

The image shows a modern kitchen interior. On the left, there are dark wood cabinets. A built-in oven is visible, with a white towel hanging from its handle. To the right of the oven, there are open shelves holding several clear glass wine glasses. Below the shelves, there is a countertop with a small potted plant, a glass carafe, and some bottles. The overall aesthetic is clean and contemporary.

aktiv.

Brettevilles gate 18, 0481 OSLO

**Flott 2-romsleilighet sentralt
beliggende på Torshov/Sandaker
med nærhet til grøntarealer og
offentlig transport**



Eiendomsmegler / Partner

Tommy Stenseth

Mobil 948 49 757

E-post tommy.stenseth@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 600 000,-
Fellesgjeld: Kr 36 594,-
Omkostn.: Kr 7 605,-
Total ink omk.: Kr 4 644 199,-
Felleskostn.: Kr 2 873,-
Selger: Aleksander Biermann
Stenseth

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1926
BRA-i/BRA Total 39/45 kvm
Tomtstr.: 234 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 224, bnr. 91
Andelsnr.: 61
Oppdragsnr.: 1008250143

Ditt nye hjem?

Velkommen til en attraktiv 2-romsleilighet i Brettevilles gate 18, beliggende i det populære området Sandaker/Grefsenbyen i Oslo. Nyt nærheten til Akerselva med flotte turmuligheter, samt gangavstand til St. Hanshaugen og Grünerløkka med sine kaféer og restauranter. Leiligheten ligger i 1. etasje og har et bruksareal på 45 m². Den ble totalrenovert i 2024 med nytt kjøkken og bad. Det er gulvvarme i flere rom, og stuen har stukkatur og rosett. Leiligheten har også en kjellerbod på ca. 5 m² og en loftsbod på ca. 1 m².

Merk deg dette:

- Store vindusflater og luftig takhøyde opptil ca. 2,79m
- Stukkatur og rosett
- God lagring i 2 boder
- Stor bakgård i midten av bygningene
- Borettslaget praktiserer kun intern forkjøpsrett
- Sentral og rolig beliggenhet



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	67
Nabolagsprofil	92
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 39 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 45 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod.

1. etasje

BRA-i: 39 m² Entré/gang, bad, soverom og stue/kjøkken.

99. etasje

BRA-e: 1 m² Bod.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Leiligheten har adkomst via felles trappegang, hvor trapper og reposer er utført i malt betong, og øvrige flater er malte. Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert. Det er et felles gårdsrom som er pent opparbeidet med asfalterte internveier, belegningsstein, gressplen, lekeapparater, sittegrupper samt variert beplantning.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kjeller:

Bod på ca. 5 m²

Loft:

Bod med måleverdig areal på ca. 1 m².

Boden har skråtak. Gulvareal ble målt til ca. 3,6 m².

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 målereglene (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 godkjenning 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). Rombetegnelse 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. Innbygde/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.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

234 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er festet, med Oslo Kommune som hjemmelshaver. Borettslaget omfatter flere Gnr/Bnr. Felles gårdsrom som er pent opparbeidet med asfalterte internveier, belegningsstein, gressplen, lekeapparater, sittegrupper samt variert beplantning.

Beliggenhet

Brettevilles gate 18 ligger sentralt på Torshov/Sandaker i bydel Sagene, Oslo. Området er kjent for sine store grøntarealer og fine turmuligheter langs Akerselva, som strekker seg fra sentrum opp til Maridalen. Det er gangavstand til populære områder som St. Hanshaugen og Grünerløkka, som begge tilbyr frodige parker, hyggelige kaféer, sjarmerende restauranter, butikker og et yrende uteliv.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med flere buss- og trikkelinjer i nærheten. Nordpolen skole og Grefsenveien er kun 3 minutters gange unna, hvor du finner linje 30, 58, 11, 12 og 18. Storo, med linje 4 og 5, ligger 8 minutter unna, mens Grefsen stasjon med linje RE30 og R31 er 9 minutter unna. Oslo S, med totalt 24 ulike linjer, er 11 minutter unna med bil.

Området har et godt tilbud av skoler og barnehager. Nordpolen skole, som dekker 1-10 klasse, ligger kun 3 minutters gange unna. Det finnes også flere andre skoler innen kort avstand, som Fernanda Nissen skole og Akademiet realfagsskole Oslo. Barnehager som Ragnas Hage og Thor Olsens barnehage er også lett tilgjengelige.

For dagligvarehandel er Joker Sandaker og Kiwi Torshov kun 3 minutters gange unna, med Joker som tilbyr søndagsåpent. Sandaker Senter, med et bredt utvalg av butikker og tjenester, ligger også i nærheten.

Området er vurdert som veldig trygt med en opplevd trygghetsscore på 81/100, og kollektivtilbudet er vurdert som veldig bra med en score på 96/100. Dette gjør Brettevilles gate 18 til et attraktivt sted for både enslige, etablerere og studenter.

Adkomst

For å komme til eiendommen i Brettevilles gate 18, kan man benytte seg av offentlig transport.

Det er flere kollektivtilbud i nærheten:

- Nordpolen skole med linje 30 og 58 ligger 0.3 km unna, med en gangtid på ca. 3 minutter.
- Grefsenveien med linje 12 og 18 ligger også 0.3 km unna, med en gangtid på ca. 3 minutter.
- Storo med linje 4 og 5 ligger 0.6 km unna, med en gangtid på ca. 8 minutter.
- Grefsen stasjon med linje RE30 og R31 ligger 0.8 km unna, med en gangtid på ca. 9 minutter.
- Oslo S, som har totalt 24 ulike linjer, ligger 4 km unna, med en gangtid på ca. 11 minutter.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Ragnas Hage - 2 min gange

Thor Olsens barnehage 2 - 3 min gange

Espira Grefsen Stasjon barnehage - 4 min gange

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) - 3 min gange

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) - 11 min gange

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) - 12 min gange

Bentsebrua skole (8-10 kl.) - 12 min gange

Morellbakken skole (8-10 kl.) - 14 min gange

Foss videregående skole (Videregående) - 6 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Taksator AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en klassisk bygård oppført i 1926 i murverk og tegl, etter datidens byggeskikk og metoder. Ytterveggene er utvendig pusset og malt. Fundamenteringen er trolig utført til fast grunn, komprimerte masser eller flåtefundamentering, slik det var vanlig ved oppføringstidspunktet. Grunnmuren er utført i naturstein og tegl, med et støpt gulv i kjelleren. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Veggkonstruksjonene består av murverk og tegl, med utvendig pussede og malte fasader. Takkonstruksjonene er utført i trevirke og tekket med plater eller papp. Taket er ikke besiktiget. Etasjeskillerne er utført i trekonstruksjoner med stubbloftsfill, slik det var vanlig ved byggetidspunktet. Vinduene er utført med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2004. Leiligheten har en brann- og lydklassifisert entrédør.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Entrédør

Avvik: Det er registrert normal bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder og forventede levetid.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av dørens stand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

Entrédøren er over 20 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Til tross for dette vurderes døren å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Befaringen er visuell og ikke-inngripende. Skjulte forhold som ikke var tilgjengelige for kontroll, herunder begynnende fukt-, råte- eller materialnedbrytning, kan derfor ikke utelukkes. Slike forhold kan være avhengige av klima, bruk og eksponering, og lar seg ikke alltid avdekke uten inngrep.

Tilstandsgrad 2 er gitt som et varsel om økt risiko for behov for tiltak eller utskifting på sikt, sett i sammenheng med alder og forventet restlevetid.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er registrert avvik fra dagens krav, anbefalte løsninger eller forventet standard, basert på bygningens alder, utførelse og observerte forhold ved befaring.

Avviket er vurdert ut fra tilgjengelige og synlige forhold, og undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll. Skjulte forhold kan forekomme.

Avviket kan medføre økt risiko for redusert funksjon, slitasje eller skade over tid, og bør ses i sammenheng med videre bruk, belastning og vedlikehold av bygningsdelen.

- Kjøkken - 1. Etasje > Stue/kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/

mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Løsningen avviker fra opprinnelig utførelse og kan avvike fra dagens anbefalte ventilasjonsløsninger for kjøkken.

Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet.

Skjulte installasjoner og funksjon utover visuell kontroll er ikke verifisert.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Bygningen har naturlig ventilasjon slik det var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn løsninger som benyttes i dag.

Ventilasjonsløsningen avviker fra dagens anbefalte løsninger for kjøkken, ved at det ikke er etablert eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet.

Skjulte installasjoner er ikke verifisert.

Naturlig ventilasjon er gitt tilstandsgrad 2, da dagens krav og anbefalinger til ventilasjon ikke er oppfylt.

Dette til tross for at løsningen anses som normal og tidsriktig for boliger/leiligheter oppført i denne perioden.

Kapasitet og luftutskiftning er ikke kontrollert, da dette krever særskilt måleutstyr og ikke inngår i en nivå 1 (visuell og ikke-inngripende) undersøkelse.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Omega installasjon as, 2024; Protan AS, 2024; Utført av eier, 2024

Beskrivelse: Alt av strøm og el installasjoner, Membran, Alt av oppbygning av bad har eier gjort selv

3. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Beskrivelse: Membran, van og avløp er nytt

4. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

12. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Utført av selger og en rørlegger, 2024

Beskrivelse: Alt av vann og avløp er gjort av selger og en rørlegger. Har dokumentasjon på alt materiell og produkter som er brukt

18. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere

eiere?

Ja

Firmanavn: Omega installasjon as, 2024

Beskrivelse: Alt av el er nytt i leiligheten

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder entré/gang, bad, soverom, stue/kjøkken. I tillegg disponerer leiligheten bod i kjeller og på loft.

Standard

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning i stue med innredning fra 2024. Innredningen har glatte, folierte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med en kjøkkenventilator med kullfilter som er integrert i platetoppen. Hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap er integrert i innredningen. Det er opplegg for vaskemaskin i underskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Flislagt baderom oppført nytt i 2024. Badet har flislagte vegger, malt himling med downlights og flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme. Rommet er utstyrt med skapinnredning med glatte, folierte fronter, laminat benkeplate med servantbolle, og veggmontert klosett. Det er et åpent dusjhjørne med kantsluk, termostatstyrt blandebatteri og regnfallsdusj montert i himling. Ventilasjon skjer via naturlig avtrekksventil i vegg, med tilluft via spalte ved terskel. Eier opplyser at elektriske arbeider ble utført av Omega installasjon AS og membranarbeider av Protan AS.

Innvendige overflater

Gulv: Flislagt gulv i entré/gang. Ellers 1-stavs parkett lagt i fiskebensmønster.

Vegger: Malte flater. Én vegg med spilldekor på soverom.

Himling: Glatte, malte flater med stukkaturlister og rosett i stue/kjøkken. Det er montert downlights i entré/gang, på bad samt soverom. Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,79 m.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Rørapplegg i plast (rør-i-rør-system) fra 2024. Rørstokk er lokalisert i fordelerskap på bad. Leilighetens stoppekran er lokalisert i innkassing på soverom. Det er forelagt fakturaer fra Rørproff AS datert 26.06.2024 og Rørleggersentralen datert 12.07.2024.

- Avløpsrør: Interne og synlige avløpsrør i plast.

- Ventilasjon: Ventilasjonen er basert på naturlig avtrekk over tak. Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer, og avtrekk skjer via ventil på bad. Kjøkkenet har ventilator med kullfilter integrert i platetoppen.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 110 liter fra 2021, plassert i kjøkkenskap.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er lokalisert i felles trappegang. Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2024 av Omega installasjon AS, og det foreligger samsvarserklæring datert 28.12.2025. Det er dørtelefonanlegg med døråpner og skjermvisning.
- Branntekniske forhold: Leiligheten har brannslukkingsapparat og er tilknyttet bygningens felles brannvarslingssystem med sensor installert i leiligheten.
- Andre installasjoner: Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler på bad og i entré/gang. Det er etablert varmemefolie i stue/kjøkken og i gangareal ved soverom.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Varmtvann fra bereder, installert i 2024.
- Åpen kjøkkenløsning i stue, med innredning fra 2024 (da leiligheten ble renoveret).
- Flislagt baderom, oppført nytt i 2024 i regi av dagens eier.
- Røropplegg, lagt opp i 2024.
- Eier opplyser at leilighetens elektriske anlegg i sin helhet ble oppgradert/byttet i 2024, i forbindelse med renovering av leiligheten. Innmaten i sikringsskapet ble også byttet.

