstiltak mot støv utover normal tildekking er ikke medregnet.
- Vasking av trappeopp ganger i borettslag/sameie, under og etter avsluttet arbeider, er ikke medregnet.
- Vasking av leilighet under og etter avsluttet arbeider er ikke medregnet.
- Vasking kan tilbydes mot et tillegg.
- Systemlegging og endring av størrelser på fliser kan komme som tillegg i arbeidsomkostninger.
- Eventuell utarbeidelse og innsendelse av byggesøknad er ikke medregnet i ovennevnte pristilbud.
- Vi tar forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler samt fuktskader.
- Før oppstart anbefales det at kunde setter opp nabovarsel i oppgangen.
- Det er ikke medregnet slissing i betong eller murvegger for skjult elektrisk eller røranlegg.
- Det er ikke medregnet etterisolering av eksisterende vegger
- Vi har den glede å kunne tilby Bademiljø's 10 års tetthetsgaranti.



Med den beste leveranse og et solid og håndverksmessig utført arbeide - håper vi å motta Deres ordre som vil ha vår største oppmerksomhet.

Vi kan, om ønskelig, tilby Dem fargesatte, tredimensjonale datategninger over Deres badrom.

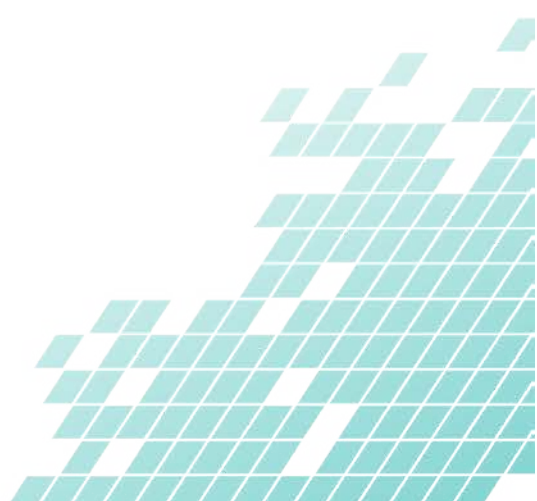
Da dette er forholdsvis tidkrevende, vil dette koste kr 1800,-, som eventuelt vil bli fratrukket Deres faktura under forutsetning av at oppdraget tilfaller oss.

Vi takker for at De tok kontakt med vårt firma i anledning oppussing av Deres bad, og dersom ytterligere opplysninger er nødvendig - hører vi gjerne nærmere fra Dem og hvis ikke, tillater vi oss å ta kontakt pr. telefon en av de nærmeste dagene.

Tilbudet er gyldig i 3 måneder.

VENNLIG HILSEN
BADEMILJØ-EXPERTEN A/S
AUT. RØRLEGGEBEDRIFT

Johnny B. Svendsen
Tlf. 90955650
johnny@bm-x.no



Prosjektdata

Prosjektnr.:	19377
Prosjektnavn:	Hagapynten 27

Tiltakshaver

Fornavn:	Odd Ivar
Etternavn:	Andersen
E-post:	oivander@online.no
Telefon:	93616329
Telefon (arb):	
Mobil:	93616329

Tiltakshaver 2

Fornavn:	
Etternavn:	
E-post:	
Telefon:	
Telefon (arb):	
Mobil:	

Prosjektadresse

Gatenavn og nr.:	Hagapynten 27
Leil./seksjonnr.:	
Etasje:	1
Postnr.:	0673
Poststed:	Oslo
Kommune:	
G.nr.:	
B.nr.:	
Festenr.:	

Fakturaadresse

Gatenavn og nr.:	
Postnr.:	
Poststed:	

Prosjektansvarlig

Fornavn:	Johnny
Etternavn:	Svendsen
E-post:	Johnny@bm-x.no
Telefon:	90955650

Dokumentliste

Odd Ivar Andersen
Hagapynten 27
Tlf: 93616329

Prosjektnr: 19377
Prosjektleder: Johnny Svendsen
Tlf: 90955650

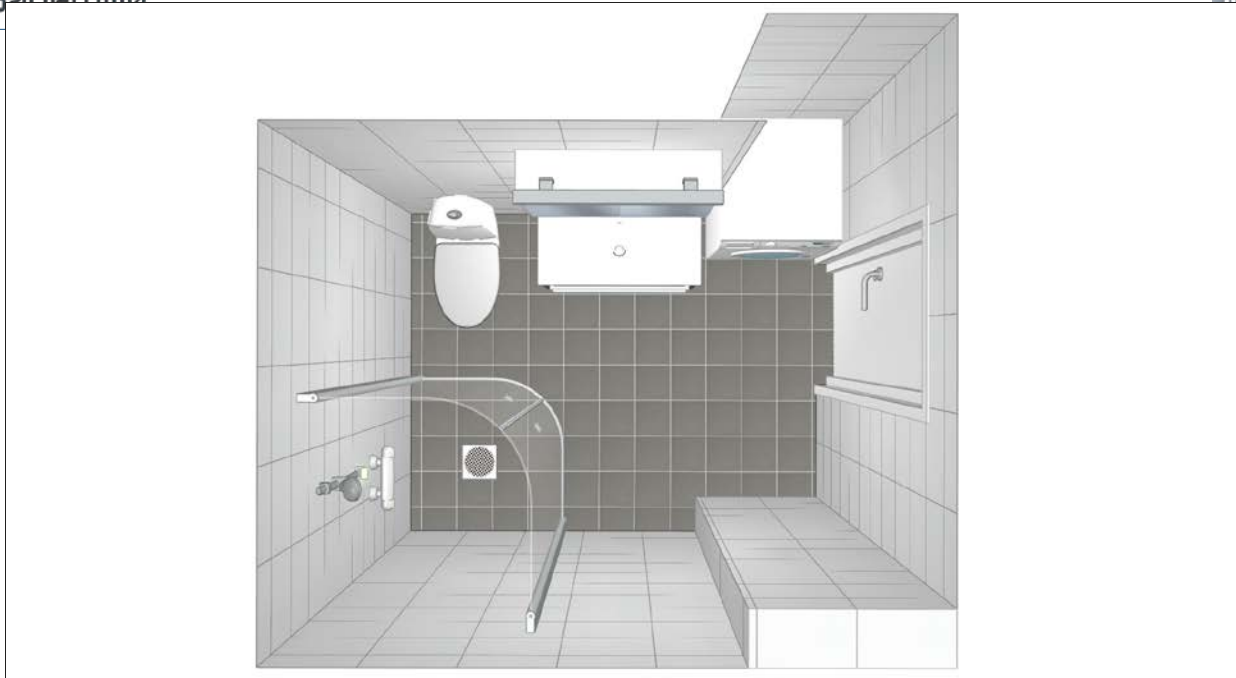
	Navn	Status
2.2	Last opp tegninger	Ferdig
3.2	Kontrakt	Ferdig
3.3	Opplasting av kontrakt	Ferdig
5.2	Oversikt over underleverandører	Ferdig
5.3	Bilder	Ferdig
6.1	Overtakelsesprotokoll	Ferdig
6.2	Drifts og vedlikeholdsveiledning	Ferdig
6.3	Andre dokumenter	Ferdig
6.4	Opplasting av overtagelsesprotokoll	Ferdig
7.1	Tildeling av garantinummer (Kjedekontoret)	Ferdig
8.1	Utskrift av Garantibevis	Ferdig
8.2	Laste opp Garantibevis og avslutte	Ferdig

