



aktiv.



Sandakerveien 20C, 0473 OSLO

**Rålekker 3-roms leilighet med
populær beliggenhet |
Totalrenovert bad fra 2023 |
Kjøkken fra 2022 | 2 boder**



Partner / Eiendomsmegler / Avdelingsleder

Marius Wang

Mobil 468 28 887

E-post mw@aktiv.no

Aktiv Grefsen

Kjelsåsveien 18, 0488 OSLO. TLF. 468 28 887

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 400 000,-
Fellesgjeld: Kr 21 437,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Total ink omk.: Kr 5 422 677,-
Felleskostn.: Kr 4 139,-
Selger: Marie Stephanie Casquio Fjeld

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1893
BRA-i/BRA Total 54/61 kvm
Tomtstr.: 502 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 225, bnr. 237
Andelsnr.: 1
Oppdragsnr.: 1012240027

Rålekker 3-roms leilighet med populær beliggenhet | Totalrenovert bad 2023

En nyoppusset og rålekker 3-roms leilighet med skjermet terrasse. Boligen består av: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, 2 boder

Hva liker selger best:

Nyoppusset i nøytrale farger, stor uteplass og kort vei til alt! En meget fleksibel leilighet som kan passe flere behov. Mulighet for å bygge en dør ut fra det ene rommet direkte til terrassen. Store nydelige vinduer med brede karmen som gir masse lys gir boligen en ekstra sjarm.

Bad fra 2023

IKEA-kjøkken fra 2022

Berry Alloc laminatgulv fra 2021

Spesiallagde plissegardiner til vinduene

Egen platting i bakgård

2 Kjellerboder

Varmtvann og internett inkludert i felleskostnadene

Flotte turmuligheter langs Akerselva

Nærhet til Sandaker senter og kollektivtransport



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	49
Budskjema	61

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 54 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 61 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 m² Bod 1 ca. 4 m². Bod 2 ca. 3m²

1. etasje

BRA-i: 54 m² Stue/kjøkken, 2 soverom, bad og entre.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m² Platting i bakgård

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Eier informerer om at platting i bakgård tilhører leiligheten.

Det er en felles bakgård med sykkelstativer og rom for å oppbevare og lagre sykler.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

502 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felles tomt med belegningsstein, plen og diverse beplantning

Beliggenhet

Sentralt og attraktivt, samtidig tilbaketrukket beliggende på Torshov.

Torshov Torg har det du trenger til det daglige med matbutikk, blomsterbutikk, mr.Fish (restaurant) og apotek.

Torshov er et urbant strøk med lang historie og sjarm. Det er et populært boligstrøk med tilgang til variert kulturliv, kaféer, restauranter, nisjeforretninger og alt av service- og fritidstilbud.

Lasarett vinbar, Liminal restaurant og Albatross er steder å fremheve. Du finner Strøm Larsen og mye mye mer.

Ellers byr nabolaget på blant annet Baker Hansen, Kaffebrenneriet, Grisen og Trikkestallen som alle er populære cafeer og spisesteder.

Friområdene og omgivelsene er fredelige og stemningsfulle. I umiddelbar nærhet ligger parker som Torshovdalen og Torshovparken. Ønsker du å ta turen til Osloomarka er det ca. 10min reise til det herlige friluftsliv med skiløyper og uendelige turstier. Det er også få minutters gange til Akerselva med gangsti langs elvebredden, i retning ned til sentrum og opp til Maridalen. Denne gir mulighet for herlige søndagsturer. For den litt mer aktive finner man også fotballbane, lekeplass og treningssentre.

Det er kort vei til både Grünerløkka og til Nydalen i stor utvikling. Ved Nydalen finner man blant annet Storo Storsenter, regnet som en av Oslos største shoppingsenter. Tilbudet av offentlig kommunikasjon er meget godt og avgangene er hyppige. Buss, trikk, t-bane og tog gjør det enkelt å komme seg rundt til "alle byens kanter".

Adkomst

Det vil bli skiltet med AKTIV visningsskilt på felles visninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse

Barnehage/Skole/Fritid

Det er mange flotte barnehager og skoler i nærheten Sandakerveien 20C

- Sagene barnehage (0-5 år)
- Myrens Doremi barnehage (1-5 år)
- Hallenparken barnehage (1-5 år)

- Lilleborg skole (1-7 kl.)
- Sagene skole (1-10 kl.)

- Bjølsen skole (1-7 kl.)
- Sofienberg skole (8-10 kl.)
- Voldsløkka skole (8-10 kl.)