2021:

- Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap. Produksjonsår: 2021.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- Tilstandsvurdering gjennomført 2025

2024:

- Totalrenovering av næringslokalet "Kloden"; oppdeling av arealet og salg av byggerettigheter til to nye leiligheter mot bakgård 2021-2024
- Solskjerming næringslokalet 2024
- Utbedret skadet gelender og sprekker i betong i kjellernedganger 2024
- Juletrebelysning i bakgård 2024
- Utarbeidet branntegninger for hele bygården 2024

- Etablering av nød- og ledelys på loft og kjeller i hele bygården 2024
- Skifte til vridere og beslag for låsekasse på alle branndører 2024

2023:

- Trapp/platting 2023
- Oppgradert området utenfor næringslokalet med sykkelstativ, utemøbler og belysning 2023

2022:

- Fullstendig oppgradering av lekeplassen med lekestativer og nytt barkdekke 2022

2021:

- Nye hagemøbler 2020/2021
- Nye porttelefoner 2021
- Nytt nøkkelssystem 2021
- Brannsikringsarbeid (tetting og tildekking) i fellesarealer 2021

2020:

- Rehabilitering av piper 2013 og 2020

2018:

- Oppgradert gelender og rekkverk 2018
- Malt oppganger 2018
- Tetting rundt diverse dører 2018
- Renset takrenner 2018
- Utskiftning av div gamle avløpsrør og stakeluker 2018
- Innkjøp og bytte 2018 av pulverapparater

2017:

- Spyl av avløpsrør med filming 2017
- Branntettet fellesareal i kjeller og tak mot første etasje, samt alle oppganger mot leiligheter 2017
- Utbedring av diverse gamle avløpsrør 2017

2015:

- Installasjon av fibernett 2015
- Strøminntak og stigeledninger 2015
- Utbedring feil på fellesanlegg 2015

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget Nordre Åsen KV I har avtale med Nextgentel for leveranse av bredbånd. Den enkelte andelseier kan bestille høyere hastighet direkte fra leverandør. Den enkelte andelseier kan bestille lineær-TV direkte fra leverandør.

Parkering

Ellers er det beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6 200 kroner for ett år
- Motersykkel og moped: 3 100 kroner for ett år
- El-bil : 2 090 kroner for ett år
- El-motersykkel og el-moped: 1 045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

85401816

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med gulvvarme (kabler og folie).

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 600 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnader.

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 2,35 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2025 er på inntil 4,7 millioner kroner.

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>

Formuesverdi primær

Kr 1 238 217

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 952 866

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

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

Felleskostnader utgjør kr. 2 873,- i måneden.

Herav:

- Bredbåndsavgift: 249,-
- Renter og avdrag: 248,-
- Renter og avdrag: 228,-
- Felleskostnader: 2 021,-
- Trappevasktillegg: 127,-

I felleskostnadene inngår kommunale avgifter, drift og vedlikehold av fellesarealer, felles bygningsforsikring, forretningsførsel og styrehonorar.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 873

Andel Fellesgjeld

Kr 36 594

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

18.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Lånenummer: 83987148619, Svenska Handelsbanken AB NUF

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 18.12.2025: 5.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 38

Saldo per 18.12.2025: 1 010 443
Andel av saldo: 7 546
Neste termin/avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.01.2029)
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2025 utgjøre ca kr 199,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 83987188025, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 18.12.2025: 5.49% pa.
Antall terminer til innfrielse: 167
Saldo per 18.12.2025: 3 889 991
Andel av saldo: 29 049
Første termin/første avdrag: 30.11.2019 (siste termin 31.10.2039)

Andel fellesformue

Kr 63 532

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Nordre Åsen Kv 1 Borettslaget

Organisasjonsnummer

948126915

Andelsnummer

61

Om borettslaget

Borettslaget Nordre Åsen Kv 1 i Oslo kommune består av 79 enheter, fordelt på 78 boligenheter og 1 næringslokale. Selskapets organisasjonsnummer er 948126915 og hjemmesiden er naakv1.no.

Forretningsfører er Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF).

Borettslaget kjøper vaktmestertjenester fra Viken Renhold, som også sørger for tjenester til utleielokalet. Det finnes to fellesvaskerier i kjelleren i oppgangene 15 og 22. I kjelleren i nummer 11 er det innredet et styrerom på 30-40 kvm som også kan benyttes som forsamlingslokale for andelseiere.

Vedtatte saker:

- Forslag fra styret om endring av trivselsreglene ble vedtatt.
- Forslag fra andelseiere om kjellerutbygging i fellesvaskeri falt.

Pågående saker:

- Det som har preget styrearbeidet mest er behandling av utbyggingssaker, oppfølging av næringslokalet, skadeforebygging, forsikringssaker og planlegging av fasadevedlikehold.
- Justering av felleskostnader og vurderinger knyttet til dette har vært viktig.
- Styret har bedt om frivillige til en ny sykkelgruppe som kan stå for prosessen med å etablere sykkelstur på nordsiden av bygården.
- Det er gjennomført utbedring av flere takterrasser etter vannskader.
- En eventuell sak mot Oslo kommune i forbindelse med setningsskader på bygården og innad i enkelte leiligheter ble vurdert grundig. Styret valgte å ikke gå videre med saken juridisk.
- Det har vært behov for en del oppfølging av leietakerne/næringslokalet.
- Fasade: Tilstandsvurdering gjennomført 2025.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

- (1) Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til husstanden til den tidligere eieren. Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skillsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.
- (3) Løsningssummen skal settes til den prisen andelen er solgt for, men er andelen åpenbart solgt til underpris, eller skifter andelen eier ved bytte, gave eller arv, skal løsningssummen fastsettes til markedspris. Forkjøpsrettshaveren har ikke plikt til å ta over heftelser på andelen, med mindre annet følger avtalen om overdragelse.
- (4) Skifter andelen eier ved salg, tar forkjøpsrettshaveren over rettighetene og pliktene erververen har etter avtalen.
- (5) Mot å betale løsningssummen kan forkjøpsrettshaveren kreve å få overta boligen til den tiden som følger av avtalen med erververen, og i alle fall når andelseieren eller en ny eier har fått rimelig høve til å områ seg.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan

interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: -1 498 243,-

Årsresultat for 2024: 4 193 322,-

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Dersom rapporten fra tilstandsvurdering av takterrassene tilsier at det er behov for vedlikehold eller reparasjon, må dette gjøres.

Forslag fra andelseiere Anne Leni Rist Forsmo og Jack Philip Cox om kjellerutbygging i fellesvaskeri.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

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

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan bli tilsendt av megler.

Dyrehold

Det er adgang til å søke borettslaget skriftlig om å ha hund i leiligheten. Ved godkjenning må leietaker undertegne egen avtale som supplement til husleiekontrakten som viser de forpliktelser dette vil medføre. Ethvert hundehold må det søkes skriftlig om, og vedkommende må dernest undertegne eget supplement til husleiekontrakten der det er spesifisert hvilke krav som må være tilfredsstilt: Hunden

må føres i bånd på Borettslagets eiendom. Det er ikke tillatt å lufte dyret på Borettslagets eiendom. Hvis dyret er til sjenanse for Borettslagets øvrige beboere og årsak for skriftlige klager, kan eier pålegges å kvitte seg med dyret, subsidiært å flytte fra Borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal ta godt vare på og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Alminnelig vedlikehold skal skje slik at alvorlig vedlikeholdsetterslep ikke oppstår. Nødvendig utbedring og reparasjon skal utføres uten ugrunnet opphold.

(2) Vedlikeholds- og utbedringsplikten omfatter takterrasser og andre endringer av yttertak foretatt under utbygging (for eksempel vinduer, beslag mm.). Tilsvarende gjelder også skader på underliggende rom.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himling, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder utbedring av mugg og soppskader, bl.a. som følge av kondens, og utbedring knyttet til normal forringelse som følge av setningsskader. Våtrom skal brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer og skade på egen og andres bolig, og fellesarealene unngås, herunder skade i form av kondensskader.

(4) Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget eller andre andelseiere er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å varsle borettslaget.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Du har selv ansvar for vedlikehold av dine egne vinduer.

Forøvrig har hver beboer selv ansvar for dører, rør, vinduer etc. i sin egen leilighet.

Du deler trappevask med dine naboer i samme etasje.

Du har ansvaret for å vaske eget etasjeplata samt trappen ned til neste etasje.

Sørg også for at vinduet blir vasket nå og da.

De som bor i 3. etasje, har dessuten ansvaret for å vaske trappa opp til loftet, mens de i 1. etasje har ansvaret for kjellertrappa, men disse kan tas noe sjeldnere.

Dugnad

Borettslaget har dugnad i hvert fall hver vår.

Når det er større arbeider som skal utføres, kan det bli flere dugnadskvelder.
Det forventes at ALLE kan gjøre en innsats her.
Da kan det være ulike typer av oppgaver slik at alle kan finne noe som passer for dem
f.eks. hagearbeid, beising/maling, rydding, feiing eller lignende.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 224, bruksnummer 91 i Oslo kommune. Andelsnr. 61 i Nordre Åsen Kv 1
Borettslaget med orgnr. 948126915

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/224/91:

31.12.1955 - Dokumentnr: 421338 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 70 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,451

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

MED FLERE BESTEMMELSER

07.03.1925 - Dokumentnr: 900149 - Urådighet

BEGRENSING I RÅDERETT

BEST. OM BEGRENSNING I RÅDERETT M.V. UTEN SAMT. FRA

OSLO KOMMUNE PÅ VISSE VILKÅR

26.01.1928 - Dokumentnr: 924496 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

31.12.1955 - Dokumentnr: 421338 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 70 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,451

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

MED FLERE BESTEMMELSER

04.03.1924 - Dokumentnr: 900198 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA HANS N HAUGESGT 40

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ekspedisjonsdokument på eiendommen datert 12.02.1926.

Det er forskjell mellom opprinnelige byggetegninger og dagens bruk/planløsning.

- Kjøkken er flyttet ut i stue.
- Det er etablert bad i leiligheten.
- Planløsningen er endret.

Det er ikke kjent når endringene ble utført. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel).

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan S-2255, som regulerer eiendommen til byggeområde for boliger.
Deler av planen er opphevet som følge av Kommuneplan 2015.. 28.07.1977

Følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til arealbruk Indre by (utviklingsområder).

Eiendommen berøres av hensynssone H740_5 i plan S-5142. Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr.

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 bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

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.

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

4 600 000 (Prisantydning)

36 594 (Andel av fellesgjeld)

4 636 594 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

6 215 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

7 605 (Omkostninger totalt)

16 505 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 305 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 644 199 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 653 099 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 655 899 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 7 605

Betalingsbetingelser

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 14 millioner kroner. 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fastpris på kr. 37 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilrettelegging: kr. 19.900,-
Visninger: kr. 2.490,-
Oppgjørshonorar: kr. 7.990,-
Markedsføringspakke: kr. 19.990,-
Eierskiftegebyr til forretningsfører: kr. 6.875,-
Utlegg opplysninger fra forretningsfører: kr. 4.500,-
Søk i eiendomsregister og elektronisk tinglysning: kr. 2.490,-
Kommunale opplysninger: kr. 1.500,-
Garantipremie/inneståelse: kr. 3.000,-
Tinglysningsgebyr: kr. 545,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3.490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34.900,-.