Tegninger

Odd Ivar Andersen
Hagapynten 27
Tlf: 93616329

Prosjektnr: 19377
Prosjektleder: Johnny Svendsen
Tlf: 90955650

Navn	Dato opplastet	Størrelse
Perspektivtegning-1.pdf	08.02.2017	221 825
Plantegning-1.pdf	08.02.2017	53 452



Bademiljø Expert AS

Nils Hansens vei 13,
0667 OSLO
Telefon: 22974297 Mobil: Fax:
Organisasjonsnr.:
E-Mail: Prosjekt@bm-x.no
Hjemmeside: www.bademiljo.no

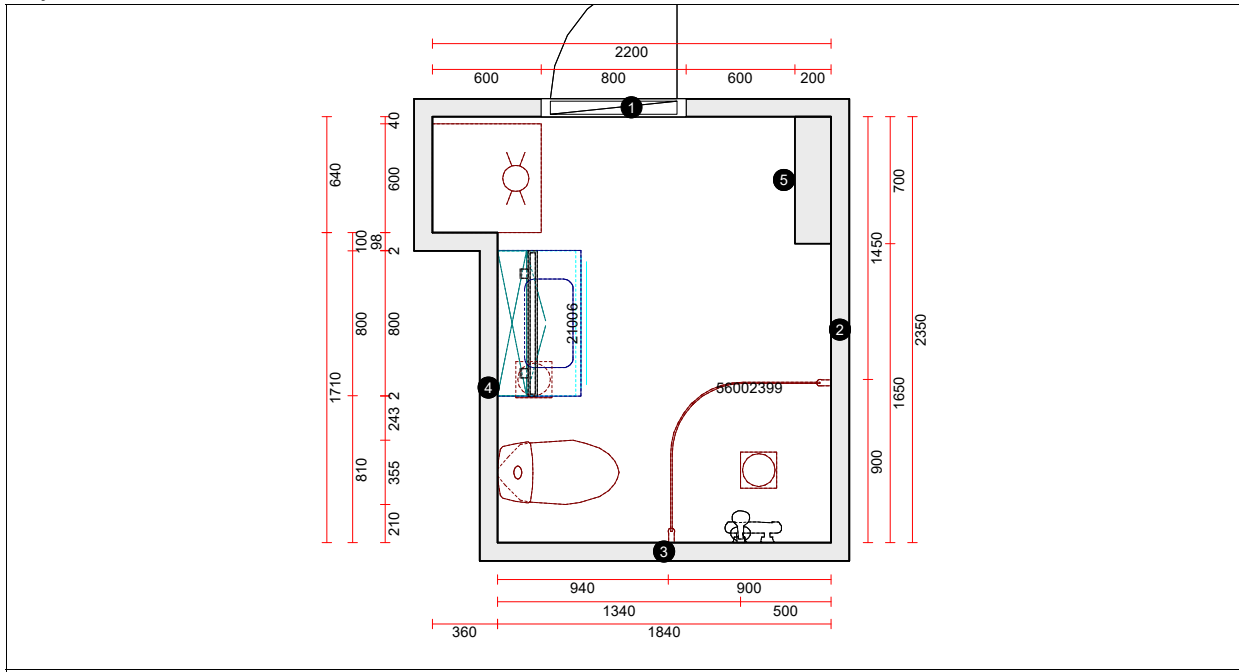
Bademiljø Line

Bademiljø Line
Line

Kunde

Andersen, Odd Ivar

Tlf Tlf.priv.
Mobil Fax
E-Mail



Skala: Tilpasset ramme

Bademiljø Experten AS

Nils Hansens vei 13,
 0667 OSLO
 Telefon: 22974297 Mobil: Fax:
 Organisasjonsnr.:
 E-Mail: Prosjekt@bm-x.no
 Hjemmeside: www.bademiljo.no

Bademiljø Line

Bademiljø Line
 Line

Kunde

Andersen, Odd Ivar

Tlf Tlf.priv.
 Mobil Fax
 E-Mail

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Vår ref: Side:1 (1)

Opplasting av kontrakt

Odd Ivar Andersen
Hagapynten 27
Tlf: 93616329

Prosjektnr: 19377
Prosjektleder: Johnny Svendsen
Tlf: 90955650

Navn	Dato opplastet	Størrelse
kontrakt.pdf	07.03.2017	479 201

Kontrakt

Odd Ivar Andersen
Hagapynten 27
Tlf: 93616329

Prosjektnr: 19377
Prosjektleder: Johnny Svendsen
Tlf: 90955650

Prosjektnr.: 19377

Standard avtale om nybygg/totalrehabilitering av våtrom med Bademiljø's 10 års tetthetsgaranti.

1) Avtalens parter

Tiltakshaver

Fornavn: Odd Ivar		Ettemavn: Andersen	
Adresse: Hagapynten 27			
Postnr: 0673		Sted: Oslo	
Telefon (priv): 93616329		Mobil: 93616329	
Telefon (arb):		Faks:	

Fakturaadresse:			
Postnr:		Sted:	
Prosjektadresse: Hagapynten 27			
Postnr: 0673		Sted: Oslo	
Gnr.:	Br.nr.:	Festenr.:	Leil./seksj.nr.:

Entreprenør

Bademiljø Experten AS		Org.nr.: 964390762	
Postadresse: Nils Hansens vei 13			
Postnr.: OSLO		Sted: 0667	
Besøksadresse: Nils Hansens vei 13			
Telefon: 22974297		Faks: 22885948	
Prosjektansvarlig: Johnny Svendsen		Telefon: 90955650	
E-post: Johnny@bm-x.no			

2) Avtalens omfang

Det er i dag inngått avtale om rehabilitering/nybygg av bad/våtrom med 10 års tetthetsgaranti. Vilkårene for 10 års GARANTI – tett bad! Er beskrevet i vedlagte GARANTIVILKÅR.