- Foss videregående skole
- Elvebakken videregående skole

Skolekrets

Sandakerveien 20C sogner til Sagene skole

Offentlig kommunikasjon

Meget god kollektivdekning i området med bl.a.: trikk- (nr. 11, 12 og 18), samt bussforbindelser (nr. 20 til Majorstuen/Skøyen, 30 til Huk/Bygdøy og 21 til Aker Brygge). Bydelens egen "skibuss" nr. 56 direkte til Solemskogen samt 37, 54, Ekspresbussen og Flybussen fra Ring 2

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygning, generelt: Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 9

Antall måneder 1

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalreovering av bad

Arbeid utført av: Vinderen bad og våtrom

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Fornyhet til dagens standard

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lagt rør i rør ved oppgradering

Arbeid utført av: Vinderen bad og rør

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Fikk fuktskade i den ene delen av kjelleren etter vannlekkasje ved oppføring av nye boliger i Sandakerveien 16 i 2018/2019, dette følges opp av styret i borettslaget

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utskifting av installasjoner for hele kjøkkenet - nye kabler opp til 5 kurs oppvaskmaskiner, ovnsplater, kjøleskap, belysning, over benkeplaten, montering av nye stikkontakter, komfyrvakt Installasjon av nye sikringer for en ny installasjon.

Arbeid utført av: Mw elektro

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygg av platting på terrasse

Standard

Eksempler på materialvalg:

Gulv: Berry Alloc laminatgulv i alle rom, fliser på badet.

Vegger: Malte slette flater, fliser på bad

Himling: Malte slette flater.

Vinduer:

Leiligheten har spesiallagde plisségardiner på alle vinduer. I stuen er det tre vinduer, hvorav gardinen på det venstre vinduet er lystett. På det første soverommet er det to vinduer, og gardinen på det lengst bort i rommet er lystett. Soverom nummer to har ett vindu med lystett gardin.

Entré:

Innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Plass til skoskap, knagger e.l. Porttelefon ved hovedinngang(tablå)er koblet til mobil. Det kan legges inn flere brukere. Sikringsskapet er plassert i entreen. Det finnes 10 kurser med automatsikringer. Det er en innholdsfortegnelse som samsvarer med kursene.

Stue:

Åpen kjøkken/stue løsning som gir en åpen og romslig følelse. Stor stue med gode vinduspuster som slipper inn godt med naturlig lys. Rommet har god plass til spisebord, sofaseksjon samt hyller og skap. Lys i tak kan styres med app.

Kjøkken fra 2022

Nytt IKEA-kjøkken fra 2022 med gode arbeidsflater og godt skap og benkeplass. Innredningen består av; hvite fronter med lav profil, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri med spylefunksjon. Laminatplater i samme utførelse som benkeplaten er montert over benken og under overskapene. Det er lys under overskapene. Integrerte hvitevarer inkluderer komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap/frys og mikrobølgeovn. Kullfilter. Det er også satt opp snekkerbygde hyller. Arbeid er utført av fagfolk. Lyset i tak kan styres med app.

Bad:

Badet er totalrenovert av Vinderen bad og våtrom AS og ferdigstilt i 2023. Det foreligger dokumentasjon.

Badet består av: Vegghengt toalett ,dusjhjørne med glassdører, servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, Speilskap over servant med lys og stikkontakt ved siden av vasken. Opplegg for vaskemaskin.

Soverom 1 og 2:

Soverommene er av normal god størrelse med plass til stor seng m/nattbord. Begge soverommene har god plass til garderobeskap, skrivebord eller annen oppbevaring. Lysene i tak kan styres med app.

Soverommene er praktisk på hver side av boligen. Hovedsoverom er vendt mot rolig bakgård. Soverom nr.2 er vendt mot veien. Vinduene har spesiallagde pissegardiner.

Platting: Fin platting i bakgård med plass til spisebord og sittegruppe. Det er vannuttak på terrassen.

Boder: Leiligheten har 2 boder hvor en av bodene har uttak til strøm

.....

.....

Oppsummering av tilstandsgrader:

TG0: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

TG2: Kjøkken

TG2 vurderes da det benyttes kullfilter i avtrekksviften på kjøkkenet.

TG2: Andre rom

TG2 vurderes da det er registrert knirk i gulvet i gangen og stuen, samt sprekker i veggen og himlingen inne på soverommet.

TG2 Vinduer og ytterdører

TG2 vurderes da vinduer har passert mer en halve forventet levetid

TG2 Ventilasjon

TG2 vurderes da det savnes ventiler i veggene på soverommet. Det er kun mulig å lufte via åpne vinduer

Se tilstandsrapport for mer informasjon eller spør gjerne megler.