Ansvarlig megler

Tommy Stenseth
Eiendomsmegler / Partner

tommy.stenseth@aktiv.no
Tlf: 948 49 757

Ansvarlig megler bistår av

Tommy Stenseth
Eiendomsmegler / Partner
tommy.stenseth@aktiv.no
Tlf: 948 49 757

Even Vestreng
Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Even.vestreng@aktiv.no
Tlf: 980 92 775

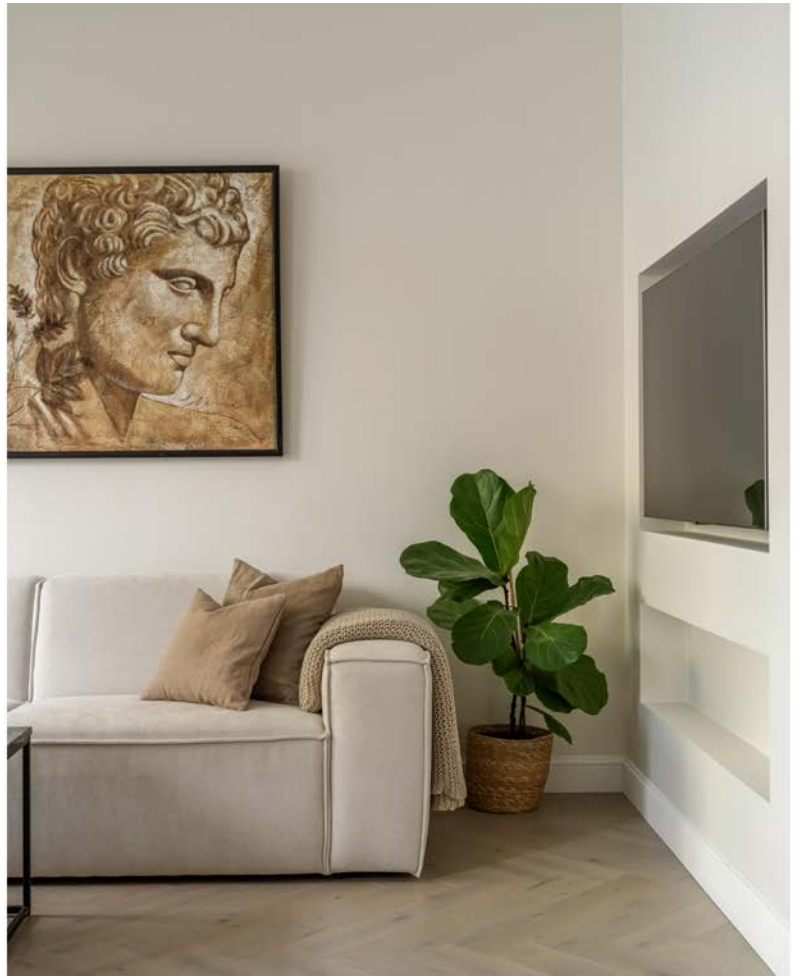
Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

30.12.2025







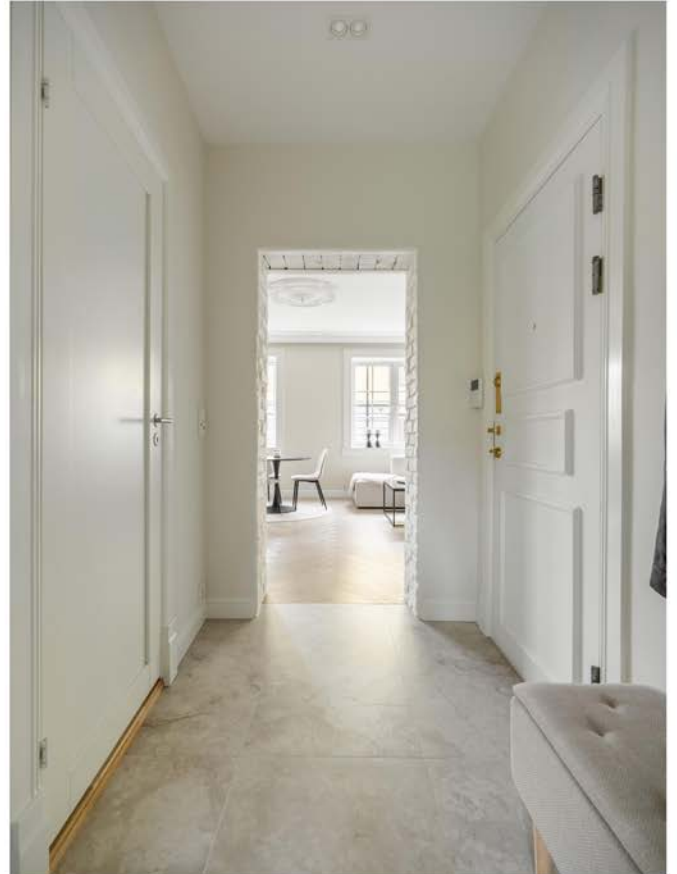


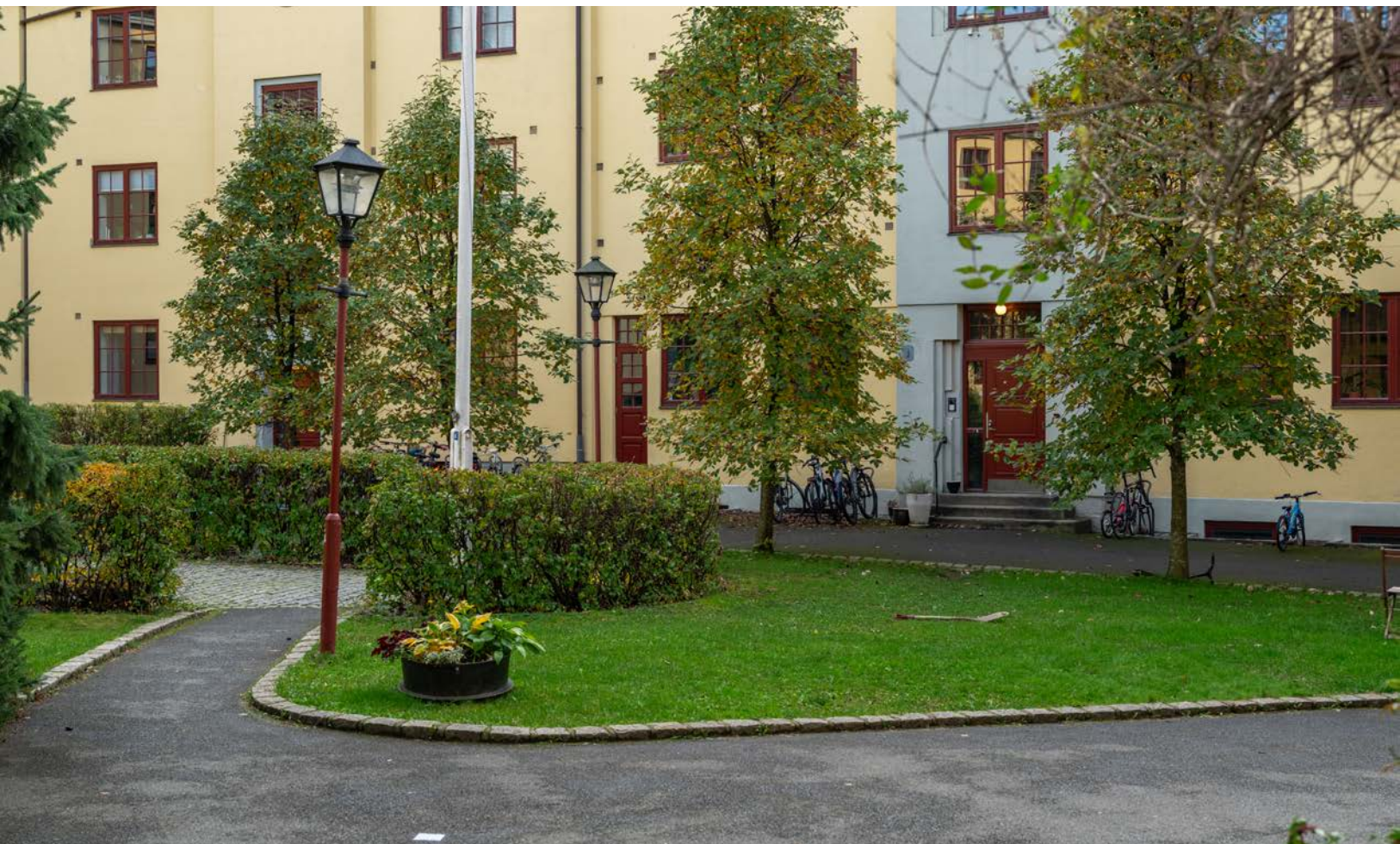




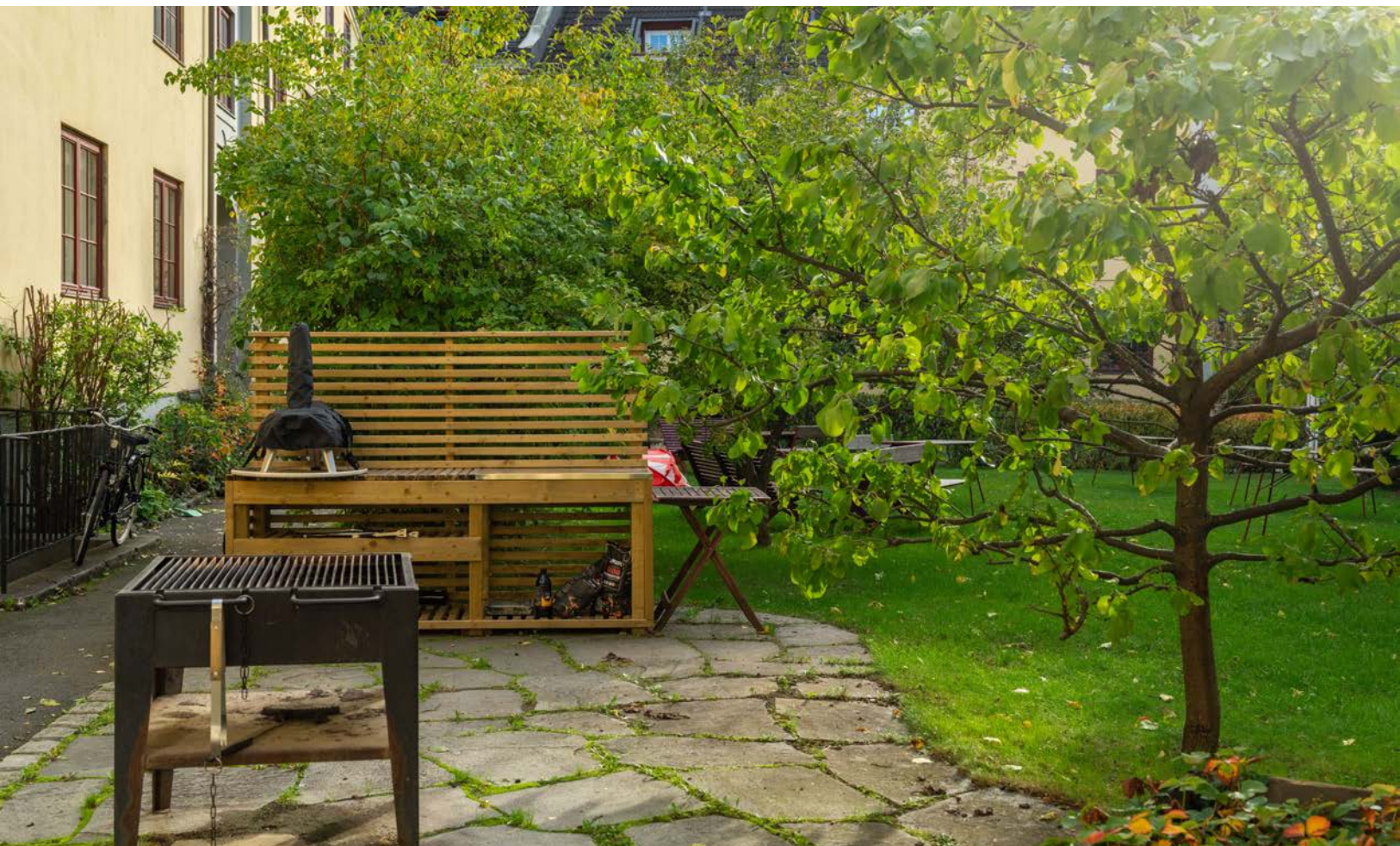
















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Brettevilles gate 18, 0481 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 91

Andelsnummer 61

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 29.12.2025

Rapportdato: 30.12.2025

Oppdragsnr.: 10887-25375

Referansenummer: PV1144

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas Tandberg



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk 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 byggelånoppfølgning.

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



Thomas Tandberg

tt@taksator.no

906 27 290



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

1-roms leilighet i 1. etasje, sentralt beliggende på Torshov/Sandaker, bydel Sagene i Oslo.

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Elektrisk oppvarming med gulvvarme (kabler og folie).

Varmtvann fra bereder, installert i 2024.

Åpen kjøkkenløsning i stue, med innredning fra 2024 (da leiligheten ble renoveret).
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminate benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Integrert induksjonsplatetopp (med integrert kullfiltervifte),
stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Opplegg for vaskemaskin i underskap.

Flislagt badrom, oppført nytt i 2024 i regi av dagens eier.
Det er opplyst at eier innehar dokumentasjon på utførte arbeider der dette er påkrevd.
Elektriske arbeider ble utført av Omega installasjon AS.
Membranarbeider ble utført av Protan AS.
Øvrige arbeider ble utført av eier, som egeninnsats.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod samt 1 loftsbod med skråtak.

Det henvises ellers 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, men det er avvik fra disse.

Det er forskjell mellom opprinnelige byggetegninger og dagen bruk/planløsning.