Tilbud av: 31.01.2017
Revidert: 08.02.2017
Tegninger av:

Forundersøkelse:

Bademiljøbedriften har foretatt befaring/forundersøkelse forut for kontraktsinngåelse:

Ja

Rådgivning forut for kontraktsundertegnelse:

På grunnlag av forundersøkelsene har Bademiljøbedriften anbefalt at det i tillegg til de arbeider som er avtalt, utføres følgende arbeid av følgende grunner:

I tillegg frarådes følgende arbeider av følgende grunner:

Forbrukerens medvirkning:

I forbindelse med bygging av bad med 10 års tetthetsgaranti krever Bademiljø å stå for alle arbeider som har med oppbygging, tetthet og overflatebehandlinger å gjøre. I enkelte tilfeller, når forholdene tilsier det kan rivningsarbeider, sortering/bortkjøring av avfall etc utføres av tiltakshaver.

Det er avtalt at tiltakshaver skal utføre følgende arbeid:

3) Pris og betaling

Sum eks. MVA:	kr 168 000,00
MVA (25 %):	kr 42 000,00
Sum inkl. MVA:	kr 210 000,00

Av kontraktssummen faktureres

Ved oppstart av arbeidet:

50%

Underveis i arbeidene:

40%

Etter overtakelsesforretning:

10%

Alle fakturaer betales pr.:

7 dager

4) Tilleggsarbeider

Eventuelle tilleggs-/endringsarbeider faktureres med følgende timepriser inkl MVA:

Rørlegger:	kr 990
Tømrer / snekker:	kr 740
Murer / flislegger / membranlegger:	kr 740
Maler / byggtapetserer / gulvlegger:	kr 740
Ventilasjon:	kr
Elektriker:	kr 975
Annet arbeid:	kr

Endringer avregnes på slutfaktura etter avtale mellom tiltakshaver og entreprenør

5) Vedlegg til kontrakten

6) Andre vilkår

7) Arbeidets påbegynnelse og avslutning

Oppstart for arbeidet er beregnet til: 13.02.2017
Arbeidet er beregnet ferdig til: 10.03.2017

8) Underskrift

Sted: Oslo

Dato: 08.02.2017

Heidi Drechsler

Heidi Drechsler
Bademiljø Expert AS
Org. nr.: 964390762
Tlf.: 22974297
Entreprenør

Oddrun Andersen

Tiltakshaver

Bademiljø
Expert AS

Oversikt over underleverandører

Odd Ivar Andersen
Hagapynten 27
Tlf: 93616329

Prosjektnr: 19377
Prosjektleder: Johnny Svendsen
Tlf: 90955650

Følgende underleverandører har vært tilknyttet prosjektet:

Snekker:	Bademiljø Eiendom AS (980413160)
Elektriker:	Elektro-miljø AS (983180868)

Bilder

Odd Ivar Andersen
Hagapynten 27
Tlf: 93616329

Prosjektnr: 19377
Prosjektleder: Johnny Svendsen
Tlf: 90955650

DSCN0185.JPG



DSCN0186.JPG



DSCN0187.JPG



DSCN0189.JPG



DSCN0190.JPG



DSCN0182.JPG



DSCN0183.JPG



DSCN0176.JPG



DSCN0177.JPG



DSCN0178.JPG



DSCN0179.JPG



DSCN0180.JPG



DSCN0181.JPG



DSCN0170.JPG



DSCN0171.JPG



DSCN0172.JPG



DSCN0173.JPG



DSCN0174.JPG



DSCN0175.JPG



DSCN0160.JPG



DSCN0161.JPG



DSCN0162.JPG



DSCN0164.JPG



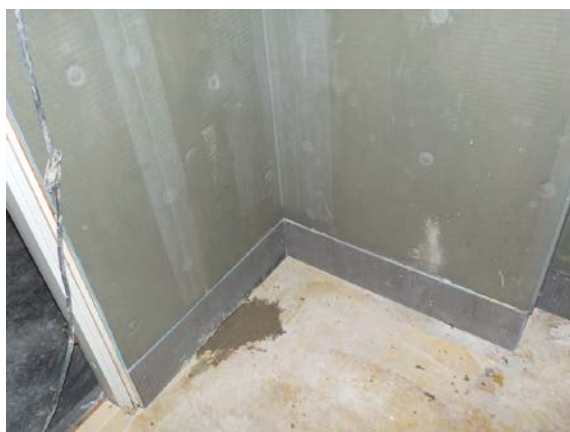
DSCN0165.JPG



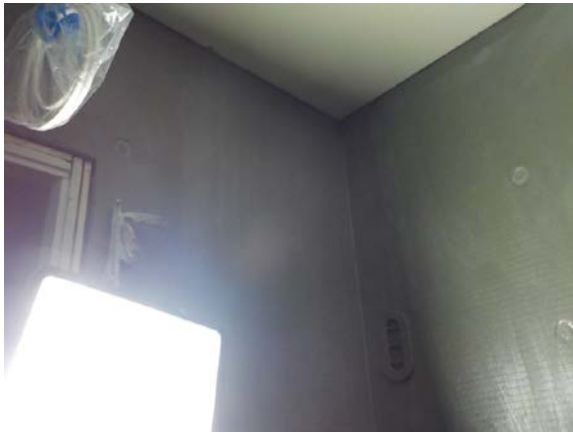
DSCN0166.JPG



DSCN0167.JPG



DSCN0168.JPG



DSCN0169.JPG



Overtakelsesprotokoll

Odd Ivar Andersen
Hagapynten 27
Tlf: 93616329

Prosjektnr: 19377
Prosjektleder: Johnny Svendsen
Tlf: 90955650

Overtakelsesforretning er avholdt for prosjekt nummer: 19377

Dato

Dato og år: 03.04.2017
Klokken: 16

Tilstede

Tiltakshaver:

Entreprenør:

Tiltakshaver overtar dags dato de arbeider, leveranser og ytelser som entreprenøren har utført i henhold til kontrakt av 08.02.2017

Ved overtakelsen ble det påvist følgende mangler, kompletteringer og andre forhold som enkeltvis og samlet ikke er til hinder for overtakelsen, forutsatt at de bringes i avtalemessig orden innen oppgitt dato:

Mangler

Mangel:	Frist for retting / utbedring:	Rettet / utbedret sign.:

Bademiljø Experten AS
Org. nr.: 964390762
Tlf.: 22974297
Entreprenør

Tiltakshaver

Bademiljø
Experten a.s

Drifts og vedlikeholdsveiledning

Odd Ivar Andersen
Hagapynten 27
Tlf: 93616329

Prosjektnr: 19377
Prosjektleder: Johnny Svendsen
Tlf: 90955650

Gratulerer med nytt bad!