Innbo og løsøre

Medfølger ikke:

Vaskemaskin/tørketeommel.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Internett via Telia er inkludert i felleskostnadene

TV pakke må tegnes selv individuelt

Parkering

Det finnes parkeringsplasser i kjeller ved Rema som flere beboere leier.

Det er også beboerparkering i området. Eiendommen hører til indre by Sone E, Sagene. Det finnes flere alternativer i området dersom ny eier ønsker garasje. Konferer eventuelt megler.

Prisene gjelder for ett år.

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5950 kroner

Elbil: 2000 kroner

Motorsykkkel og moped: 2975 kroner

El-motorsykkkel og el-moped: 1000 kroner

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

75771878

Radonmåling

Det er ikke utført måling av selger eller borettslaget.

Energi

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes med elektriske panelovner og varmekabler på badet.

Info strømforbruk

Strømforbruket i 2023 var på 8799 kWh.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 400 000

Formuesverdi primær

Kr 1 333 082

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 5 065 712

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier medio mai og medio oktober. Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar)

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Varmtvann, internett, trappevask, felles byggeforsikring, drift, vedlikehold, kommunale avgifter, renter og avdrag fellesgjeld.

Avdrag felleslån kr 615,-

Renter felleslån kr 91,-

Felleskostnader kr 3 433,-

Styret planlegger en oppgradering av kjelleren, dette vil kunne medføre økt fellesgjeld og felleskostnader. Borettslaget venter på en vedlikeholdsplan fra forvalter/forretningsfører

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 139

Andel Fellesgjeld

Kr 21 437

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

10.09.2024

Andel fellesformue

Kr 4 963

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Sandakerveien 20 C E Borettslaget

Organisasjonsnummer

980430898

Andelsnummer

1

Om borettslaget

Borettslaget Sandakerveien 20 C-E består av 15 boliger og ingen næringslokaler. Borettslaget er registrert med organisasjonsnummer 980 430 898.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring:

Borettslaget Sandakerveien 20 C-E er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 75771878. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Andel 1 har eksklusiv bruksrett til hageområde utenfor andelen, med unntak av at beboerne i borettslaget må ha tilgang til vannkranen som befinner seg på området, ref. vedtak på ekstraord. generalforsamling 16/09/2021.

TV/bredbånd-avtale med per 31.10.20 med Telia/Get.

Sykkelparkering i bakgård

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse.

Gass- og elgrill på terrassen er tillatt.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 16366478101, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.09.2024: 5.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 11

Saldo per 10.09.2024: 335 565

Andel av saldo: 21 437

Første termin/første avdrag: 29.12.2023 (siste termin 29.03.2027)

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Regnskap/budsjett

Årets resultat for 2023 vises i resultatregnskapet og er overført til egenkapitalen.

Arbeidskapital:

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 77 520

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

Megler har kopi av selskapets husordensregler og vedtekter. Dette kan interessenter få oversendt

Dyrehold

Det er tillatt med husdyr i borettslaget, men beboere med husdyr må passe på at dyret ikke sjenerer naboene. Det er ikke tillatt at husdyret gjør fra seg i bakgården.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 225, bruksnummer 237 i Oslo kommune. Andelsnr. 1 i Sandakerveien 20 C E Borettslaget med orgnr. 980430898

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/225/237:

21.02.1929 - Dokumentnr: 912893 - Bestemmelse om bebyggelse ang skur. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

03.10.1939 - Dokumentnr: 406348 - Erklæring/avtale best om drenneringsledninger
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

03.09.1948 - Dokumentnr: 409946 - Bestemmelse om bebyggelse Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. bakbygning
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

17.12.1964 - Dokumentnr: 529214 - Bestemmelse om bebyggelse Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Konverteringsfeil. Korrekt dokumentnummer 19214/1964.

24.03.2003 - Dokumentnr: 17533 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:236
Best. om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Forpliktelse til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til utbedringsstandard
Kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Bolig- og eiendomsetaten

27.03.2020 - Dokumentnr: 2275924 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:476
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1876 - Dokumentnr: 925095 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:235

27.03.2020 - Dokumentnr: 2275924 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:232
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Bygården er oppført i 1893. Det foreligger ikke ferdigattest, dette ble ikke utstedt på denne tiden.

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra 1894 (attestert 31.01.1894) for eiendommen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov.

Kjøkkenet er flyttet, men tiltaket er ikke søknadspliktig. Ingen brannskiller er brutt.

Gården ble for mange år siden ombygget. Leilighetene ble slått sammen fra 2 boliger til 1, andre ble ombygget. Det ble blant annet laget bad og lagt inn soil og vannrør. Megler kan ikke finne godkjente bruksendringer på dette. I samtale med plan og bygg sier kommunen at dette ikke er uvanlig og at de heller ikke kommer til å følge slike saker opp om de ikke mottar en klage. Bygget har vært slik siden 50-60 tallet.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.01.1894.