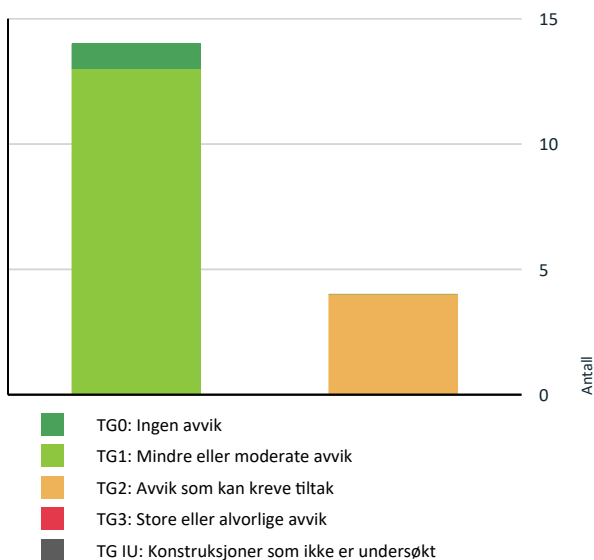
- Kjøkken er flyttet ut i stue.
- Det er etablert bad i leiligheten.
- Planløsningen er endret.

Det er ikke kjent når endringene ble utført.

Det er ikke funnet byggesak for utførte tiltak med bruksendring av, etablering av bad og flytting av kjøkken.
Kjøper overtar boligen som den er, herunder eventuelt behov for byggesøknad.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.

Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

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 ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

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 osv. ofte 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-, aksje- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/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. Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten 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/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.

Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.

Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

Sammendrag av boligens tilstand

NB!

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/revirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Oppsummering av avvik

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

2-roms Lillighet i 1.etasje

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- | | |
|--|-----------------------------|
| ! Utvendig > Entrédør | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon | Gå til side |
| ! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk | Gå til side |

Tilstandsrapport

2-ROMS LLILIGHET I 1.ETASJE



Byggeår

1926

Anvendelse

Bygård over 3 etasjer, kjeller og delvis utbygd loft.

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Vinduer er utført med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2004.

Vindusglass fremstod som hele på befaringdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

1 TG 2 Entrédør

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35), med ukjent alder.
Døren har kikkehull, sikkerhetslås og malt innside

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert normal bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder og forventede levetid.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av dørens stand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

Entrédøren er over 20 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Til tross for dette vurderes døren å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Befaringen er visuell og ikke-inngripende. Skjulte forhold som ikke var tilgjengelige for kontroll, herunder begynnende fukt-, råte- eller materialnedbrytning, kan derfor ikke utelukkes. Slike forhold kan være avhengige av klima, bruk og eksponering, og lar seg ikke alltid avdekke uten inngrep.

Tilstandsgrad 2 er gitt som et varsel om økt risiko for behov for tiltak eller utskifting på sikt, sett i sammenheng med alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens

Som følge av dørens alder og forventede restlevetid må det påregnes økt risiko for redusert tetthet, funksjonssvikt i beslag/låsekasse samt økt varmetap over tid. Eventuelle skjulte forhold kan medføre behov for tiltak tidligere enn forventet.

Tiltak

Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold. Utskifting eller oppgradering av entrédøren bør påregnes på sikt. Ved utskifting anbefales valg av dør med tilfredsstillende tetthet, isolasjonsevne og sikkerhetsnivå i henhold til gjeldende krav.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:

Klassisk bygård oppført i murverk og tegl.

Yttervegger er utvendig pusset og malt.

Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner med stubbloftsfill, slik det var vanlig ved byggetidspunktet.

Det er ikke uvanlig med skjevheter i gulv og konstruksjoner i eldre bygårder. Takkonstruksjoner er utført i trevirke og tekket med plater eller papp.

Taket er ikke besiktiget.

Fellesarealer og trappeganger:

Leiligheten har adkomst via felles trappegang.

Trapper og reposer er utført i malt betong.

Øvrige flater er malte.

Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og kunnskapen om byggegrunn og stabilitet er derfor begrenset.

Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset, og dreneringens funksjon og levetid påvirkes av utførelse, belastning og masser rundt bygningen. Grunnmur er utført i naturstein/tegl, med støpt gulv i kjeller.

Fundamentering er trolig utført til fast grunn, komprimerte masser eller flåtefundamentering, slik det var vanlig ved oppføringstidspunktet i Oslo.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter, byggeskikk og metoder, og oppfyller ikke dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten og forhold som ligger innenfor eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.

Felles bygningsdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov.

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:

Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner.

En bygningsdel kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet.

Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:

Flislagt gulv på bad, samt i entré/gang.

Ellers 1-stavs parkett, lagt i fiskebensmønster.

Det er var etabler på bad, samt i entré/gang.

Ellers er det lagt varmemefolie i stue/kjøkken samt i gangfelt på soverom.

Vegger:

Flislagte vegger på bad.

Tilstandsrapport

Ellers malte flater.
En vegg med spilldekor på soverom.

— — —
Himlinger:
Glatte, malte flater.

Stukkaturlister og rosett i stue/kjøkken.

Det er montert downlights (led) i entré/gang, på bad samt soverom.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,79 m.

— — —
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje,

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.
Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Innvendige dører

Hvite profilerte innerdører.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Soverom:
- Åpen garderobeløsning (IKEA Pax).

Entré/gang:
- Veggmontert høyskap (IKEA Pax).

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom, oppført nytt i 2024 i regi av dagens eier.

Det er opplyst at eier innehar dokumentasjon på utførte arbeider der dette er påkrevd.
Elektriske arbeider ble utført av Omega installasjon AS.
Membranarbeider ble utført av Protan AS.
Øvrige arbeider ble utført av eier, som egeninnsats.

Tilstandsrapport

Eier opplyser at alt av arbeider tilknyttet vann og avløp er utført av selger, med hjelp av en rørlegger.
Eier opplyser også at det foreligger dokumentasjon på alt materiell og produkter som er brukt.

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom:

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
 - Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
 - Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
 - Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
 - Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
 - Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.
- Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.

Malt himling.

Det er montert downlights (led) i himling.

Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Tilstandsrapport

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 39 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kantsluk i stål/aluminium, montert mot vegg i dusjsone.

Sluket er utført med klemring og synlig membran/mansjett, slik det var mulig å observere ved befaring.

Membranlegging er dokumentert med bilder fra oppføring av baderommet.

Generell info om sluk:

Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuvning, samt for å bidra til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skapinnredning med glatte, folierte fronter.

Laminate benkeplate med servantbolle oppå.

Veggmontert klosett. Eier opplyser at det er benyttet klosett og sisterner innebygd lekkasjesikring (poseløsning).

Åpent dusjhjørne med kantsluk, termostattyrt blandebatteri og regnfallsdusj (montert i himling).

Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling.

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.

Avtrekk skjer via ventil i vegg, med tilluft via spalte ved terskel.

□

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er registrert avvik fra dagens krav, anbefalte løsninger eller forventet standard, basert på bygningens alder, utførelse og observerte forhold ved befaring.

Avviket er vurdert ut fra tilgjengelige og synlige forhold, og undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll. Skjulte forhold kan forekomme.

Avviket kan medføre økt risiko for redusert funksjon, slitasje eller skade over tid, og bør ses i sammenheng med videre bruk, belastning og vedlikehold av bygningsdelen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Avviket kan medføre økt risiko for redusert funksjon, økt slitasje eller utvikling av skade over tid. Dersom forholdet ikke følges opp, kan dette føre til behov for tidligere vedlikehold eller utbedring enn normalt. Konsekvensene vil kunne påvirkes av bruk, belastning og vedlikehold.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på forholdet og utføre nødvendige vedlikeholds- eller utbedringstiltak ved behov. Tiltakets omfang og tidspunkt bør vurderes ut fra videre bruk, observerte endringer og fagkyndig vurdering. Eventuelle tiltak bør utføres i henhold til gjeldende anbefalinger og god byggeskikk.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er under 5 år gammelt, og det foreligger dokumentasjon på oppbygging. På denne bakgrunn anses hulltaking ikke som påkrevd.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk i vegger i dusjsonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter SM) under befaringen.

Det ble ikke registrert indikasjoner på unormale fuktverdier.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og kan ikke anses som en garanti for baderommets konstruksjoner.

Det er ikke utført fuktsøk i gulv.

☐

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra resultatene av utført overflatesøk samt en helhetlig vurdering av tilgjengelige og synlige forhold på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning i stue, med innredning fra 2024 (da leiligheten ble renoveret).

Innredning med glatte, folierte fronter.

Laminate benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Integrert induksjonsplatetopp (med integrert kullfiltervifte), stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Opplegg for vaskemaskin i underskap.

— — —

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

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter, integrert i platetopp.
Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

Rommet har ellers ingen synlige avtrekksventiler.

Kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig plassering.



Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og tilgjengelige observasjoner ved befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen, herunder økt belastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Løsningen avviker fra opprinnelig utførelse og kan avvike fra dagens anbefalte ventilasjonsløsninger for kjøkken.

Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet.

Skjulte installasjoner og funksjon utover visuell kontroll er ikke verifisert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Avviket kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for lukt, fukt- og fettbelastning i rommet over tid.

Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner, samt behov for tidligere vedlikehold eller utbedring.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov.

Eventuelle tiltak bør vurderes ut fra bruk, belastning og gjeldende anbefalinger, og utføres av fagkyndig der dette anses nødvendig.

Ventilasjon av denne typen er en relativt vanlig løsning, særlig i tilfeller der kjøkken er flyttet fra opprinnelig plassering.

Ved eventuell etablering av mekanisk avtrekk må det avklares med styret og kontrolleres mot borettslagets/sameiets vedtekter om tiltaket lar seg gjennomføre.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rørøpplagg, lagt opp i 2024.

Det er benyttet rørføringer i plast (rør i rør øpplagg).

Eier opplyser at alt av arbeider tilknyttet vann og avløp er utført av selger, med hjelp av en rørlegger.

Eier opplyser også at det foreligger dokumentasjon på alt materiell og produkter som er brukt.

Det er forelagt 2 fakturaer på rørleggerarbeider:

- Rørproff AS, datert 26.06.2024.

Tilstandsrapport

- Rørleggersentralen, datert 12.07.2024.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
Fordelerskapet er utført med overløp og avrenning til bad (rom med sluk).

Kjøkken:

Rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.

Det er benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og ytterrør/varerør, slik det var mulig å observere ved befarings.

Lokale stoppekraner for bad er lokalisert i fordelerskap.

Leilighetens stoppekran er lokalisert i innkassing på soverom, med adkomst via luke.

Det er ikke kjent om denne stenger all vanntilførsel til leiligheten (bad og kjøkken). Felles hovedstoppekran er lokalisert i kjeller.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Bereder og varmtvannsanlegg er ikke fullstendig vurdert, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og materialtettethet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.

Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.



Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast ført til felles rørføringer.

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 befaring.

TG 2 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventil på bad.

Det er ikke observert egen avtrekksventil på kjøkken.

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator med kullfilter, integrert i platetopp.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

☐

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen har naturlig ventilasjon slik det var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn løsninger som benyttes i dag.

Ventilasjonsløsningen avviker fra dagens anbefalte løsninger for kjøkken, ved at det ikke er etablert eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet.

Skjulte installasjoner er ikke verifisert.

Naturlig ventilasjon er gitt tilstandsgrad 2, da dagens krav og anbefalinger til ventilasjon ikke er oppfylt.

Dette til tross for at løsningen anses som normal og tidsriktig for boliger/leiligheter oppført i denne perioden.

Kapasitet og luftutskifting er ikke kontrollert, da dette krever særskilt måleutstyr og ikke inngår i en nivå 1 (visuell og ikke-inngripende) undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneløst klima og fuktrelaterte skader.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.

Volum: 110 liter.

Produksjonsår: 2021.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.

Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

1 TG 1 Andre installasjoner

Boligen har elektrisk oppvarming.

Det er opplyst at det er etablert varmekabler på bad samt i entré/gang.

I stue/kjøkken og gangareal ved soverom er det etablert varmefolie.

Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting eller utbedring av enkelte installasjoner og komponenter.

Det er ikke utført funksjonstesting av de nevnte installasjonene.

Med mindre annet er opplyst, legges det til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

Rapporten forutsetter at produsentenes monteringsanvisninger er fulgt.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
7 fordelingskurser.
Overlastvern på 40 Amp.

Selvavlesende strømmåler er installert.

Eier opplyser at leilighetens elektriske anlegg i sin helhet ble oppgradert/byttet i 2024, i forbindelse med renovering av leiligheten. Innmaten i sikringsskapet ble også byttet.
Arbeidene er opplyst å være utført av Omega installasjon AS.
Eier innehar samsvarserklæring på utførte arbeider, datert 28.12.2025.

Dørtelefonanlegg med døråpner og skjermvisning.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Eier opplyser at leilighetens elektriske anlegg i sin helhet ble oppgradert/byttet i 2024, i forbindelse med renovering av leiligheten. Innmaten i sikringsskapet ble også byttet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).
Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.
4. 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.
5. 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?

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Opplyst av eier ved befaring.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. 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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja



! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 forenklede 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.