Badet er bygget/rehabilitert av Bademiljø Expertene AS, og har 10 års garanti mot lekkasjer.

Denne drifts- og vedlikeholdsveiledningen forteller litt om forutsetningene for 10 års GARANTI – tett bad!, i tillegg til at den gir råd om vedlikehold og rengjøring av badet slik at det holder seg pent og innbydende i mange år framover.

Som eier av et bad med 10 års GARANTI – tett bad! fra Bademiljø AS, er det visse begrensninger for hva du selv kan gjøre av arbeid på badet. Nærmere detaljer framgår av Garantivilkårene, som du også finner i Garantimanualen.

Alt arbeid som medfører at membranen perforeres/gjennomhulles, må utføres av garantigiver eller av en bedrift som godkjennes av garantigiver.

Alle nye installasjoner på badet som innebærer faste påkoblinger til rør- eller avløpssystemet, må utføres av garantigiver eller en bedrift som godkjennes av garantigiver. Dette gjelder selv om installasjonene ikke medfører perforering av membran.

Bekreftelse på slikt tilleggsarbeid skal være skriftlig og oppbevares sammen med kontrakten.

Vedlikehold

Sluk

Renses minst to ganger per år. Ta opp slukristen og rens sluket eller løft opp slukbøtten og tøm den. Spesialmidler og veiledning om åpning av tette sluk får du i din nærmeste Bademiljø-butikk.

Vannlås, servant

Vannlåsen demonteres og renses når den blir tett.

Ventilasjon

God ventilasjon er viktig for å få ned luftfuktigheten i våtrommet etter at man har badet eller dusjet. Det hindrer sopp- og algevekst. Sopp og alger tilhører en stor gruppe levende mikroorganismer som trives veldig godt i våtrom på grunn av kombinasjonen av høy luftfuktighet og høy temperatur. Påse at el-vifte er i bruk, eventuelt at fuktstyrte vifter slår seg på etter dusjing og bading som avgir damp i rommet. Se også leverandørens hjemmeside i oversikten bakerst i dette dokumentet.

Rengjøring

GENERELT:

* Regelmessig og hyppig rengjøring på badet gjør rengjøringen enklere, og fører til at badet holder seg pent og innbydende i mange år. Noen typer smuss og belegg og enkelte materialer på badet krever imidlertid spesialmidler. Slike rengjøringsmidler får du hos din lokale Bademiljø-butikk. De gir gjerne råd og veiledning om effektiv rengjøring og fjerning av vanskelige flekker.

- * Rengjøringsmidler som riper og skrubber må ikke benyttes på noen overflater på badet. Da oppstår det riper i flatene både på møbler, armaturer og porselen. Slike riper gir grobunn for skitt, bakterier og sopp.
- * Microfiberkluter er fine og effektive å bruke på de fleste overflater, men vær oppmerksom på slitasje ved bruk på malte flater fordi microfibrene skaper små riper.
- * Misfarging kan fjernes med sitron- eller vinsyre som skylles grundig bort etterpå.
- * Kalkflekker fjernes med mateddik som er varmet opp til 50 °C. Gni inn eddiken, la den virke og skyll bort.
- * Uglaserte, porøse overflater, som fliser og benkeplater bør impregneres/bones for å beskyttes mot smuss, flekkdannelse og riper.
- * Det må aldri benyttes polish på gulv i våte rom. Gulvene blir glatte og farlige å gå på og flisfugene kan bli misfarget.

FLISER:

- * Glaserte fliser rengjøres med nøytrale rengjøringsmidler (pH 6,5 – 8).
- * Ekstra skitne flater kan regngjøres med plastskrubber eller en microfiberklut.

FUGER MELLOM FLISER OG GLASSBYGGERSTEIN:

- * Flisfuger er ikke tette!
- * Fuger er et svakt punkt fordi de lett blir misfarget. Vanlige vaskemidler er tilstrekkelig for å fjerne normalt støv og skitt. Vann fugene før du evt. sprayer på et rengjøringsmiddel.
- * Misfargede flisfuger kan rengjøres med sitronsyre eller vinsyre. Husk å skylle grundig etterpå.

SILIKONFUGER:

- * For å unngå sopp- og algevekst er det viktig å holde silikonfugen mest mulig tørr. Silikonfuger i dusjsone og i overgang gulv/vegg er mest utsatt fordi det her ofte samler seg smuss og belegg. Overflatebelegg fjernes med nøytrale eller svakt alkaliske rengjøringsmidler (pH over 7).
- * Som en ekstra beskyttelse kan fugene overstrykes med et desinfeksjonsmiddel (klorin eller tilsvarende), etter hver rengjøring.
- * Sopp- og algevekst på silikonfuger viser seg som svarte eller brune prikker. De kan fjernes ved grundig rengjøring med et desinfeksjonsmiddel (klorin eller tilsvarende). Det er lettere å fjerne stoffene før de får for godt feste.
- * Dersom fugen har kraftig soppangrep må den skiftes. Din lokale Bademiljø-rørlegger hjelper deg med det. Ta også kontakt med Bademiljø-butikken når du skal kjøpe rengjøringsmidler til badet. De har gode spesialmidler for alle typer rengjøring og vanskelige flekker.

GLASSFLATER:

- * Glassvegger i dusjkabinett og dusjhjørner, samt glassbyggerstein rengjøres med vindusvask og mikrofiberklut. Vanskelige flekker som skyldes alger og kalkavleiringer, fjernes med spesialmidler som du får hos din lokale Bademiljø-butikk. Glassvegger i dusjhjørner og dusjkabinett skylles med hånddusjen etter bruk, og tørkes av med en gumminal eller klut.

Dine installasjoner

I tabellen nedenfor finner du en oversikt over det utstyret som er montert på ditt bad.

Dersom du ønsker mer informasjon om produktene finner du det på den oppgitte webadressen.

Dersom produsent/leverandør har laget en egen bruksanvisning, vedlikeholdsveiledning og/eller reparasjonsanvisning for utstyret som er montert, skal den være lagt inn i Garantimanualen.