Vei, vann og avløp

Vann og avløp er tilkoblet offentlig nett
Adkomst fra offentlig vei

Regulerings og arealplaner

Bygeområde regulert til byggeområde for industri i henhold til S-2255 med tilhørende bestemmelser datert 28-07-1977. Endrede bestemmelser fra 1987 S-2937.

Blokken har vært brukt til boligformål siden 1890 og området rundt er i all hovedsak ferdig utviklet.

Naboer har sendt forlag til Oslo kommune om å utvide Rollparken som er nærmeste park til leiligheten.

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.

Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Se brl. § 5-4

Boligen kan også leies ut med styrets samtykke i en del spesielle tilfeller. Dette gjelder blant annet utleie til ektefelle, slektninger i rett opp- og nedadgående linje og fosterbarn. Det samme gjelder dersom andelseier av ulike årsaker har midlertidig fravær fra boligen. Godkjenning av slik utleie kan heller ikke nektes uten at det foreligger en saklig grunn. Se brl. §5-6.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig

Alle eiendommer som er oppført på Gul liste, har kulturminneverdi. Hvis en eiendom står oppført på Gul liste, skal Byantikvaren uttale seg i alle byggesaker som berører eiendommen. Det betyr at man må søke Plan- og bygningsetaten før man setter i gang arbeider som medfører endringer.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 400 000 Prisantydning

21 437 Andel av fellesgjeld

5 421 437 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

1 240 Omkostninger totalt

8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 422 677 Totalpris. inkl. omkostninger

5 429 877 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

5 432 677 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 240

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgavet. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,- oppgjørshonorar kr 7 000,- elektronisk signering kr 1500,- og visninger kr 2 000,- pr stk. Markedspakke er satt til 19 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Marius Wang
Partner / Eiendomsmegler / Avdelingsleder
mw@aktiv.no
Tlf: 468 28 887