Det er plassert brannslukningsapparat i leiligheten.

Bygningen har felles brannvarslingssystem, med sensor installert i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Det forutsettes at selger sørger for at dette er i forskriftsmessig stand ved overtakelse.

Alarmanlegg og øvrig sikkerhetsutstyr er ikke funksjonstestet av takstmann.

Vurderingen er basert på visuell og ikke-inngripende kontroll av tilgjengelig utstyr på befaringstidspunktet.

Generell informasjon – brannslukningsutstyr (TEK17):

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

Håndslukkeapparat kan være pulverapparat på minimum 6 kg (ABC-pulver), eller skum-/vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse minst 21A (NS-EN 3-7).

Alternativt kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter minimum 10 mm og maksimal lengde 30 meter ved fullt uttrekk.

Slukkeutstyr skal være lett tilgjengelig og plassert slik at branntilløp kan bekjempes i startfasen.

Tilstandsrapport

Generell informasjon – brannvarslere (TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter skal dekke kjøkken, stue og sone utenfor soverom. Det skal være minst én detektor per etasje. Akustiske alarmorganer skal gi minst 60 dB lydnivå i oppholdsrom og soverom, også når mellomliggende dører er lukket.

I større boligbygg, herunder borettslag og eierseksjonssameier, stilles det krav til brannteknisk dokumentasjon for byggverket. Det er ikke dokumentert at slik dokumentasjon foreligger.

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 røykvarslere 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 dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport 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 bod
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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms Lileighet i 1.etasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	39			39	
Kjeller		5		5	
Loft		1		1	
SUM	39	6			
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, bad, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

1. etasje:

Entré/gang, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Kjeller:

Bod på ca. 5 m²

Loft:

Bod med måleverdig areal på ca. 1 m².

Boden har skråtak. Gulvareal ble målt til ca. 3,6 m².

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.

Innbygde/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, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er forskjell mellom opprinnelige byggetegninger og dagen bruk/planløsning.

- Kjøkken er flyttet ut i stue.
- Det er etablert bad i leiligheten.
- Planløsningen er endret.

Det er ikke kjent når endringene ble utført.

Det er ikke funnet byggesak for utførte tiltak med bruksendring av, etablering av bad og flytting av kjøkken.
Kjøper overtar boligen som den er, herunder eventuelt behov for byggesøknad.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:

En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.

De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.

TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggt tekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2024:

- Totalrenovering av leiligheten, utført i regi av dagen eies. Arbeidene omfattet også oppgradering av rørapplegg, elektrisk anlegg, nytt bad, nytt kjøkken m.m.

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 Lillighet i 1.etasje	39	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.12.2025	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Aleksander Biermann Stenseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	91		0	234 m ²	I henhold til arealbekreftelse fra Oslo Kommune	Festet

Adresse

Brettevilles gate 18

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Borettslaget Nordre Åsen Kv 1

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0101

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
61/BORETTSLAGET NORDRE ÅSEN KV 1	948126915	61	Oslo & Omegn Boligforvaltning A/L - 22 12 23 40	Aleksander Biermann Stenseth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
61	200	63 532 31.12.2024	36 594 01.12.2024

Kommentar

Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

1-roms leilighet i 1. etasje, sentralt beliggende på Torshov/Sandaker, bydel Sagene i Oslo.
Store grøntarealer med fine turmuligheter langs Akerselva som går fra sentrum og opp til Maridalen.
Gangavstand til St. Hanshaugen og Grünerløkka som begge er godt kjent for sine frodige parker, hyggelige kaféer og sjarmerende restauranter, butikker og sitt yrende uteliv.
Ca. 15 minutters gange til Karl Johan/Sentrum.
For øvrig er området et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, som buss og trikk.
Barnehage og skoler i alle trinn i kort avstand fra leiligheten.
Kort vei til ulike opplæringsinstitusjoner, som bl.a. BI i Nydalen.

Om tomten

Felles tomt 234 m², i henhold til arealbekreftelse fra Oslo Kommune.
Tomten er festet, med Oslo Kommune som hjemmelshaver.
Borettslaget omfatter flere Gnr/Bnr.
Felles gårdsrom som er pent opparbeidet med asfalterte internveier, belegningsstein, gressplen, lekeapparater, sittegrupper samt variert beplantning.

Gateparkering etter 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

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 2 873,- pr. måned (kr. 34 476,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, bredbånd, kapitalkostnader, trappevask, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.
For nærmere detaljer om hva felleskostnadene 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 borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av bygårder og noe nyere blokkbebyggelse.
Bygård oppført i 1926 i mur- og teglsteinskonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Bygningen står på byantikvarens liste over bevaringsverdige bygninger (gul liste).

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

Borettslaget består av 78 andelsboliger og 1 næringslokale.

Det ble utført tilstandsvurdering av fasader i 2025. Denne foreligger hos borettslagets styre.
Nye porttelefoner ble installert i 2021.
Det ble utført piperehabilitering i 2020.
Utbedring av diverse gamle avløpsrør i 2017.
Fibernet ble installert i 2015.
Strøminntak og stigeledning ble oppgradert i 2015.
Trapp ganger ble pusset opp i 2013.
Pipeløp ble rehabilitert i 2013.
Felles brannvarslingsanlegg oppgradert i 2013.
Nye avfallsbrønner i 2008.
Ellers føre løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov.
For komplett oversikt henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling".

Forsikring

Selskap

Gjensidige Forsikring ASA

Avtalenr

85401816

Type

Fullverdi

Forsikringssum**Årlig premie****Kommentar**

Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.12.2025	Tilsendt fra Oslo Kommune.	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	29.12.2025	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.12.2025	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende

konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Aleksander Biermann Stenseth

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Brettevilles gate 18

0481 OSLO

0301-224/91/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Omega installasjon as

Beskrivelse av arbeidet: Alt av strøm og el installasjoner

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Protan AS

Beskrivelse av arbeidet: Membran

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Alt av oppbygning av bad har eier gjort selv

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Membran, van og avløp er nytt

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Alt av vann og avløp er gjort av selger og en rørlegger. Har dokumentasjon på alt materiell og produkter som er brukt

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Omega installasjon as

Beskrivelse av arbeidet: Alt av el er nytt i leiligheten

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt



29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 18.12.25 Side 1 av 3



Borettslaget Nordre Åsen KV I	Vår ref.:	13/61	Fødselsdato eier:	23.07.2000
BRETTEVILLES GATE 18	Type:	Frittstående borettslag		
0481 OSLO	Eiere:	Aleksander Biermann Stenseth		
Organisasjonsnr: 948 126 915	Andelsnr:	61		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 2 406

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Bredbåndsavgift	219
	Renter og avdrag	256
	Renter og avdrag	243
	FELLESKOSTNADER	1 561
	Trappevasktillegg	127

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.01.2026	Tot. utg. i kr.:	2 873
Felleskostnader:	Bredbåndsavgift		249
	Renter og avdrag		248
	Renter og avdrag		228
	FELLESKOSTNADER		2 021
	Trappevasktillegg		127

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	36 594	Gjeld siste årsoppg.	51 382
Klient ajourf. lån:	4 900 434	Klient gj. s. årsoppg.	6 880 752

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987148619, Svenska Handelsbanken AB NUF

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 18.12.2025: 5.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 38

Saldo per 18.12.2025: 1 010 443

Andel av saldo: 7 546

Neste termin/avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.01.2029)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2025 utgjøre ca kr 199,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 83987188025, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 18.12.2025: 5.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 167

Saldo per 18.12.2025: 3 889 991

Andel av saldo: 29 049

Første termin/første avdrag: 30.11.2019 (siste termin 31.10.2039)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Lars Kvam Kristoffersen

Adresse: Kyrre Grepps gate 2

Postnr/-sted: 0481 OSLO

E-post: naakv1@gmail.com

Webside: naakv1.no

5: Restanse felleskostnader pr. 18.12.2025

Utestående saldo: 0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 18.12.25 Side 2 av 3



Borettslaget Nordre Åsen KV I	Vår ref.:	13/61	Fødselsdato eier:	23.07.2000
BRETTEVILLES GATE 18	Type:	Frittstående borettslag		
0481 OSLO	Eiere:	Aleksander Biermann Stenseth		
Organisasjonsnr: 948 126 915				

5: Restanse felleskostnader pr. 18.12.2025

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	63 532	Gjeld:	51 382	Andre inntekter:	33 236
		Utgifter:	2 575		

7: Pålydende

Pålydende:	200	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	61	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1926
Gårds/bruksnr: 224/79, 224/76, 224/91, 224/236, 224/238, 224/78, 224/80, 224/94, 224/96, 224/98, 224/237
Bygningstype: Uspesifisert
Feste/eiet tomt: Festet
Årlig festeavgift: 150 046,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00
Avg. reguleres: 01.11.2031, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	85401816
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1926	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0101
Etasje:	1/V	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	013-022		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

VEDLIKEHOLD

Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

TV OG BREDBÅND

Borettslaget Nordre Åsen KV I har avtale med Nextgentel for leveranse av bredbånd. Den enkelte andelseier kan bestille høyere hastighet direkte fra leverandør. Den enkelte andelseier kan bestille lineær-TV direkte fra leverandør.

STYRET HÅNDTERER SELV FORHÅNDSVARSLING / PARALELLUTLYSNING.

Parallellutlysingsgebyr kr. 6215- tilfaller borettslaget.

Internt utlysingsgebyr kr 1000.- tilfaller borettslaget.

MEGLER MÅ TA DIREKTE KONTAKT MED STYRET FOR AVKLARING AV FORKJØPSRETTE

VAKTMESTER OG RENHOLD

Borettslaget Nordre Åsen KV I kjøper vaktmestertjenester fra Viken Renhold.

Viken Renhold ivaretar oppgaver knyttet til trappevask, plenklipping, snømåking, fjerning av tagging, daglig drift, og løpende vedlikeholdsoppgaver etter bestilling fra styret. Vaktmester sørger også for tjenester til utleielokalet i Brettevilles gate 20.

NØKLER, SKILT

Nøkler til inngangsdør, fellesarealer i egen oppgang samt vaskeri, bestilles via Naborom. Det samme gjelder skilt til ringeklokke. Skilt til postkasse og postkassenøkkel bestilles av den enkelte andelseier.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utført: 18.12.25 Side 3 av 3



Borettslaget Nordre Åsen KV I	Vår ref.:	13/61	Fødselsdato eier:	23.07.2000
BRETTEVILLES GATE 18	Type:	Frittstående borettslag		
0481 OSLO	Eiere:	Aleksander Biermann Stenseth		
Organisasjonsnr: 948 126 915				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

OM EIENDOMMEN

Borettslaget Nordre Åsen KV I er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 948126915. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 78 boligheter og 1 annen enhet.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

FORSIKRING

Eiendommen til Borettslaget Nordre Åsen KV I er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 85401816.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