Produkt:	Leverandør / Produsent:	NRF-nr:	Web-side:	Egen brosjyre / bruksanvisning:
Smøremembran, rørmansjetter	Ardex		www.ardex.no	
Sveisemembran	Protan/sanafil		www.spesialverktøy.no	

Våtromsplater	Wedi		www.bergersenflis.no	http://no.wedi.de/
Fliselim, støp og silikon	Ardex		www.ardex.no	
Varmekabler	Nexans		www.nexans.no	
Termostater	Micromatic		www.micromatic.no	
Vifte	Fresh eller Pax		www.fresh.no , www.pax.se/no	
Installasjons materiell - elektriker	Elko		www.elko.no	
Kryssfinerpalter	Bergersen		www.bergersenflis.no	
Vega Servantbatteri, Dusjbatteri og Dusjgarnityr	Bademiljø		www.bademiljo.no	
Gulvsluk	Purus		www.purusline.se/no	
Byggemateriell slik som, stender, dører, lister osv.	Optimera, Taugland, sentrum bygg			
Takmaling	Jotun			Fargekode: S0300N
Maling til listverk	Jotun			Fargekode: S0502Y
FDV dokumentasjon	Boligmappa		www.boligmappa.no/	All FDV blir lastet opp her.

Overtagelsesprotokoll

Odd Ivar Andersen
Hagapynten 27
Tlf: 93616329

Prosjektnr: 19377
Prosjektleder: Johnny Svendsen
Tlf: 90955650

Overtakelsesdato
03.04.2017

Navn	Dato opplastet	Størrelse
Overtagelse.pdf	04.04.2017	80 432



Overtakelsesprotokoll

Odd Ivar Andersen
Hagagrynten 27
Tlf: 93616329

Prosjektnr: 19377
Prosjektleder: Johnny Svendsen
Tlf: 90955650

Overtakelsesforretning er avholdt for prosjekt nummer: 19377

Dato

Dato og år: 3.4.2017
Klokken: 16.00

Tilstede

Tilaksnavn:
Entreprenør: *Bademiljø Experten AS*

Tilaksnavn ovenfor dato de arbeider, leveranser og ytelser som entreprenøren har utført i henhold til kontrakt av 08.02.2017

Ved overtakelsen ble det påvist følgende mangler, kompletteringer og andre forhold som enkeltvis og samlet ikke er til hinder for overtakelsen, forutsatt at de bringes i avtalemessig orden innen oppgitt dato:

Mangler

Mangel:	Frst for retting / utbedring:	Rettet / utbedret sign.:
		<i>Johnny Svendsen</i>

Freddie Bevan
Bademiljø Experten AS
Org. nr.: 964390762
Tlf.: 22974297
Entreprenør

Tilaksnavn

Bademiljø
Experten a.s

Garantibevis

Odd Ivar Andersen
Hagapynten 27
Tlf: 93616329

Prosjektnr: 19377
Prosjektleder: Johnny Svendsen
Tlf: 90955650

Våtrommet er bygget/totalrehabilitert av Bademiljø Experten AS.

Det bekreftes herved at overnevnte våtrom er gitt 10 års GARANTI mot lekkasjer.

Garantinummer: 2017-923

Garantien gjelder fra 03.04.2017 til 03.04.2027 og i henhold til GARANTIVILKÅR.

Garantien gjelder for den som til enhver tid er eier av våtrommet.

Bademiljø Experten AS
Org. nr.: 964390762
Tlf.: 22974297
Entreprenør

Bademiljø
Experten a.s

Laste opp Garantibevis og avslutte

Odd Ivar Andersen
Hagapynten 27
Tlf: 93616329

Prosjektnr: 19377
Prosjektleder: Johnny Svendsen
Tlf: 90955650

Navn	Dato opplastet	Størrelse
Garantibevis.pdf	07.04.2017	36 846



Garantibevis

Odd Ivar Andersen
Hagepynten 27
Tlf: 93616329

Prosjekt nr.: 19377
Prosjektleder: Johnny Svendsen
Tlf: 90955650

Våtrommet er bygge/tilaterehabilitert av Bademiljø Eksperten AS.

Det bekreftes herved at ovennevnte våtrom er gitt 10 års GARANTI mot lekkasjer.

Garantinummer: 2017-923

Garantien gjelder fra 03.04.2017 til 03.04.2027 og i henhold til GARANTIVILKÅR.

Garantien gjelder for den som til enhver tid er eier av våtrommet.

Bademiljø Eksperten AS
Org. nr.: 964390762
Tlf.: 22974297
Entreprenør

Bademiljø
Eksperten a.s

Nabolagsprofil

Hagapynten 27 - Nabolaget Karlstuen/Trosterudlia - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

🚇 Haugerud Linje 2	3 min 🚶 0.2 km
🚇 Haugerud T Linje 2N, FB10, 25, 69, 79	4 min 🚶 0.3 km
🚇 Bryn stasjon Linje L1	8 min 🚶 3.7 km
🚇 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 🚶 10 km
✈️ Oslo Gardermoen	34 min 🚶

Skoler

Trosterud skole (1-7 kl.) 416 elever, 22 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Tveita skole (1-7 kl.) 210 elever, 12 klasser	21 min 🚶 1.6 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 303 elever, 16 klasser	23 min 🚶 1.7 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 257 elever, 13 klasser	26 min 🚶 1.9 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 418 elever, 36 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Hellerud videregående skole 600 elever	20 min 🚶 1.5 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	9 min 🚶 4.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Naboskapet

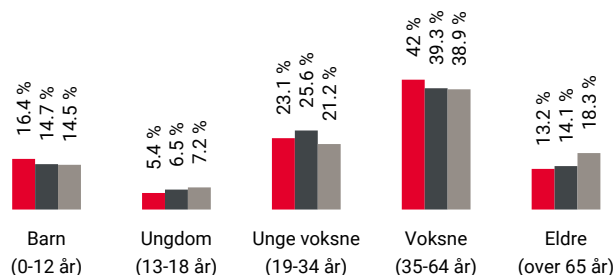
Høflige 62/100



Kvalitet på skolene

Bra 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🇳🇴 Karlstuen/Trosterudlia	1 182	545
🇳🇴 Oslo og omegn	999 185	490 708
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Karlstua barnehage (1-5 år) 29 barn	4 min 🚶 0.3 km
Haugerud Sentrum barnehage (1-5 år) 72 barn	5 min 🚶 0.4 km
Solfjellet barnehage (1-5 år) 52 barn	6 min 🚶 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Haugerud Senter Post i butikk, PostNord	7 min 🚶 0.5 km
Kiwi Hellerudveien	12 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



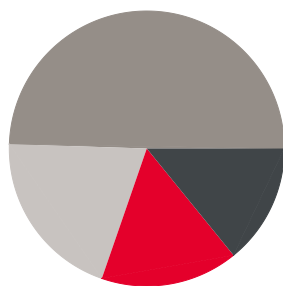
Gateparkering

Lett 86/100

Sport

- | | | | |
|--|---|--------|--|
| | Haugerud idrettsanlegg | 6 min | |
| | Aktivitetshall, ballspill, fotball, tenn... | 0.4 km | |
| | Haugerudtunet sandvolleyball/basket | 7 min | |
| | Ballspill | 0.5 km | |
| | Fresh Fitness Haugerud | 7 min | |
| | SATS Hellerud | 12 min | |

Boligmasse



- 16% enebolig
- 14% rekkehus
- 49% blokk
- 20% annet

«Nærhet til Østmarka og til sentrum via t-banen.»