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling, Kjelsåsveien 18

Tlf: 468 28 887

Salgsoppgavedato

16.09.2024





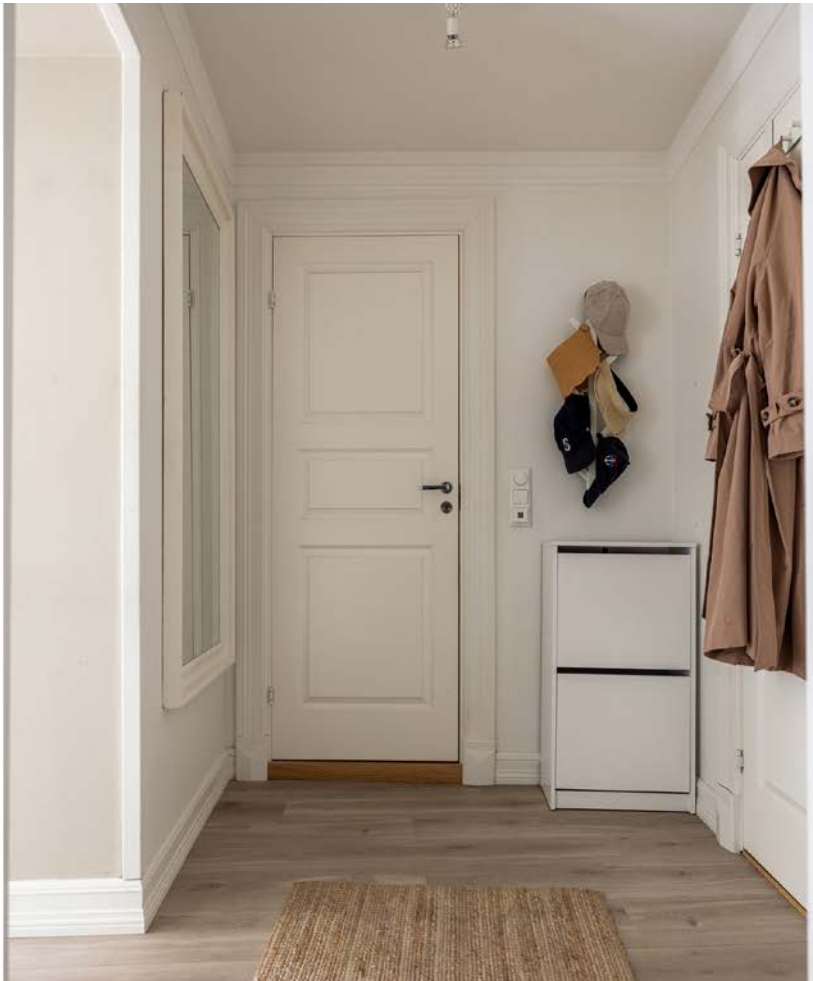




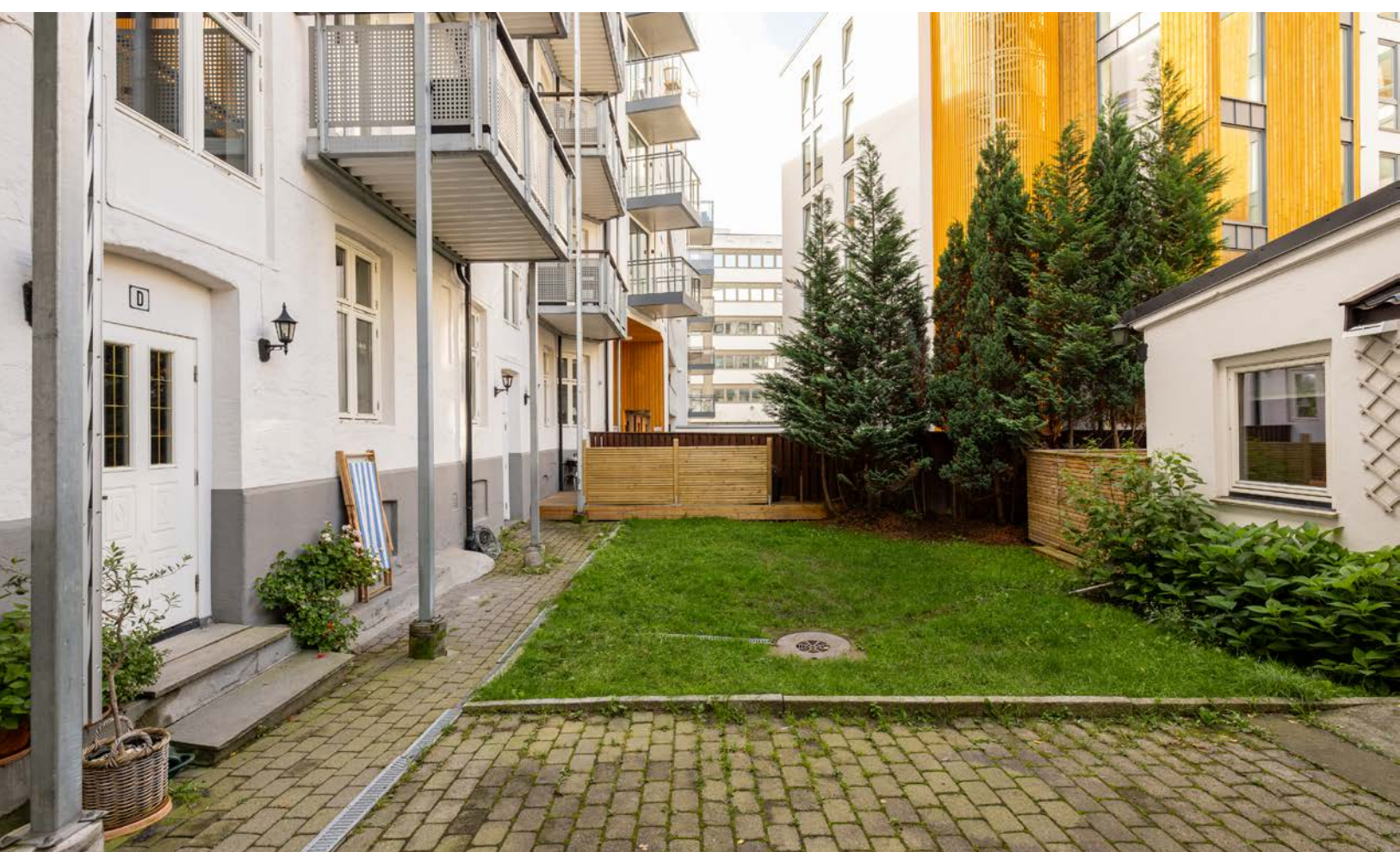






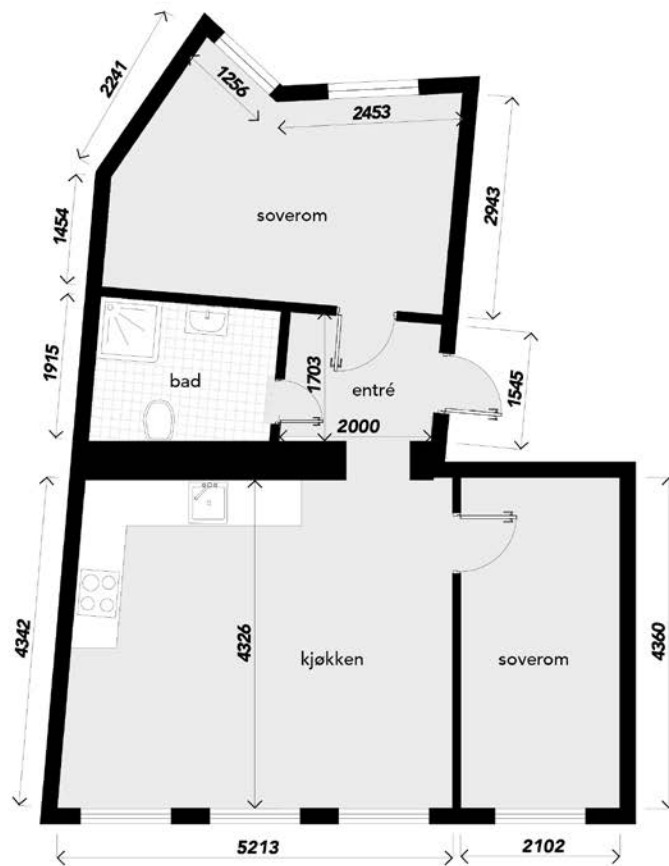






Vedlegg

Sandakerveien 20 c



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Marius Wang

Eiendomsmegler/partner

T: 4682 8887

E: mw@aktiv.no

www.aktiv.no



eiendomsmegler_mariuswang

aktiv.

Å selge bolig er noe de fleste kun gjør noen få ganger i løpet av et helt liv, og da er det viktig å ha en god medspiller på laget.

Hos oss er alle kunder velkomne. Uavhengig av boligtype, størrelse eller pris. Erfaring, presentasjon, service, timing, tålmodighet og et brennende engasjement for jobben, vil sørge for et best mulig resultat. En viktig del av min jobb er å bidra til at kjøp og salg blir mer forståelig og forbrukervennlig.

Tillit fra kjøper er essensielt for et godt salg. Jeg har jobbet som megler i 15 år og har flere hundre salg bak meg.

Jeg er kjent for å brette opp ermene og lover at jeg vil gjøre mitt ytterste, for at ditt boligsalg eller kjøp skal bli en positiv opplevelse.

Anbefalt eiendomsmegler

Kundeuttalelser fra eiendomsmeglerguiden og Maze

Hva er du mest fornøyd med (slik at vi kan fortsette med dette og gjerne bli enda bedre):

1. "Marius er utrolig serviceinnstilt og har alltid tid til å svare på alle slags (rare) spørsmål som måtte dukke opp hos en selger..!"
2. "Han er grundig, nøyaktig, effektiv, seriøs og punktlig på alle måter."