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

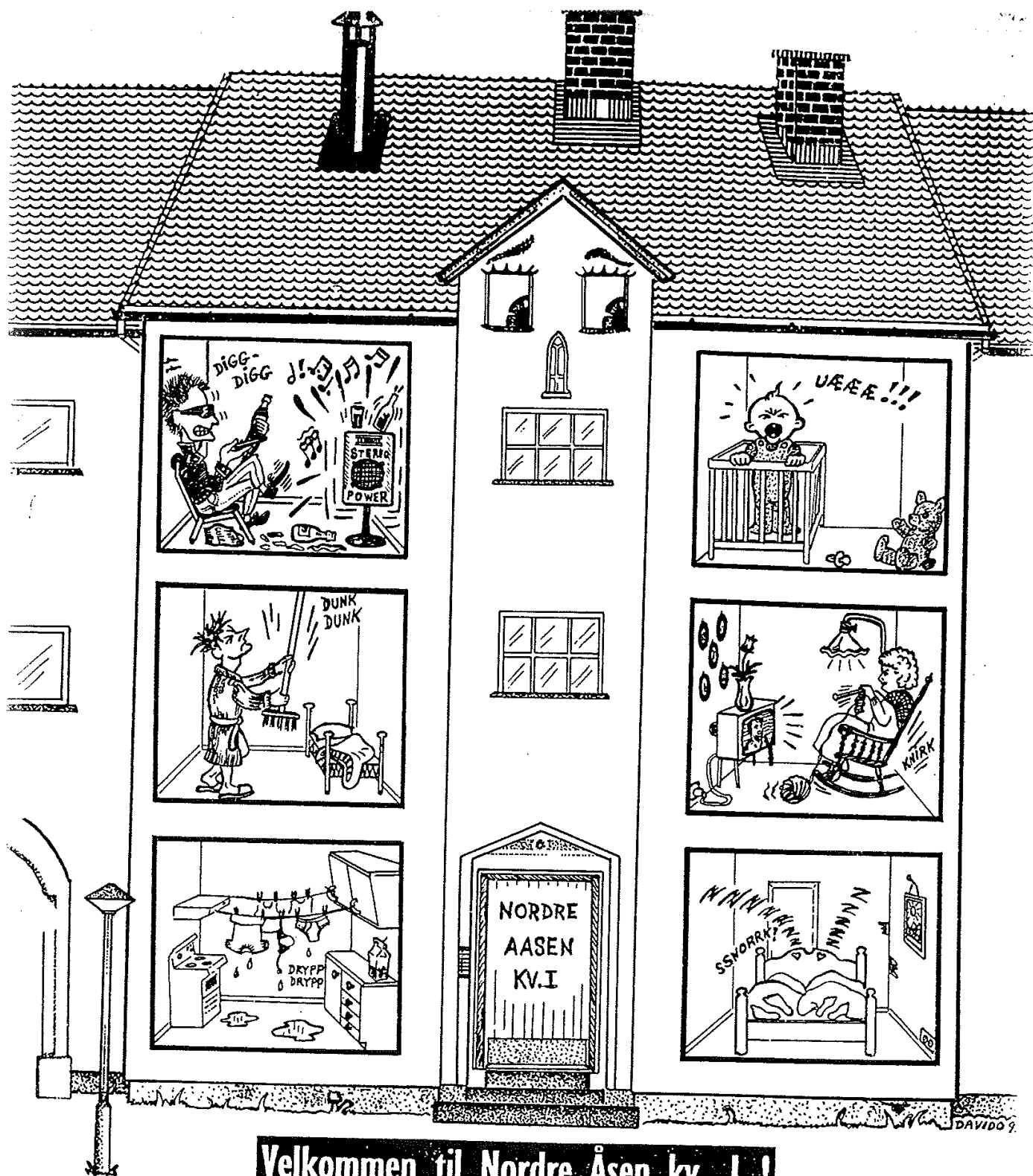
FORKJØPSRETT

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

FESTEKONTRAKT

Festekontrakten forlenges på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 og til Borettslaget Nordre Åsen Kv 1 eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelovens §36. Festeavgiften blir KPI-regulert. Ny årlig festeavgift fra 01.11.2021 ser foreløpig ut til å bli ca. kr 142 000. Endringen i konsumprisindeksen per 01.12.2011 -01.11.2021 vil imidlertid ikke være kjent før 10.12.2021

Annen informasjon:



Velkommen til Nordre Åsen kv. I !

Gården vår ble bygget i 1925 og består av 76 leiligheter, både ett-, to- og tre-roms.

Beboerne her er i alle aldersgrupper, og er enige om at Nordre Åsen er et greit sted å bo. Vi håper du også vil trives !

Styret/Velferden.

NOEN OPPLYSNINGER om Borettslaget NORDRE ÅSEN Kv.1

STYRET

Borettslaget har generalforsamling fast en gang i året (om våren). Da velges et styre sammen med en formann/styreleder. Vi oppfordrer alle andelseiere til å delta på generalforsamlingene. Her får du opplysninger og kan være med å ta beslutninger som gjelder gården. Husk at dersom du ikke møter opp, kan du heller ikke si noe på de vedtak som blir fattet ! Dessuten kan det jo være hyggelig å bli mer kjent med naboene i Borettslaget.

Du som er leietaker (framleie), er selvsagt også velkommen til generalforsamling, selv om du her ikke vil ha noen stemmerett.

Styremøter blir holdt ca en gang i måneden. Hvis du skulle ha noe på hjertet i denne anledning, kan du legge en lapp eller ringe beskjed til en i styret, jfr. listen over alle valgte representanter i styret og ulike utvalg/komitéer. En slik liste blir fornyet og delt ut etter hver generalforsamling.

STYRE- og MØTEROMMET i nr 11

Høsten 1995 er vi i ferd med å få innredet et 30-40 kvm stort rom i kjelleren i nr 11 primært som Borettslagets nye styrerom. Dersom våre andelseiere i en eller annen sammenheng skulle ha behov for et slikt forsamlingslokale noe større enn egen stue, er det bare å ta kontakt med en i styret.

VELFERDEN

– er en liten komité som har til oppgave å arrangere dugnader, organisere hyggelig samvær i gården nå og da, samt ansvar for å få satt opp et juletre. Det er alle beboernes oppgave å gjøre forefallende hagearbeid, selv om det har vist seg at det som oftest er velferden som har måttet ta seg av dette også. De siste årene har f.eks. en av våre beboere vært flink med å se til rosene. Vi ber alle om selv å gjøre en innsats for trivselen i gården !!

FLAGGHEISINGEN

Borettslaget har en valgt komité som har ansvaret for flaggheising på de offisielle flaggdager, samt etter spesielle ønsker ved store runde dager. Husk i så fall å ta kontakt med en i denne komitéen.

PORTNER

Borettslagets portner har ansvar for å skifte lyspærer i oppganger, kjellere og på loftene. Likeså skal denne måke snø om vinteren, klippe plenene om sommeren samt gjøre forefallende arbeid som å feie i gårdsrommet og en viss grad av generelt opprydningsarbeid. Ønsker eller beskjeder til portner kan best meldes over telefon (han har telefonsvarer), eller med en skriftlig beskjed i hans postkasse i Borger Withsgt. 15. Telefonnummeret finner du også på den årlige navnelisten

GÅRDSROMMET

– er vårt felles "oppholdsrom". Om sommeren setter vi ut benker og bord og lekeapparater for de minste. Derfor må vi alle sørge for en viss orden her, og at vi alltid rydder opp etter oss. Som oftest blir det satt ut et glass med lokk beregnet på sigarettstumper. Vær snille ikke å kaste dette fra dere.

Bilkjøring i gårdsrommet er **bare** tillatt i spesielle tilfeller som ved flytting, syketransport, og ved bruk av drosje for eldre og/eller uføre. Bilen må i så fall fjernes når du er ferdig med å laste ut av den. Merk at eneste vei å komme inn med bil er fra Borger Withsgt. Det er selvsagt ikke lov å kjøre på plenen, så vær så vennlig å være forsiktig når du kjører ut og inn.

HUSK: unødige kjøring forurensner luften og kan irritere andre beboere. Dette gjelder også i høyeste grad om det skulle forekomme sent på kvelden.

DUGNAD

Borettslaget har dugnad i hvert fall hver vår. Når det er større arbeider som skal utføres, kan det bli flere dugnadskvelder. Disse kan være en fin måte å bli bedre kjent med andre beboere på, og det forventes at **ALLE** kan gjøre en innsats her. Da kan det være ulike typer av oppgaver slik at alle kan finne noe som passer for dem – f.eks. hagearbeid, beising/maling, rydding, feiing eller lignende. Slike dugnader er ikke bare strev, det kan bli tid til en prat over en kaffekopp også !

TRAPPEVASK / VINDUSVASK

Du deler trappevask med dine naboer i samme etasje. Et skilt skal henge ved en av entrédørene og dermed angi at det er dennes tur til trappevask. Etter utført arbeid flyttes klossen over til entrédøra ved siden av. Du har ansvaret for å vaske eget etasjeplatå samt trappen ned til neste etasje. Sørg også for at vinduet blir vasket nå og da. Husk at dette også skal gå på omgang.

De som bor i **3.etasje**, har dessuten ansvaret for å vaske trappa opp til loftet, mens de i **1.etasje** har ansvaret for kjellertrappa, men disse kan tas noe sjeldnere

BEISING AV VINDUENE

Du har selv ansvar for vedlikehold av dine egne vinduer. Beis til dette kan du få ved å henvende deg til styret eller velferden.

Forøvrig har hver beboer selv ansvar for dører, rør, vinduer etc. i sin egen leilighet.

VASKERIENE

Det finnes to vaskerier i Borettslaget – i kjelleren i oppgangene 15 og 22, begge med inngang fra gårdrommet.. Vaskeriene kan du selv benytte når du måtte ha behov for det, men etter visse tidsbegrensninger, se nedenfor. Du kommer inn ved å bruke din egen gatedørsnøkkel/kode og en egen vaskeromsnøkkel.

I hvert vaskeri er det automatisk vaskemaskin, egen sentrifuge og tørketrommel. Myntautomat er i sikringskap utenfor vaskerommene. For tiden koster det en 10-kroning for hver vask. En bruksanvisning finnes også oppslått.

Vasketider: Hverdager kl 08 – 20
Lørdager kl 08 – 16
Ikke søn- og helligdager

Det er viktig at disse tidene blir overholdt, ikke minst av hensyn til beboerne som bor nærmest i den samme oppgangen.

Husk også å vaske og rydde etter deg i vaskerommet når du er ferdig. Ta med deg eventuell tom-emballasje. Husk dessuten å fjerne loen fra tørketrommelen, i en luke nederst på maskinen.

TØRKEPLASS

Benytt helst det tørkestativet som er nærmest det vaskerommet du har benyttet. Vasker du med egen vaskemaskin, bes du benytte tørkestativet utenfor oppgang nr 18.

Hvis du har tøy ute om natten på hverdagene, er dette på eget ansvar. Tøyet må i så fall være fjernet innen kl 08.00 neste morgen fra tørkestativene som er utenfor hhv. nr 15 og 22.

Det er dessuten tørkeplass på loftet over hver av oppgangene. Merk at det ikke skal henge tøy ute

**lørdager etter kl 17.00
samt søn- og helligdager.**

TEPPEBANKING UTE er bare tillatt i følgende tidsrom:

mandager	kl 08 – 12
onsdager	kl 18 – 20
fredager	kl 18 – 20

Hvis du skulle ha tøy til tørk hengende ute i disse tidsrommene, er du selv ansvarlig om klærne eventuelt skulle bli støvete eller tilskitnet.

NØKKEL TIL YTTERDØR/GATEDØR kan event. anskaffes/kjøpes av Borettslagets formann/leder. Merk at din egen entrédør er du selv ansvarlig for, og ekstranøkkel her får du slipt til ved de fleste steder som utfører slikt.

CALLINGANLEGG

Kontakt borettslagets formann om det skulle være feil på anlegget ditt.

NAVNESKILT

for hhv. postkasse og ringeklokken ute blir anskaffet av Borettslaget for beboers regning. Disse skal være standardisert. Navneskilt til egen entrédør inne i oppgangen står enhver fritt å ordne selv. Husk imidlertid at også denne døra skal være navnet.

KABELNETT FOR RADIO/TV

Borettslaget er tilknyttet et kabelnett. Om det skulle dukke opp en feil på ditt eget fjernsyn, bes du selv om å kontakte **Janco**.

OM HUNDEHOLD I BORETTSLAGET

Først så sent som ved generalforsamlingen i 1995 ble det åpnet adgang for våre beboere til å ha hund boende hos seg – under forutsetning av at visse regler blir overholdt :

→ *Ethvert hundehold må det søkes skriftlig om, og vedkommende må dernest undertegne eget supplement til husleiekontrakten der det er spesifisert hvilke krav som må være tilfredsstilt:*

- *Hunden må føres i bånd på Borettslagets eiendom.*
- *Det er ikke tillatt å luften dyret på Borettslagets eiendom.*
- *Hvis dyret er til sjenanse for Borettslagets øvrige beboere og årsak for skriftlige klager, kan eier pålegges å kvitte seg med dyret, subsidiært å flytte fra Borettslaget.*

REGLER FOR FRAMLEIE

Dersom du av en eller annen grunn må reise bort fra din leilighet for lengre tid og trenger å leie ut din leilighet, skal styret ha en skriftlig søknad om en slik framleie. Her skal det aktuelle tidsrom være angitt, samt navn på ny leietaker. Det vanligste i så fall er at andelseier selv betaler inn den ordinære husleien, og at framleietaker betaler inn avtalt leiebeløp til andelseiers egen konto. Vi minner om at du som andelseier – etter Borettsloven – er ansvarlig for at husleien blir betalt inn i tide.

Vedtektenes § 7 om framleie:

Framleie kan tillates dersom andelseier av særlige grunner er midlertidig bosatt annet sted. Framleieavtalen må på forhånd være skriftlig avklart med Borettslagets styre. Om en slik framleie skulle strekke seg over lengre tid, må den i så fall fornyes hvert år for godkjenning av styret.

SALG AV LEILIGHET / FORKJØPSRETT

Om du skal flytte og selge din leilighet, er det greit å kjenne til følgende rutiner. Som oftest benytter en seg av et meglerfirma som dermed tar seg av det meste som visning av leiligheten, nødvendig annonsering og salgskontrakt med ny kjøper.