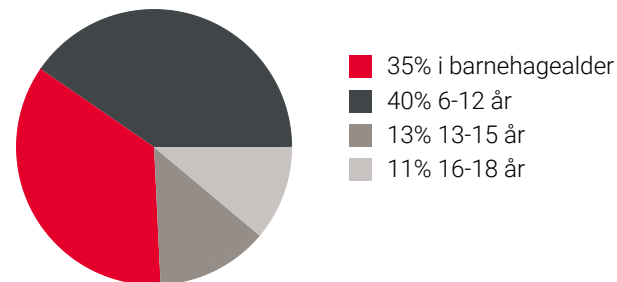
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- | | | | |
|--|------------------|--------|--|
| | Haugerud Senter | 4 min | |
| | Vitusapotek Alna | 15 min | |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



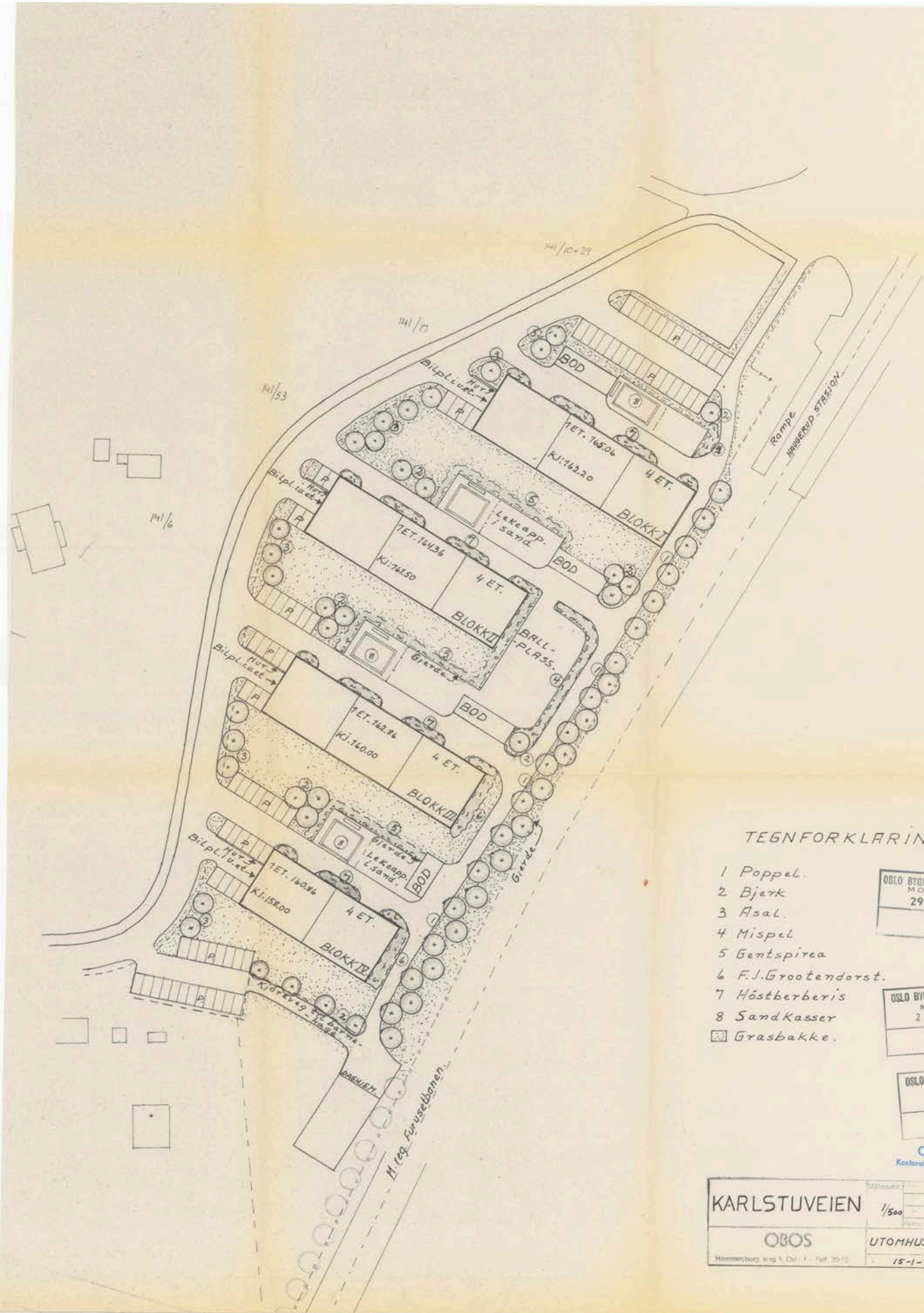
0% 47%

- Karlstuen/Trosterudlia
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Ferdigattest/Tegning



TEGNFORKLARING

- 1 Poppel.
- 2 Bjerk
- 3 Asal.
- 4 Mispel
- 5 Gentspirea
- 6 F.J.Grootendorst.
- 7 Høstberberis
- 8 Sandkasser
- ☐ Grasbakke.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
29 APR 1971

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
21 APR. 1971

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
26 MARS 1971

Oslo Kommune
Kontoret for park- og idrettsanlegg

KARLSTUVEIEN		1/500
OBOS		UTOMHUSPLAN
Høstberberis veg 1, Oslo 1 - Telef. 20 70		15-1-70.