3. "I vært tilfelle var vi veldig imponert over Marius' evne til å megle fram en god pris hos kjøperen!"
4. "Vi ble jevnlig oppdatert og informert om hva som skjedde underveis."

Hva var hovedgrunnen til at du valgte Marius Wang:

"Øye for detaljer og solgte inn seg selv og en totalopplevelse som ingen andre kunne tilby."
"Vet hvordan han vil ha det og hvordan det skal være."

[eiendomsmegler.no](https://www.eiendomsmegler.no)

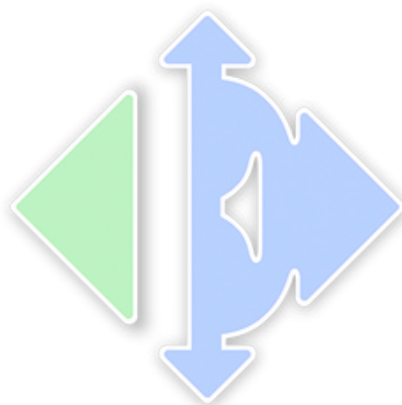




Legg meg til på Snapchat!

Kjekt om man liker rask informasjon på video.
Alt fra at prospekter er kommet til at jeg går igjennom
hva du må huske på til visning/overtagelse etc.

Sandakerveien 20 C
Sandakerveien 20 C
0473 OSLO



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Matias Utnem

Dato: 12/09/2024

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:225, Bnr: 237
Hjemmelshaver:	Marie Stephanie Casquio Fjeld
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1893
Tomt:	502 m ²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Marius Wang
Befaringsdato:	28.08.2024
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Tomten
Pent opparbeidet felles tomt med belegningsstein, plen og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Bygning, generelt: Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Romhøyder:
Stue/kjøkken: 2,845
Entre: 2,436
Soverom: 2,808
Soverom h: 2,846
Bad: 2,370

Oppvarming:

Leiligheten oppvarmes med elektriske panelovner og varmekabler på badet.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no
Prosjekt underlag for renovering av bad lever av boligeier.

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

Vegger: Fliser på bad og malte slette flater ellers.
Gulv: Fliser på bad og enstavs Berry Alloc laminatgulv ellers.
Himling: Malte slette flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligeier informerer om følgende oppgraderinger:

2022: Nytt kjøkken.
2022: Nytt elektrisk anlegg i leiligheten.
2023: Nytt bad.

FELLESKOSTNADER:

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etasje	54				54	
Bakkeplan				12		
Kjeller		7				7
SUM BYGNING	54	7		12	54	7
SUM BRA	61					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Rom:

Stue/kjøkken, 2 soverom, bad og entre.

BRA-e:

Boder i kjeller:

Bod 1: ca 4 m²

Bod 2: ca 3 m²

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruken av rommene på befaringdagen definerer hva som er P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, samt på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer osv.

Boligeier informere om at platting i bakgård tilhører leiligheten.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i:

Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:

Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, inkludert arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Kommentar:

Leiligheten består av entré/gang, bad, to soverom, samt en kombinert kjøkken- og stueløsning. Eier har oppgitt at platting i bakgård tilhører leiligheten. Dette arealet er inkludert i arealoppstillingen under "TBA" for den aktuelle etasjen.

Eier har oppgitt at det er boder i kjelleren som tilhører seksjonen. Denne boden er også inkludert i arealoppstillingen. Bodene er målt til: Bod 1: ca 4 m2 og bod 2: ca 3 m2

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

Boligen ble kontrollert i dagslys. Det var god tilkomst til de vurderte bygningsdelene, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Marie Stephanie Fjeld
Matias Utmem

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Matias Utnem

Byggmester og takstmann

12/09/2024

Matias Utnem

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ventiler som kan åpnes.

Badet er totalrenovert av Vinderen bad og våtrom AS og ferdigstilt i 2023.

Det foreligger dokumentasjon.

Fliser på vegger og gulv, nedsenket himling med downlights.

Innredning:

Vegghengt toalett.

Dusjhjørne med glassdører.

Servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandeatteri.

Speilskap over servant med lys og stikkontakt ved siden av vasken.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Overflatene fremstår i god stand.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Merknader: Badet har naturlig oppdriftsventilasjon, med en ventil over dusjsonen.

Det er registrert stor nok spalte under døren.

Det er registrert skader på underkanten av døren inn til badet, med svelling. Denne svellingen kan være et resultat av at badet ikke har mekanisk avtrekk.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagt gulv.

Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, målt punktvis med laser.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membranen ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel, der vann eventuelt kan renne ut i tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Plastsluk med klemmring i metall.

I følge utførende: Det er lagt en toppmembran på våtrommet, som betyr at det ligger et vanntett sjikt rett under flisene. Det er montert toppmembran av typen 1K smøremembran som tettesjikt på gulvet. På veggene er det montert XPS-plater, som består av en vanntett kjerne.

Det er ikke boret hull i tilstøtende vegg da boligeier ikke ønsket dette.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

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

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

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

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

Innredning kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra 2022, Ikea. Hvite fronter med lav profil, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri med spylefunksjon. Laminatplater i samme utførelse som benkeplaten er montert over benken og under overskapene. Det er lys under overskapene.

Integrerte hvitevarer inkluderer komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap/frys og mikrobølgeovn.

Merknader: Kjøkkenet er utstyrt med en kullfiltervifte.

(Kjøkkenvifte med kullfilter anbefales ikke. Kjøkkenvifte med kullfilter fører lufta tilbake til rommet, og er dermed ikke et avtrekk. Selv om kullfilteret kan rense lufta for fettpartikler og lukt, fjerner det ikke fuktigheten i lufta.)

TG2 vurderes da det benyttes kullfilter i avtrekksviften på kjøkkenet.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

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

Vegger: Malte slette flater.

Gulv: Enstavs Berry Alloc laminatgulv fra 2021.

Himling: Malte slette flater.

Vurdering av overflater:

Merknader: Gulv: I bra stand, lagt nytt i 2021. Det er imidlertid registrert knirk i gulvet i gangen og inn til stuen, og laminaten spraker enkelte steder i leiligheten.

Vegger: Det er registrert sprekker inne på det ene soverommet der det tidligere sto en vegg.

Himling: Det er registrert en sprekke i taket inne på soverommet der veggen sto tidligere.

TG2 vurderes da det er registrert knirk i gulvet i gangen og stuen, samt sprekker i veggen og himlingen inne på soverommet.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vinduer og dører:

Trevinduer med tolags isolerglass, produsert i 1998. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Det er viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har naturlig slitasje over tid, med en forventet levetid.