Merk imidlertid at andelseiere har forkjøpsrett til leilighet etter avtalt pris. Dersom det i så fall blir avtalt en salgssum med en potensiell ny kjøper, skal leiligheten for det samme beløp først være tilbudt Borettslagets andelseiere med et oppslag i alle de 11 oppgangene med angivelse av selger, adresse, etasje, leilighetens areale, pris, samt navn på kontaktperson for visning av leiligheten. Et slikt oppslag skal være på plass i min. 14 dager. Først etter dette, om ingen skulle melde sin interesse, kan det avtales overtakelse for nye andelseier. Dog først etter at en såkalt *godkjenning* skriftlig er avsendt fra Borettslaget til den aktuelle megler, og med kopi til OBF.

For å unngå unødige komplikasjoner, vil det være en fordel om alle som skal selge sin leilighet først tar kontakt med Borettslagets styreleder.

Styret

okt.1995

BORETTSLAGETS ORDENSREGLER

sist revidert på generalforsamlingen 27.4.1988 og 27.4.1955

Leieren er i henhold til leiekontrakten forpliktet til å overholde følgende fastsatte ordensregler.

1. Alle beboere er pliktig til å ha navn på inngangsdør, postkasse og ringeapparat ute.
 2. Leieboerne må vise gjensidig hensynsfullhet ved bruk av tørkeplass, vaskeriene o.l.
 3. Tøy må kun henges til tørk på dertil bestemte stativer, ikke på gjerder, i vinduer e.l. Tøy som tørkes oppe på loftene, må vries godt eller sentrifugeres før det henges opp.
 4. Det er ikke tillatt å riste, lufte eller banke tepper, gangtøy og sengetøy på verandaer, i trappeoppganger eller vinduer.
 5. Banking av tepper kan bare foretas etter allerede oppsatte tider: mandager 08-12, onsdager og fredager 18-20.
 6. Tøy må ikke henge ute på lørdager etter kl 17 – og ikke på søn- og helligdager.
 7. Utlufting av leiligheten må ikke gjøres ut mot felles oppgang.
 8. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Radio/TV/musikkanlegg må benyttes hensynsfullt, særlig etter kl 22 da det etter denne tid skal være ro så vel ute som inne. Lek må ikke foregå i trappene, på loftet eller i kjelleren.
 9. Hamring, boring e.l. må ikke skje etter kl 22 eller på søn- og helligdager.
 10. Avfall må legges i søppelkassene og ikke settes ved siden av. Ikke fyll på mer i en kasse enn det er plass til slik at lokket kan klemmes igjen – husk det er flere kasser. Møbler og inventar som skal kasseres må beboeren selv kjøre vekk. Avfall som bleier, bind o.l. må ikke kastes i WC.
 11. Kjøring i gården tillates bare til syketransport, nødvendig varetransport e.l. – og må foregå med særlig forsiktighet. Innkjøringen skal skje fra Borger Withsgt.
 12. Det er ikke adgang til å parkere bil eller motorsykkel i gårdsrommet uten særskilt tillatelse. Sykler, barnevogner o.l. skal ikke settes i trappeoppgangen.
 13. Det er adgang til å søke borettslaget (skriftlig) om å ha hund i leiligheten. Ved godkjenning må leietaker undertegne egen avtale som supplement til husleiekontrakten – som viser de forpliktelser dette vil medføre.
 14. Trapper rengjøres 1-2 ganger i uken. Den som har trappevask, plikter å påse at trappeoppgangen med vindu holdes rent. Hovedrengjøring av loft samt vegger og beslysningsarmatur i oppgangen, besørges rengjort så ofte det er nødvendig - mot at eventuelle utgifter fordeles mellom oppgangens beboere, eller at hovedrengjøring besørges på dugnad.
 15. Plener og beplantning må skjermes så vel sommer som vinter. Det er ikke tillatt å legge snarveier over plenene.
 16. Leieboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslaget gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen.
 17. Portneren har plikt til å påtale overtredelse av bestemmelsene.
- Vær oppmerksom på at hvis leieboerne tar tilbørlig hensyn til disse ordensreglene, vil en medvirke til å skape ordnede forhold og høyne boligkulturen innen borettslaget.

GOD TRIVSEL !

TRIVSELS/ORDENSREGLER FOR BORETTSLAG NORDRE AASEN KV I

Endret 07 april 2025 etter vedtak på Generalforsamlingen samme dag.

Punkt 3 endres til:

Leieboere må vise gjensidig hensynsfullhet ved bruk av fellesareal, vaskeri o.l.

Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper, dørmatter og sengetøy på verandaer, i trappoppgang eller vinduer.

Ballspill i bakgården er tillatt, men ikke i portrommene, av hensyn til fri ferdsel, støy i tilliggende leiligheter og for å unngå skade på portåpner og port.

VEDTEKTER FOR BORETTSLAG NORDRE AASEN KV I

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

Revidert 24. april 2008, 20. mars 2014 og 4. mai 2021, 29.05.2024

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

- (1) Borettslagets navn er Nordre Aasen kv. 1 BRL. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

1.2 Ansvarsbegrensning

- (1) Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

- (1) Borettslaget består av 78 andeler. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere. Borettslaget har også et næringslokale som leies ut.

2.2 Eierskifte

- (1) Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.
- (2) For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan borettslaget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen. Styret fastsetter gebyret.

2.3 Forkjøpsrett

2.3.1 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til husstanden til den tidligere eieren. Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skillsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.
- (3) Løsningssummen skal settes til den prisen andelen er solgt for, men er andelen åpenbart solgt til underpris, eller skifter andelen eier ved bytte, gave eller arv, skal løsningssummen fastsettes til markedspris. Forkjøpsrettshaveren har ikke plikt til å ta over heftelser på andelen, med mindre annet følger avtalen om overdragelse.
- (4) Skifter andelen eier ved salg, tar forkjøpsrettshaveren over rettighetene og pliktene erververen har etter avtalen.
- (5) Mot å betale løsningssummen kan forkjøpsrettshaveren kreve å få overta boligen til den tiden som følger av avtalen med erververen, og i alle fall når andelseieren eller en ny eier har fått rimelig høve til å områ seg.

(6) Mot å få overta bustaden, skal forkjøpsrettshaveren betale løsningssummen senest fjorten dager etter at løsningskravet ble satt fram og løsningssummen er endelig fastsatt.

(7) Laget svarer for betaling av løsningssummen. Krav mot borettslaget kan først settes frem dersom forkjøpsrettshaveren ikke har betalt innen fjorten dager etter et påkrav som er sett fram på eller etter forfallsdagen.

(8) Forkjøpsrettshaveren har rett til inntekter fra boligen fra overtakinga av bruken og svarer for kostnadene frå same tid.

2.3.2 Bruken av forkjøpsretten

(1) Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen tyve dager fra borettslaget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom borettslaget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

(2) Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig ved oppslag om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret setter en frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor borettslaget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

(3) Laget skal deretter skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår ovenfor.

(4) Dersom flere ønsker å benytte forkjøpsretten, bestemmer styret på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Står flere andelseiere likt, avgjøres tildelingen ved loddtrekning.

(5) Det er et vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til borettslaget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge. Dokumentasjon på det forannevnte skal legges ved meldingen om bruk av forkjøpsretten. I tilfeller hvor løsningssummen ikke følger av overdragelsen av andelen plikter den forkjøpsrettsberettigede å innbetale et beløp, eller besørge stillet en selvskyldnergaranti som klart dekker løsningssummen.

(6) Laget og eller forretningsfører kan kreve et gebyr tilsvarende fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

(7) Et vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på fem ganger rettsgebyret.

(8) Om rettigheter og plikter mellom borettslaget forkjøpsrettshaver og selger henvises til borettslagsloven §§ 4-17 til 4-20.

2.3.3 Utløsning av forkjøpsretten

(1) Avhending av andelen utløser forkjøpsretten fra den tid da det er inngått bindende avtale om at andelen skal gå over til ny eier. Selger plikter å varsle borettslaget uten ugrunnet opphold etter at avtale er inngått.

(2) Tvangssalg utløyser forkjøpsretten frå den tid det foreligger rettskraftig stadfestingskjennelse etter tvangsfullbyrdsloven §11-30 og §11-51, jf. §11-23.

(3) Arv utløyser forkjøpsretten frå arvefallet. Kan retten berre gjøres gjeldende mot enkelte av arvingene, skal det først være bindende avgjort på skifte kven av dei som skal ta over andelen. (jf. §4-13.)

2.3.4 Angrefrist

(1) Har boligen ikke vært tilgjengelig for visning før fristen for å bruke forkjøpsretten er ute, kan forkjøpsretthaveren si seg ubundet av løsningskravet innen to uker etter at boligen ble overtatt. Sier forkjøpsrettshaveren seg ubundet i samsvar med første punktum, bortfaller lagets ansvar for betaling av løsningssummen.

2.3.5 Løsningskravet

(1) Krav om å få ta over andelen skal settes fram skriftlig for avhenderen og erververen av andelen. Er forkjøpsretten utløst ved tvangssalg, er det nok at kravet blir sett fram for erververen.

(2) Er forkjøpsretten utløst ved arv, skal kravet settes fram for tingretten dersom arveboet ikke er overtatt over av selvskiftende arvinger. Ellers skal kravet settes fram for arvingene eller deres representant eller den som har overtatt andelen.

2.3.6 Omgjøring

(1) Avtale som utløser forkjøpsretten kan avhenderen gjøre om med virkning for forkjøpsrettshaveren inntil borettslaget har fått melding om at andelen har skifta eier.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

(1) Hver andel gir enerett til bruk av én bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealer overensstemmende med borettslagets ordensregler. Borettslaget har rådighet over fellesarealer, herunder de delene av fellesarealene som disponeres av andelseierne, slik som boder.

3.2 Sameie i andel

(1) Flere kan eie en andel sammen.

3.3 Overlating av bruk til andre

(1) Andelseieren kan ikke utan samtykke frå styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følgjer av borettsloven §5-4, §5-5 og §5-6.

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

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

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

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

(5) Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

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

(7) Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor borettslaget, herunder for betaling av felleskostnader, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

(2) Styret fastsetter vanlige ordensregler for borettslaget.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal ta godt vare på og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Alminnelig vedlikehold skal skje slik at alvorlig vedlikeholdsetterslep ikke oppstår. Nødvendig utbedring og reparasjon skal utføres uten ugrunnet opphold.

(2) Vedlikeholds- og utbedringsplikten omfatter takterrasser og andre endringer av yttertak foretatt under utbygging (for eksempel vinduer, beslag mm.). Tilsvarende gjelder også skader på underliggende rom.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himling, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder utbedring av mugg og soppskader, bl.a. som følge av kondens, og utbedring knyttet til normal forringelse som følge av setningsskader. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av yttertak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, med mindre skaden er forårsaket av andelseieren selv. Våtrom skal brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer og skade på egen og andres bolig, og fellesarealene unngås, herunder skade i form av kondensskader. Ved ombygning av badrom/ våtrom skal andelseieren påse at arbeidet utføres i henhold til den til enhver tid godkjente normer for våtrom, slik at det foranstående sikres. Andelseieren skal også påse at utlufting sikres ved mekanisk avtrekk fra badrom til friskluft. Slik utlufting må ikke skje via byggets ventilasjonskanaler

(4) *Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget eller andre andelseiere er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å varsle borettslaget.*

(5) *Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for skade og tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine.*

(6) Ny eier av andelen har plikt til å utføre slikt vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning som følger av første ledd flg., selv om dette skulle vært utført av tidligere andelseier.

(7) Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger som omfattes av andelseierens vedlikeholdsplikt ved berettiget mistanke om andelseiers manglende overholdelse av vedlikeholdsplikten. Ved manglende overholdelse av utbedrings- og vedlikeholdsplikten har Borettslaget rett til å besørge vedlikeholdet utført for andelseierens regning.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsrett og vedlikeholdsplikt

(1) Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til *vesentlig* ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen. Skade på Borettslagets eiendom, som er forårsaket av en andelseier, skal borettslaget kunne utbetre for andelseierens regning, dersom andelseieren selv ikke besørger skaden utbedret uten ugrunnet opphold etter at skaden har inntruffet.

(2) Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det så vidt mulig ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Bygningsmessige endringer som etter vedtektenes og borettslagsloven krever borettslagets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Inndriving-fordeling

(1) Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av stiftelsesdokumentet med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader deles etter nytten for den enkelte boligen eller etter forbruk.

(2) Med tilslutning frå de andelseierne det gjelder, kan det fastsetjast en annen fordeling enn nevnt i foregående ledd.

(3) Styret skal fastsette hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av felleskostnader.

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

5.2 Panterett

(1) Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav på felleskostnader og andre krav som følger av deltakelsen i borettslaget.

6 Salgspålegg

(1) Dersom en andelseigar trass i åtvaring misheld pliktene sine vesentleg, kan borettslaget påleggje andelseigaren å selje andelen, overensstemmende med borettslagsloven og tvangsfullbyrdelsesloven.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

(1) Ordinær generalforsamling holdes innen utgangen av juni hvert år. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor, eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

7.3 Fullmektiger og rådgivere

(1) Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

7.4 Innkalling til generalforsamling

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

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

(3) Saker som skal behandles på generalforsamlingen skal være klart angitt i innkallingen.

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

7.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(1) På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Valg av slike styremedlemmer som er på valg

- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

7.6 Styremedlemmer

(1) Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Styret kan, ved behov, ha inntil to varamedlemmer. Styrets medlemmer tjenestegjør i to år om gangen om ikke annet bestemmes av generalforsamlingen. Styrets leder velges særskilt.

7.7 Styrets oppgaver og myndighet

(1) Styret skal sørge for drift og forvaltning av eiendommen, i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

7.8 Forretningsfører

(1) Borettslaget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel.

7.9 Representasjon

(1) Styret representerer borettslaget utad og tegner lagets firma. Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å teikne føretaksnamnet. Slik fullmakt kan når som helst kallast tilbake.

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

(1) Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt denne rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring eventuelt benyttes. Borettslagets forsikring skal i skadetilfeller som nevnt bare benyttes dersom andelseierens egen forsikring ikke dekker hele eller deler av skaden, og når borettslagets interesser klart tilsier at borettslagets forsikring bør benyttes. Når skade skal dekkes av borettslagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen, og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

(2) Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett anvendes.

8.2 Endring av vedtekter

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

9 Utbygging/omgjøring av fellesareal til boareal

Det er siden 1988 gitt mulighet for utbygging/omgjøring av fellesareal i loft og kjeller for tilstøtende leiligheter.

9.1 Loftsutbygginger

Borettslaget gir adgang til utbygging av loftsleilighet. Utbygd areal må primært ligge over egen leilighet. Det må tas hensyn til at naboer skal kunne bygge ut. Resterende fellesareal og boder for oppgangens beboere må også ivaretas på en god måte.

9.1.1 Hems over loft

Når arealer til loftsutbygging er fordelt, bør de resterende areal i hovedsak kunne disponeres til fellesformål. Styret kan i de tilfeller hvor hensynet til fellesareal først er ivaretatt innvilge hemsutbygging.

9.2 Kjellerutbygginger

Ved utvidelse av leiligheter i 1.etg ned i kjeller skal følgende krav ivaretas:

- Utbygd areal skal ligge under utbyggers leilighet.
- Alle leiligheter skal ha en kjellerbod med (inn)tilgang fra kjelleren. Bodens størrelse skal være minimum 7 kvadratmeter og utbyggers bod skal være minimum 5 kvadratmeter.
- I utgangspunktet skal det avsettes plass i hver kjeller til en fellesbod på 10 kvadratmeter.
- Dersom fellesbod umuliggjør utbygging kan styret fravike denne regel.
- Borettslagets behov for vaskekjeller, styrerom, verktøyboder og lignende skal ivaretas.

9.3 Behandling

Dersom enkelte vedtekter umuliggjør en utbygging, kan styret fravike enkelte krav for å få utnyttet arealene best mulig og for å ivareta felleskapets beste.

Alle leiligheter skal ha en kjellerbod med (inn)tilgang fra kjelleren. Bodens størrelse skal være minimum 7 kvadratmeter og utbyggers bod skal være minimum 5 kvadratmeter.

Arealkravet er ufravikelig

Nabolagsprofil

Brettevilles gate 18 - Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 548 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Nordpolen skole Linje 30, 58	3 min 0.3 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	3 min 0.3 km
Storo Linje 4, 5	8 min 0.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	9 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	3 min 0.2 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	12 min 1.1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	20 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

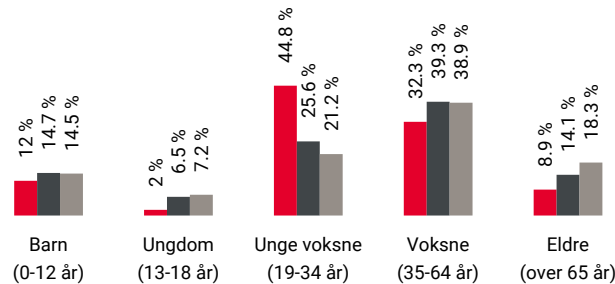
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandaker/Grefsenbyen	9 567	5 789
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ragnas Hage (0-5 år) 126 barn	2 min 0.2 km
Thor Olsens barnehage 2 (0-5 år) 117 barn	3 min 0.2 km
Espira Grefsen Stasjon barnehage (1-5 år) 151 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Joker Sandaker Søndagsåpent	3 min 0.3 km
Kiwi Torshov	3 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Tog/t-bane



Kollektivtilbud

Veldig bra 96/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

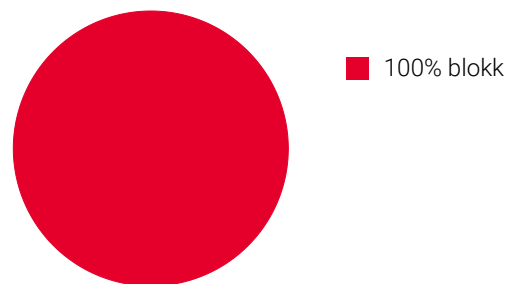
⚽ Haarklous plass 8 min 🚶
Fotball m.m 0.6 km

⚽ Muselunden 11 min 🚶
Ballspill, fotball 0.7 km

🏊 Sandaker Treningssenter 4 min 🚶

🏊 Fresh Fitness Storo 7 min 🚶

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

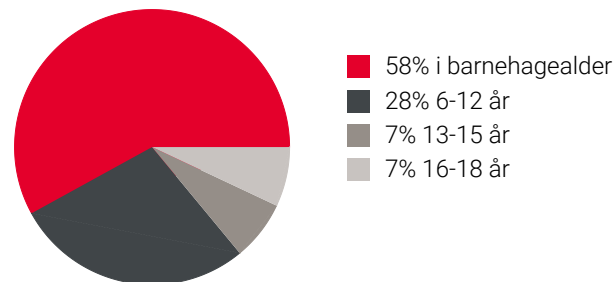


Varer/Tjenester

📦 Sandaker Senter 7 min 🚶

📦 Vitusapotek Sinsen 7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

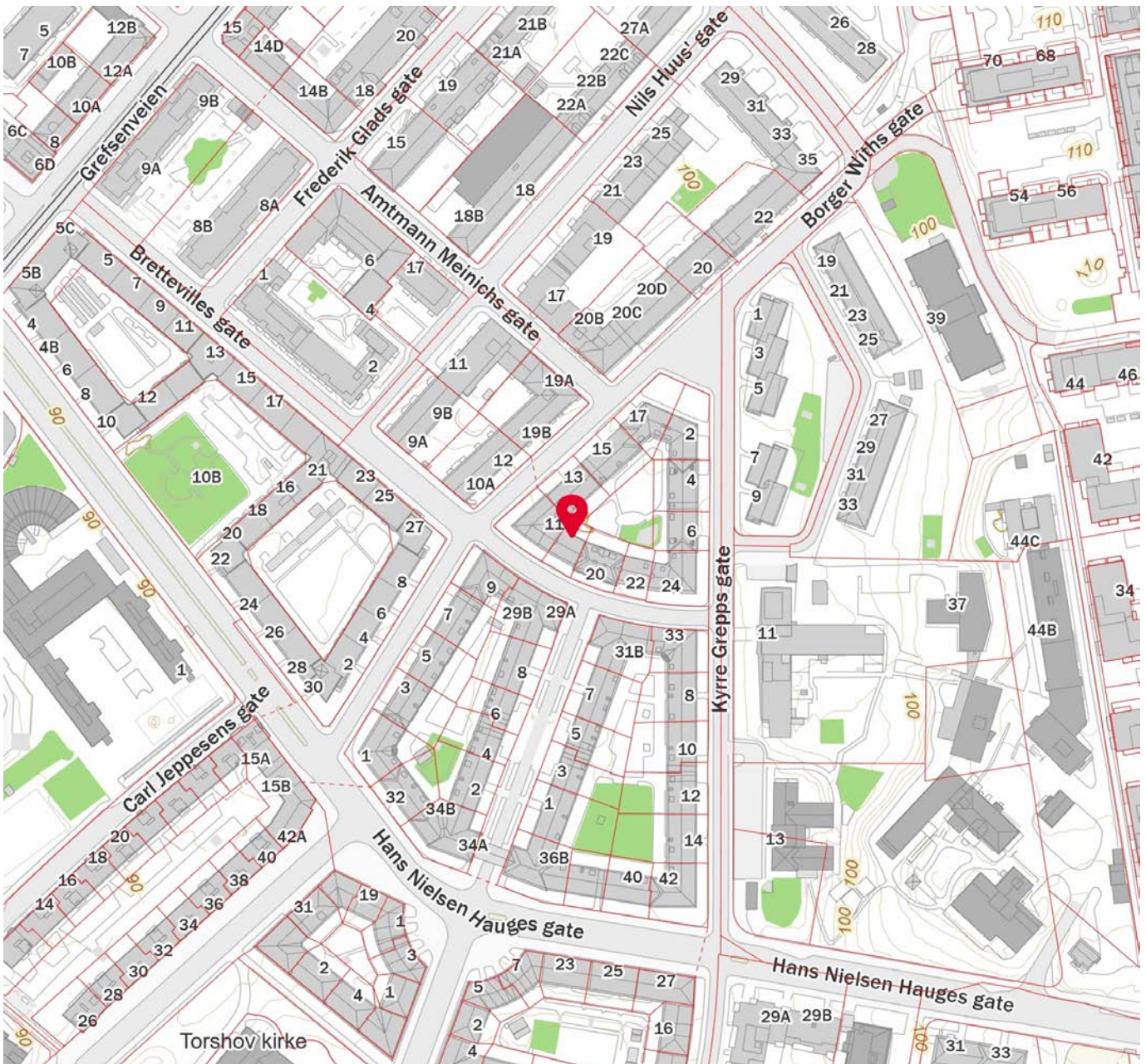
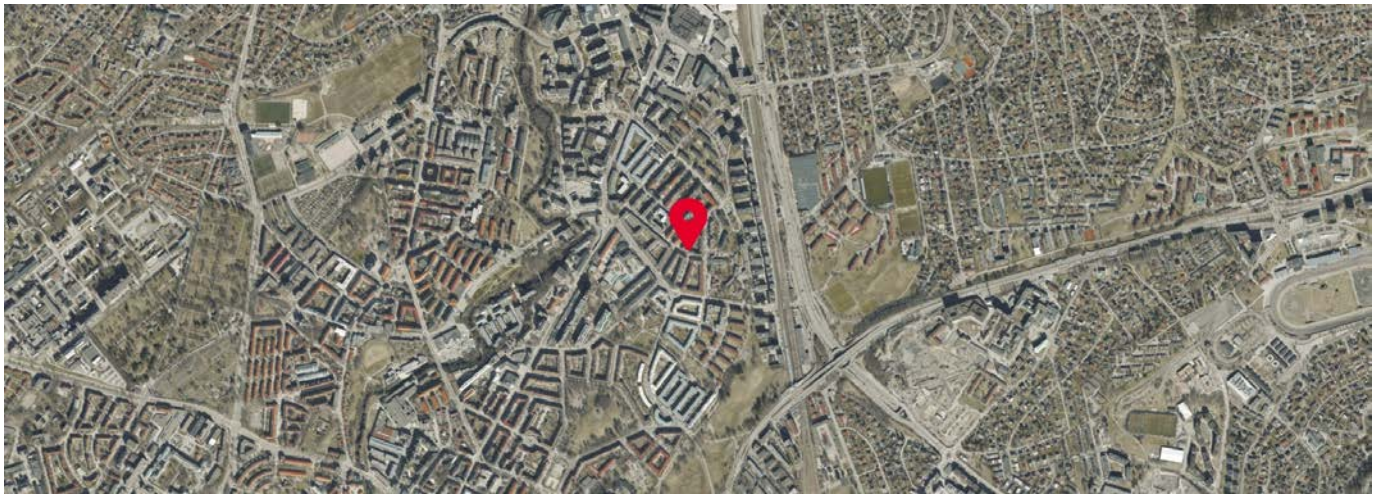


0% 54%

■ Sandaker/Grefsenbyen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Brettevilles gate 18
0481 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Stenseth

Telefon: 948 49 757
E-post: tommy.stenseth@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 viderefremidlet 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