Arbeidssted	141/72, bl. 1, Vei 2637-Karlstuveien.	Journalnr.	70/3086	Tegn.nr.	1-2-3-4-5-6-7-
Arbeidets art	Boligblokk u/garasje .	Innlevert	2.11.70.		
Bygningens art					
Byggherre	Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg Torg 1, Oslo 1.				
Byggemelder	A/S Ungdomsbygg, arkitektkontoret, Hammersborg Torg 1-B , Oslo 1. <i>Storet. 49</i>				

	1	2	3	4	5	6				
1		16	31	46	61	76	91			
2		17	32	47	62	77	92			
3		18	33	48	63	78	93			
4		19	34	49	64	79	94			
5		20	35	50	65	80	95			
6		21	36	51	66	81	96			
7		22	37	52	67	82	97			
8		23	38	53	68	83	98			
9		24	39	54	69	84	99			
10		25	40	55	70	85	100			
11		26	41	56	71	86				
12		27	42	57	72	87				
13		28	43	58	73	88				
14		29	44	59	74	89				
15		30	45	60	75	90				

Lag 303 / 71

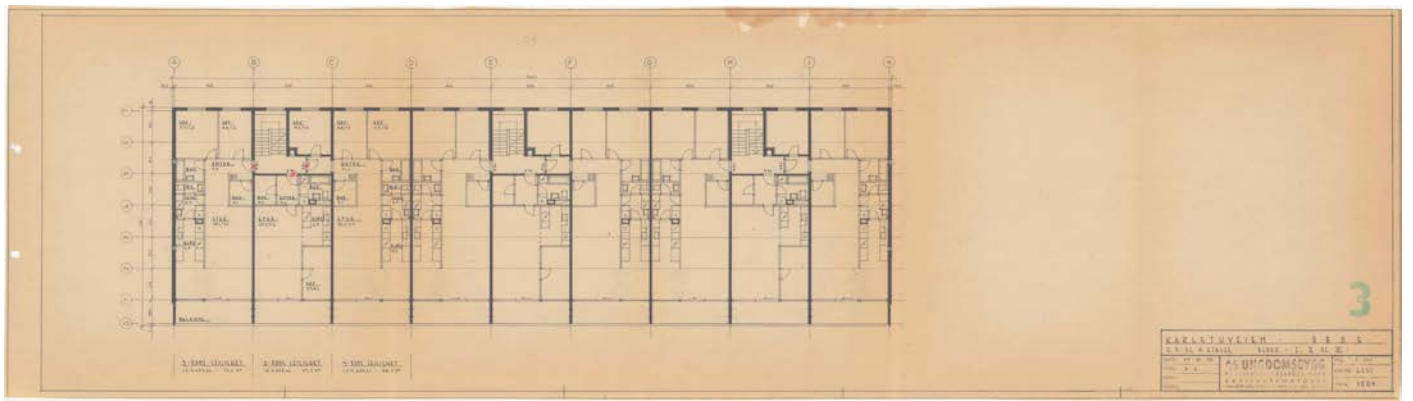
SEND BYGGETILLATELSE

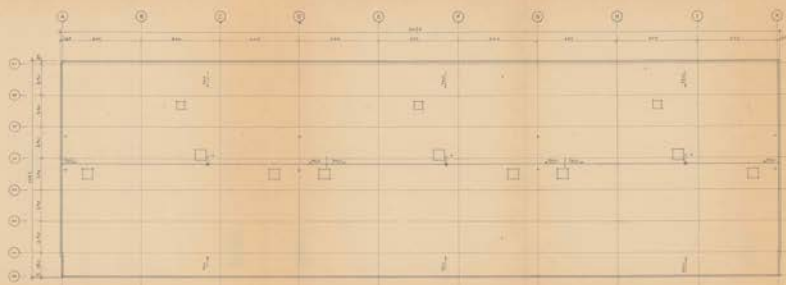
m / notat: Stat. beregn. er ikke gjennomgått
 Se notat på brev av 12/5.71 av Flaas

τ fellekort ----- *13/5.71. V/RW*

END BYGGETILLATELSE

fra bok byggetilleg 7/71 RW
 ----- " " ----- *8/7-71 KH?*





4

KALLISTORIS - SILL	
TAVEL - SUPPLEMENT	
NO. 1	1.00
NO. 2	1.00
NO. 3	1.00
NO. 4	1.00
NO. 5	1.00
NO. 6	1.00
NO. 7	1.00
NO. 8	1.00
NO. 9	1.00
NO. 10	1.00
NO. 11	1.00
NO. 12	1.00
NO. 13	1.00
NO. 14	1.00
NO. 15	1.00
NO. 16	1.00
NO. 17	1.00
NO. 18	1.00
NO. 19	1.00
NO. 20	1.00
NO. 21	1.00
NO. 22	1.00
NO. 23	1.00
NO. 24	1.00
NO. 25	1.00
NO. 26	1.00
NO. 27	1.00
NO. 28	1.00
NO. 29	1.00
NO. 30	1.00
NO. 31	1.00
NO. 32	1.00
NO. 33	1.00
NO. 34	1.00
NO. 35	1.00
NO. 36	1.00
NO. 37	1.00
NO. 38	1.00
NO. 39	1.00
NO. 40	1.00
NO. 41	1.00
NO. 42	1.00
NO. 43	1.00
NO. 44	1.00
NO. 45	1.00
NO. 46	1.00
NO. 47	1.00
NO. 48	1.00
NO. 49	1.00
NO. 50	1.00
NO. 51	1.00
NO. 52	1.00
NO. 53	1.00
NO. 54	1.00
NO. 55	1.00
NO. 56	1.00
NO. 57	1.00
NO. 58	1.00
NO. 59	1.00
NO. 60	1.00
NO. 61	1.00
NO. 62	1.00
NO. 63	1.00
NO. 64	1.00
NO. 65	1.00
NO. 66	1.00
NO. 67	1.00
NO. 68	1.00
NO. 69	1.00
NO. 70	1.00
NO. 71	1.00
NO. 72	1.00
NO. 73	1.00
NO. 74	1.00
NO. 75	1.00
NO. 76	1.00
NO. 77	1.00
NO. 78	1.00
NO. 79	1.00
NO. 80	1.00
NO. 81	1.00
NO. 82	1.00
NO. 83	1.00
NO. 84	1.00
NO. 85	1.00
NO. 86	1.00
NO. 87	1.00
NO. 88	1.00
NO. 89	1.00
NO. 90	1.00
NO. 91	1.00
NO. 92	1.00
NO. 93	1.00
NO. 94	1.00
NO. 95	1.00
NO. 96	1.00
NO. 97	1.00
NO. 98	1.00
NO. 99	1.00
NO. 100	1.00

FILE NO.	4467
NO.	883
DATE	
1	896
2	896
3	896
4	896
1.800.000. —	

PÅBEGYNT : 16.9.71. B
ANTATT FERDIG: 81 B
/72.