Merknader: Det er registrert slitasje og svertesopp på vindus karmene.

TG2 vurderes da vinduer har passert mer en halve forventede levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Boligeier opplyser at de disponerer platting i bakgården, med tilgang fra felles oppgang. Arealet på plattingen er målt til ca 12 m². Plattingen har terrassebord på dekket og rekkverk i tre.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannførende rør i plast (rør-i-rør-opplegg). Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på badet. Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Interne og synlige avløpsrør er i plast. Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert. Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarung.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Eventuelle feil på det skjulte anlegget vil ikke komme frem i rapporten.

Stoppekraner er lokalisert i fordelerskapet inne på badet, og disse fungerer etter hensikten. Det er ikke påvist lekkasjesikring fra fordelerskapet, men det kan antas at det er ved vaskemaskinen.

Det er benyttet plastrør med rør-i-rør-system til vannforsyningsrør. Anbefalt brukstid for plastrør er 50 år. Boligen har sluk og avløpsrør i plast, med en forventet levetid på 50 år.

Det er montert vegghengt toalett på badet med synlig lekkasjesikring fra sistene.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann- og avløpsrør, og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Boligeier opplyser om at det felles varmtvannsbereder for sameiet, denne er ikke undersøkt.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Ventilasjon:

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Avtrekksviften på kjøkkenet har omluft gjennom kullfilter.

Merknader: Det savnes tilluft til soveromene. Tilluft til bad via spalte i dørblad, badet er tilkoblet naturlig oppdriftsventilasjon.

Lufting er kun mulig gjennom åpne vinduer.

Kjøkkenet har en kullfiltervifte.

TG2 vurderes da det savnes ventiler i veggene på soverommene. Det er kun mulig å lufte via åpne vinduer.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2020

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

El-anlegget:

Sikringsskapet er plassert i entreen. Det finnes 10 kurser med automatsikringer. Det er en innholdsfortegnelse som samsvarer med kursene.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse eller spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av slike anlegg. På generelt grunnlag anbefales det at en registrert/autorisert elektroinstallatør eller kontrollør foretar en fullstendig kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier, eventuell tilhørende dokumentasjon, samt en standard sjekklister (som innebærer begrensede undersøkelser sammenlignet med en godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal også ha slokkeutstyr, som husbrannslange eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må ha en kapasitet på minst 6 kg (med en effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal denne være tilkoblet fast vannforsyning, og det anbefales å bruke en kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke for det elektriske anlegget.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes da det benyttes kullfilter i avtrekksviften på kjøkkenet.

3.1 Andre rom

TG2 vurderes da det er registrert knirk i gulvet i gangen og stuen, samt sprekker i veggen og himlingen inne på soverommet.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurderes da vinduer har passert mer en halve forventede levetid.

6.3 Ventilasjon

TG2 vurderes da det savnes ventiler i veggene på soverommene. Det er kun mulig å lufte via åpne vinduer.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen og Torshov	
Oppdragsnr.	
1012240027	
Selger 1 navn	
Marie Stephanie Casquo Fjeld	
Gateadresse	
Sandakerveien 20C	
Poststed	Postnr
OSLO	0473
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	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1012240027

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: MSCF

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad
Arbeid utført av	Vinderen bad og våtrom

Filer

[Sandakerveien 20C - Rørlegger.pdf](#)

[bdok.no \(1\).pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Fornyhet til dagens standard
-------------	------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt rør i rør ved oppgradering
Arbeid utført av	Vinderen bad og rør

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

Nei Ja

Beskrivelse	Fikk fuktskade i den ene delen av kjelleren etter vannlekkasje ved oppføring av nye boliger i Sandakerveien 16 i 2018/2019, dette følges opp av styret i borettslaget.
-------------	--

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utskifting av installasjoner for hele kjøkkenet - nye kabler opp til 5 kurs oppaskmaskiner, ounsplater, kjeleskap, belysning, over benkeplaten, montering av nye stikontakter, komfyrvakt Installasjon av nye sikringer for en ny installasjon.
Arbeid utført av	Mw elektro

Filer

[50359-Planlegging-anlegg.pdf](#)

[50359-Risikovurdering.pdf](#)

[50359-Samsvarserkl-ring.pdf](#)

[50359-Sluttkontroll.pdf](#)

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

Nei Ja

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 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
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 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
 Beskrivelse
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1012240027

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stephanie Fjeld	af86ea5a575939240b7660 8e18ee0381f1e39131	09.09.2024 11:44:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1012240027

- 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>



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Sandakerveien 20C
0473 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius WangTelefon: 468 28 887
E-post: mw@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