22/9.71

Dato	Tegn. nr.	Innhold	Behandling	Besv.	MELDINGER
3/11-70		Protest fra Jan H. Tveter Bakke			V. & k. rerl.
6/11-70		Skrv fra nabo Finn Tveter N/S.			Hagebr. k.
10/11-70		Skrv. fra Erling Tveter. V.S.			Tekn. r. Ref. 10/21 Komm. r.
12/11-70		Skrv. fra nabo. eftersendt bypl. 13/11-70			Veiv. areal
24/12-70	8-9-10 11-12	Skrv. om 2 Bilag Egen + sit hørd. vedt. resten av saken	Gjertsen 23/12		Stat. kontor 1
30/12-70		Skrv. fra N/S Umpdomsbyggs arbeidstkomitee v/ Glassø. Olsen. m/4 sit. part.	Gjertsen 5/1-1971 Byplan 6/1 Gjertsen 17/3		Eiendoms- og sk. k.
					V. & k. vannavg.
					Oppm. v. kartv.
					Stat. kontor 2
19/3-71.		TILSAGN OM ELEKTR. KRAFT. vedl. denne sak.			
9/12-70		Ekkløring - oppvarming basert på elektr. v.s.		V.S.	
			Gjertsen 2/4		
		Anordninger husk. innv. over. kgm. i h.h. til husleid. utv.		6/4-71	Elektr. verket
13/4-71.	8	Skrv. om disp. ang. vindu på kjøkken + 1 bilag tegn. v/ Bakken Hølsersdøl 14/4			Telefonant.
15/4-71.		Beregninger for te + kgm. 2 blg + grunn t.e.o. under søkelsir.	Dugkt.		

141/72 - bl. 1, Vei 2657 - Karletårn.

Jnr. 70/3086

Dato	Tegn. nr.	Innhold	Behandling	Besv.	MELDINGER
15/4-71		Regninger av betongelementer			V. & k. rør.
		32 bilag. l.o.	Fl. 22/4/71	23/4-7/6-71	Hagebr. k.
17/5-71		Saken om b. her			Tekn. r. Komm. r. Ref.
		for byggm. en godtg.	Fl. 13/5-	V.S	Veiv. areal
27/4-71		Haq. plan	Parer. 13/5-		Stat. kontor 1
		Utombudsplan mi berettes	i.s. Giersten 8/6-	15/6-71	Eiendoms- og sk.k.
13/5-71		Skr. fra naboen Jan H. Tretten	v.s. Giersten 19/5-	V.S.	V. & k. vannag.
		vedk. / har intet å bemerke			Oppm. v. kartv.
26/5-71		Beregninger.	Emerstund 24/5-	7/6-71	Stat. kontor 2
30/6-71		Skrnad fra anrv. kav melle			
		F. Kaasa, om å få forenklet kontro. Sed. 30/6-			
		Middelt frendtl. kontroll for 1.2.3. og 4. bl.			2/7-71
		Siv. ing. Kaasa huset m/ påtale			18/8-71
6/12-71		Skriv m/ beregninger av støtte mür, gjelder alle			
		4 blokkene, vedlagt denne sak. Emerstund 6/12			
5/1-72		Skriv om/1 bilag tegn. for alle Giersten 6/1			11/1-72
29/2-72		Skriv fra brannt. anng. disp. fra håndslukn. apparat			
		3m var utkommet for alle 4 hus. Sed -			

Dato	Tegn. nr.	Innhold	Behandling	Besv.	MELDINGER
14/4-76		Søkn. og melding om innflytting	Sd. 24/4 -		V. & k. rørl.
		For brukstill. Helseråd- og Brann v. 27/4			Hagebr. k.
11.73		Kopi av skisse på			Tekn. r. Komm. r. Ref.
		Ungdomsbygg og tårn		V.S	Veiv. areal
		bygd som oppført betalt			Stat. kontor 1
12/8.75					Eiendoms- og sk.k.
		Ferdig	12/12 Helser 13/		V. & k. vannavg.
			Brann 18.		Oppm. v. kartv.
			Sd 1/9.		Stat. kontor 2
					B.V. 6/71
					Elektr. verket
					Telefonanl.

AKTIV EIENDOMSMEGLING AS
Fredrik Markeland
Postboks 2349 Solli
0201 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/00602-2	Julie Gundersen Nakken	14.02.2025

Adresse: Hagapynten 27
Eiendom: 141/219
Innsender: AKTIV EIENDOMSMEGLING AS

Om matrikelopplysninger og ferdigattest

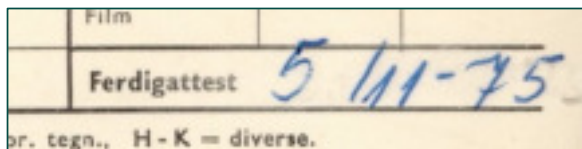
Plan- og bygningsetaten viser til e-posten du sendte oss 4. februar 2025, med spørsmål om matrikelopplysninger og ferdigattest.

I sak 197002649, som gjelder oppføring av boligblokk med garasje i Hagapynten 27, står det gnr/bnr. 141/72 på tilsynsomslaget i dokumentet 1, *Saksinformasjon*. Hagapynten har i dag gnr/bnr. 141/219. I 1983 ble det gjennomført en kart- og delingsforretning for opprettelse av ny grunneiendom. I den forbindelse fikk Hagapynten nytt gårds- og bruksnummer da eiendommen ble skilt ut fra gnr/bnr. 141/72. Fordi byggesaken er fra før dette ble gjennomført, er det tidligere gårds- og bruksnummer som er oppgitt på dokumentene i saken.

Om ferdigattest

På tilsynsomslaget står det at saken er ferdigattestert 5. november 1975. Dette står også på tilsynsark på side 4 i dokumentet. Dette bekrefter at det er gitt ferdigattest i saken.

A handwritten document on a yellowish background. It contains three lines of text with dates and initials. The first line is 'Ferdigbesiktigelse 25/9-75. K. V.' The second line is 'Kan ferdigattesteres 25/9-75. L. V.' The third line is 'Ferdigattestert 5-11-75. G. P.'



Har du spørsmål?

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn. Der kan du se saksopplysninger og sende inn spørsmål og dokumenter direkte til saken. Dokumenter er normalt tilgjengelig to virkedager etter at de er journalført av oss.

Du kan også kontakte oss på veiledningstelefonen 23 49 10 00. Vi kan gi generell veiledning av regelverket og søknadsplikt over telefon.

Vennlig hilsen

Julie Gundersen Nakken
saksbehandler
enhet kundeveiledning 1

Tonja Helmsgård
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Mottakere:
AKTIV EIENDOMSMEGLING AS, Fredrik Markeland



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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge


Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Hagapynten 27
0673 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik MarkelandTelefon: 912 46 082
E-post: fm@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre