




aktiv.



Birch-Reichenwalds gate 34, 0483 OSLO

**Lekker 3- roms med stor solrik
balkong | Ideell planløsning |
Nyere kjøkken og bad | Mulighet
for garasje***



Partner / Eiendomsmegler / Avdelingsleder

Marius Wang

Mobil 468 28 887

E-post mw@aktiv.no

Aktiv Grefsen

Kjelsåsveien 18, 0488 OSLO. TLF. 468 28 887

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 200 000,-

Fellesgjeld: Kr 137 480,-

Omkostn.: Kr 9 562,-

Total ink omk.: Kr 6 347 042,-

Felleskostn.: Kr 3 879,-

Selger: Olav Hellerdal
Nina Taranrød

Salgsobjekt: Andelsleilighet

Eierform: Andel

Byggeår: 1948

BRA-i/BRA Total 60/69 kvm

Tomtstr.: 18297 m²

Soverom: 2

Antall rom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 76, bnr. 182

Andelsnr.: 106

Oppdragsnr.: 1012250012

Lekker 3- roms med stor solrik balkong | Ideell planløsning

Her har du en lekker 3-roms leilighet i et av områdets mest populære borettslag. Borettslaget er et av de grønneste i Oslo med flotte fellesarealer. Boligen fremstår som velholdt.

Hva liker selger best ved boligen:

Det at den oppleves som luftig, både på fremsiden og baksiden av leiligheten, har gjennomgående lys og balkongen har veldig gode solforhold fra sen formiddag til kveld.

Bonus med kort vei til alle kollektivtilbud, friluftsområder og at man bor i en hyggelig oppgang med trivelige naboer.

Solrik balkong med sol fra 12-21 sommerstid

Kjellerbod og loftsbod

Muligheter for garasje eller biloppstilling

Godt med gjesteparkering

Bad og kjøkken pusset opp i 2013 av fagfolk

Fellesvaskeri/sykkelbod i kjelleren

En av de beste beliggenhetene i borettslag



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Eierskifterapport	56
Egenerklæring	60
Anbefalt eiendomsmegler	64
Budskjema	73

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 69 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m² Bod i kjeller målt til ca 4,3 m²

3. etasje

BRA-i: 60 m² Entre, to soverom, bad, stue og kjøkken.

BRA-e: 5 m² Bod på loft med skråtak der gulvareal målt til ca 13 m², målbart areal er ca 5 m².

TBA fordelt på etasje

3. etasje

6 m² Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det finnes sykkelboder og fellesvaskeri i kjeller. Borettslaget har også tilrettelagt for leie av grokasser både foran og bak blokken. Det finnes felles grillplass og lekeplass ved Grefsenveien.

Beboere har normalt satt barnevogner ned til venstre ved trapp (kjelleretasje en halv trapp ned)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

18297 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt på 18.285,1 kvm. Tomten er opparbeidet med asfalterte gangarealer, gressplen, variert beplantning, sittegrupper, utelys m.m. Styret har inngått avtale med gartner for vedlikehold av beplantningen i borettslaget. Borettslaget er at av de grønneste i området med store grøntarealer. Internt så har man store gressplener, felles grill samt lekeplass for barn.

Det ble i 2015/2016 utført diverse oppgraderinger av utearealene. Gangveiene ble asfaltert, og det ble lagt ny kantstein og montert ny gatebelysning. Det ble også gjort arbeider på parkeringsplasser og sykkelparkering, og ny beplantning. For dem med grønne fingre kan man ha sin egen grokasse.

Beliggenhet

Meget attraktiv beliggenhet på Storo hvor det er kort vei til alt du måtte trenge. Leiligheten ligger sentralt til med 3 minutters gange til t-bane, trikk, nærbutikker mm.

Sandaker, Torshov og Storo har godt utvalg av service- og fritidstilbud. Nabolaget kan tilby flere restauranter og barer. Storo Storsenter er det naturlige valget for shopping. Bademuligheter finnes i Nydalen og oppover i Akerselva. Lett å komme seg ut i skogen. Hopper man på toget ved Grefsen stasjon så har man Varingskollen alpint senter noen få stopp unna.

Det er flotte turmuligheter i området, med bl.a Akerselva rett utenfor døren. Akerselva renner gjennom Nydalen og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen og Nydalen badeplass) og fiske (Man kan fiske edelkreps og ørret visse deler av året.) . Følger du Akerselva som strekker seg mer enn 8 km fra Maridalsvannet i Maridalen og videre ned gjennom Nydalen forbi Lillo og til slutt ut ved Paulsenkaia i Bjørvika, kan du kombinere markatur eller bytur langs en elven. Langs elva er det mange historiske minner bl. a. 20 fosser og hele 45 bruer (en av de like utenfor leiligheten her) og flere badeplasser. Badeplassen i Nydalen ligger bare ett steinkast unna leiligheten.

Maridalen har et fantastisk utvalg av turstier, både til fots, på sykkel og ski. Kort vei også til Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter. Like i nærheten ligger også Grefsenkollen, med fantastisk utsikt over hele Oslo og Grefsenkollen restaurant. For den treningsglade har man også SATS i Nydalen og på Storo samt Fresh Fitness, samtlige kun få minutter unna leiligheten.

Nydalen er et knutepunkt for kollektiv transport, og man kan velge mellom trikk, buss, T-bane, flybuss eller tog, alt innenfor få minutters gangavstand. Med hyppige avganger og linjer i alle retninger kommer man seg enkelt dit man skal.

Adkomst

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er blokk bebyggelse i området

Barnehage/Skole/Fritid

Det er mange flotte skole og barnehager i området:

Barnehager:

- Espira Grefsen Stasjon barnehage (1-5 år) 0,2 km
- Lillohagen Fus barnehage (0-5 år) 0,3 km
- Ragnas Hage (0-5 år) 0,4 km

Skoler:

- Nordpolen skole (1-10 kl.) 0.5 km
- Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 0.6 km
- Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 1.3 km
- Morellbakken skole (8-10 kl.) 0.8 km
- Bentsebrua skole (8-10 kl.) 1.2 km

- Nydalen videregående skole 1.4 km
- Foss videregående skole 2.5 km

Skolekrets

Birch-Reichenwalds gate 34 sogner til Fernanda Nissen skole

Offentlig kommunikasjon

Birch-Reichenwalds gate 34 har svært gode kollektivmuligheter som gjør det enkelt å komme seg rundt i Oslo, uansett om du foretrekker buss, trikk, T-bane eller tog.

Trikken er et veldig godt alternativ med kun 2 minutters gange til Grefsenveien. Herfra går trikkelinje 11, 12 og 18, som tar deg direkte til sentrale steder som Majorstuen, Frogner, Grünerløkka og Oslo sentrum.

For de som reiser med T-banen, ligger Storo og Nydalen stasjon bare 5 minutters gange unna. Fra Storo og Nydalen kan du ta linje 4 og 5. Begge linjene gir god dekning til både Oslo sentrum og utkanten av byen

Fra Grefsenveien går det også nattbuss (Linje 11N, 12N), Busslinje 11N går mellom Kjelsås og Majorstuen via Storo, Torshov og Jernbanetorget. Busslinje 12N går mellom Kjelsås og Majorstuen via Frogner, Solli og sentrum. Begge linjene erstatter trikken om natten

I tillegg er Grefsen stasjon bare 10 minutters gange fra Sandakerveien 101A. Her har du toglinjene RE30 og R31

Om du foretrekker å kjøre bil, er Oslo S bare 13 minutter unna, noe som gir enkel tilgang til både sentrum og E6 for videre reiser.

Med så mange kollektivmuligheter rett utenfor døren, er Birch-Reichenwalds gate 34 et perfekt sted for deg som ønsker en fleksibel og praktisk reisehverdag i Oslo.

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligbygget består av fire etasjer samt kjeller og loft. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker er utført i betong. Utvendige fasader har pussede/malte flater samt partier med panel. Yttertaket er en saltakkonstruksjon, teknet med takstein eller takplater

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

Svar: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder:

Svar: Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Spotter i tak over kjøkkenøy byttet av Skogheim El. Installasjon.

Undertegnede har byttet skinne med spotter i gang til nyere modell. Installasjon ble sjekket av faglært elektriker i forbindelse med annet arbeid. Elektriker hadde ikke bemerkninger til installasjonen annet enn det estetiske hvor det kunne vært installert en kabelkanal

Arbeid utført av: Skogheim El. Installasjon

Standard

Entré:

En lys og åpen entré med originale tregulv. Porttelefon og god plass til knagger, skoskap eller annen oppbevaring. Praktisk bod tilknyttet entré.

Stue med utgang til balkong:

Stuen er av god størrelse med store vindusflater som sørger for rikelig med lysinnslipp. Leiligheten har en optimal planløsning. Lett å innrede med sofa/tv-seksjon samt stort spisebord. Utgang til overbygget balkong med utsikt og svært gode solforhold (sol fra 10-21 på sommeren). Balkongen er på ca. 6 kvm. En av de beste beliggenhetene i borettslaget. Det er stort skjermet grøntomtåde foran balkongen. Originale tregulv.

Kjøkken:

Moderne stilrent kjøkken med en flott kjøkkenøy fra 2013. Kjøkkenet har gode arbeidsflater og rikelig med skaplass. Innredet med over- og underskap. Skapfrontene har en hvit, slett utførelse, og benkeplaten er av heltre. Det er en nedfelt oppvaskkum med etthånds blandebatteri. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, inkludert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Over platetoppen er det en avtrekksvifte med kullfilter. Det er montert en sprutplate på veggen over benkeplaten, og det er belysning under overskapene. For sikkerhet er det også installert komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper. Originale tregulv

Bad:

Pent flislagt bad med varme i gulv. Badet er utstyrt med servantskap med heltre benkeplate og nedfelt servant med etthånds blandebatteri. Vegghengt toalett samt et dusjhjørne med glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin under servanten. Badet ble ifølge tidligere salg total rehabilitert i 2013 av Andersen og Larsen Rørleggerbedrift DA. Borettslaget utførte i 2019 rørfornyning (epoxy)

Soverom 1 og 2:

Begge rom er av god størrelse. Rommene ligger vendt mot rolig grøntområde uten trafikk. God plass til dobbeltseng, skap, pult/kommode eller annen oppbevaring.

.....

TG0: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling:

TG2 (misfargede fuger og sprekker i mørtelfug kan indikere svikt i vedheft eller økt risiko for fuktinntrenging)

1.1.2 Bad Overflate gulv:

Flislagt gulv: TG2 (sprekker i fuger og svertesopp indikerer risiko for fuktopphopning)

Fall til sluk: TG2 (ikke tilfredsstillende fall på gulvet)

3.1 Andre rom:

Tilstandsgrad 2 er vurdert på grunn av slitasje på overflater, forekomst av heksesot samt knirk i gulvene.

4.1 Vinduer og ytterdører:

Alder.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende:

TG2 – Rekkverkets høyde er under dagens krav.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør:

TG2 – Rørene er av nyere dato, men det er begrenset tilgang til inspeksjon av vannfordelerskapet, noe som er en svakhet. Stoppekran bak vaskemaskinen bør utbedres for å sikre funksjonalitet.

6.2 Varmtvannsbereder:

TG2 – Varmtvannsberederen er lekkasjesikret, men mangler nødvendig understøtting, noe som bør utbedres for å unngå belastningsskader.

6.3 Ventilasjon:

TG2 – Ventilasjonssystemet fungerer, men manglende ventil på ett soverom reduserer luftgjennomstrømningen. Kjøkkenventilatoren med kullfilter gir ikke tilstrekkelig avtrekk av fukt.

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.

Vaskemaskin på bad medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har kollektiv avtale med Telia for levering av TV og bredbåndstjenester. Avtalen inkluderer TV-pakken "Start" og 200/200 Mbps bredbånd. Kostnadene for avtalen er inkludert i husleien.

Beboere kan individuelt velge bort TV og få 750/350 Mbps hastighet i stedet, eller velge bort bredbånd og få den største TV-pakken med 110 poeng. I tillegg kan beboere individuelt oppgradere sin bredbåndsforbindelse etter følgende prislister.

For beboere med TV og bredbånd:

- 500 Mbps, kr 149,- pr mnd.
- 750 Mbps, kr 179,- pr mnd.
- 1250 Mbps, kr 229,- pr mnd.

For beboere med kun bredbånd

1250 Mbps, kr 179,- pr mnd.

Parkering

Storo borettslag har 55 parkeringsplasser ute og 46 garasje plasser i P-huset under Hus 5 og 8 i Grefsen Stasjon. Disse plassene leies ut til andelseiere i Storo borettslag, og tildeles etter ansiennitet på venteliste. Ta kontakt med styret for å sette deg på venteliste. I tillegg har borettslaget 14 gjesteparkingsplasser som kan benyttes av besøkende til borettslaget. Alle beboere som benytter parkeringsplassene selv eller til sine gjester plikter å gjøre seg kjent med parkeringsreglementet.

Styreleder oppgir pr 19.03.2025 at det pt finnes ledige uteplasser uten lademulighet. Det er ellers korte ventelister på biloppstilling med lading og garasje. 2 på venteliste utendørs med lading og 4 stykker på venteliste til garasje. Dette er pr 21.03.25.

Alle plasser i P-huset samt plass 27-41 ute er klargjort for lading av elbil. Leietaker som har behov for dette kan melde fra til styret som så vil montere ladeboks. Leie av plass og ladeboks faktureres månedlig via OBOS, mens strømforbruk betales via vår samarbeidspartner Charge365. Leietakere som ønsker å lade må registrere seg hos Charge365 og kan starte lading via app eller ladebrikke.

Prisene for leie av parkeringsplass og bruk av strøm fastsettes av styret og annonseres på denne nettsiden og pr e-post til leietakerne. Fra 1. januar 2022 gjelder følgende priser:

Ordinær uteplass: kr 330,- pr mnd

Uteplass med elbillading: kr 550,- pr mnd + strømforbruk

Ordinær garasjeplass: kr 700,- pr mnd

Garasje plass med elbillading: kr 850,- pr mnd + strømforbruk
Strømpris fra 01.02.2024: kr 1,00 pr kWh
Engangsgebyr fra OBOS ved alle nye avtaler/endringer: kr 750,-

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

Birch-Reichenwalds gate 34 er en del beboerparkeringszone E, bydel Sagene.

Priser for beboerparkeringstillatelse for 1 år:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner
Elbil: 2090 kroner
Motersykel og moped: 3100 kroner
El-motersykel og el-moped: 1045 kroner

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring

Polisenummer
86197317

Radonmåling
Ikke relevant da boligen er i 3 etasje.

Energi

Oppvarming

Oppvarming skjer ved bruk av elektrisitet. Varme i gulv på bad.

Info strømforbruk

Leiligheten hadde et snitt forbruk på 9262 kWh siste kalenderår. Dette vil variere med antall medlemmer i husstanden og forbruk

Energikarakter
E

Energifarge
Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 6 200 000

Formuesverdi primær

Kr 1 497 163

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 5 988 650

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

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

Formuesverdi beregnes ut fra hvordan type bolig det er snakk om:

primærboliger (boligen du selv bor i): Formuesverdien settes til 25 prosent av beregnet markedsverdi for boliger med markedsverdi under 10 millioner kroner primærboliger med markedsverdi over 10 millioner kroner: Opp til 10 millioner kroner verdsettes til 25 prosent av beregnet markedsverdi. Det over 10 millioner verdsettes til 50 prosent av beregnet markedsverdi i 2022 og til 70 prosent av markedsverdi i 2023.

sekundærboliger (utleieboliger mv): Formuesverdien settes til 100 prosent av beregnet markedsverdi i 2023 (95 prosent i 2022). Se skatteetaten for mer informasjon: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/>

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, eiendomsskatt og innvendig vedlikehold. Listen er

ikke uttømmende

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: Kr 3 721,-

Trappevask: Kr 158,.

Felleskostnader inkluderer:

Kabel-TV, bredbånd, betjening av andel fellesgjeld, trappevask, vaktmestertjenester, felles byggforsikring, strøm til fellesarealer, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, forretningsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 879

Andel Fellesgjeld

Kr 137 480

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.03.2025

Kommentar fellesgjeld

Styreleder oppgir per 19.03.2025 at borettslaget ikke har noen større prosjekter på gang og det er ikke vedtatt økning i husleie

Andel fellesformue

Kr 45 204

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Storo Borettslag

Organisasjonsnummer

948546051

Andelsnummer

106

Om borettslaget

Borettslaget består av 185 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Storo Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948546051, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 76 182

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styret:

Henvendelser til styret skjer enklest ved e-post til storo@styrerrommet.no, evt. kan det legges brev i styrets postkasse, men dette kan ta noe lenger behandlingstid. Se borettslagets hjemmeside på www.vibbo.no/storo for ytterligere informasjon.

Styreleder oppgir per 19.03.2025 at borettslaget ikke har noen større prosjekter på gang og det er ikke vedtatt økning i husleie

Vibbo:

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Vaktmester:

Vaktmester Kai Henning Nymoen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse B2 24 og kan kontaktes hverdager mellom kl. 08 og kl. 16. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 918 64 374, e-post vaktmesterstoro@gmail.com.

Styrets arbeid 2023:

Styrets arbeid:

Det er i 2023 avholdt 11 styremøter, regnskapsmøte, og generalforsamling. Styret har arrangert vår- og høstdugnad med svært godt oppmøte fra beboerne. I forbindelse med vårdugnaden ble det også organisert grilling ved lekeplassen. Styret har i 2023

hatt ekstra fokus på HMS. Vaktmester og ett styremedlem har deltatt på HMS-kurs i regi av OBOS, og det er innhentet HMS-egenmelding fra beboerne med god svarprosent. Styret følger opp det som ble rapportert inn gir veiledning der ansvaret ligger hos beboerne selv. Den viktigste saken for styret har vært håndtering av strammere økonomi som følge av økte rente- og strømkostander, samt utsiktene til betydelig økte kommunale avgifter. Som følge av disse kostnadsøkningene ble det vedtatt ytterligere reduksjon i drifts- og vedlikeholdsbudsjettet for 2023. Driftsbudsjettet bør over tid ikke ligge på dette lave nivået, men tiltaket er nødvendig for å unngå alt for store økninger i felleskostnadene. Til tross for dette var det nødvendig å øke husleien fra 1. juli 2023, og ytterligere økninger kan bli nødvendig.

Siste oppgraderingene i borettslaget:

2023:

Tørkerom: Varmeviftene i BR18-22 og BR24-28 ble byttet ut med energibesparende tørkere fra El-Björn.

Uteområdene: Utbedret ujevne plenoverflater; beskjæring av trær utført av arborist

2022:

Ny isolasjon av kjellerrør, Nye utelamper, Diverse utbedringer på uteområdene, Vaskemaskiner/tørketromler, Heisvedlikehold

2021:

Rens av ventilasjon. Ferdigstilling av rørfornyning. Maling av bodvegger. Sliping og polering av kjellergulv. Etablering av tråkkheller ved BR 16. Etablering av elbil-lading på uteparkering. Oppgradering av bredbånd. Rørfornyning.

2020:

Rørfornyning. Brannvarslere og slukkere. Rørfornyningen har pågått gjennom hele 2020, og avsluttes sommeren 2021. Sanering av gamle rør Vaskemaskiner/tørketromler. Steinsetting av sykkelparkering. Planting av hekk.

2019:

Alle lamper på loft og i kjeller er blitt byttet til LED lamper med bevegelsessensor. Utebelysningen bra BR30-34, forbi flaggstanga, opp mot lekeplassen, og foranhøyblokka ble byttet. De gamle var gått ut av produksjon og vi var tomme for reservedeler.

Rørføringsprosjektet ble startet opp høsten 2019.

Det ble installert ladeopplegg fra Zaptec på alle parkeringsplasser i garasjen.

2016: Alle gangveier, parkeringsarealer og kjøreveier fikk ny asfalt og granitt kantstein. Det ble montert dyprønner for restavfall, glass/metall og papp/kartong på 3 områder i borettslaget. Gjesteparkeringen ble utvidet til 7 plasser hver ved GR35-45 og BR24-34.

Det ble plantet bøkehekk langs grensen til Lillo og Grefsen Stasjonsby, syrinbusker og kulelønn og mange andre typer busker ble plantet rundt om i borettslaget.

2015:

Oppstart rehabilitering av utomhus arealet. Ferdigstilt 2017.

2014:

Ny vaskemaskin i BR 26. Uteområdet: Etablering av bed, beplantning, fortetning og beplantning på vollen. Ny vedlikeholdsavtale med gartnerfirma.

2013:

Montert fugleavvisere på resterende blokker. Pusset opp bad i vaktmesterleilighet. Rens av ventilasjonskanaler og avtrekksvifte. Sanering av asbest på gamle sentralvarmerør i kjeller.

2011:

Skiftet heisstoler og styringsmekanismer i høyblokka. Fullført etablering av nye bed foran BR 6-22. Nye luftelyrer i BR 6-16. Ny vaktmestergarasje i det gamle fryseriet.

2010:

Montering av nye brannvarslere, -tepper og -slinger i hver leilighet. Rehabilitering og oppgradering av lekeplass. Ny beplantning foran innganger og etablering av ny gangveibelysning.

2009:

Fasaderehabilitering ferdigstilt høst 2009 med enkelte mangler som ferdigstilles i 2010.

2008: Ny drenering langs alle blokkene ble ferdigstilt. Fasaderehabilitering startet høst 2008 med etterisolering og ny fasadebekledning med luftet pussystem og trepanel inne på balkongene. Nye ventiler montert i alle kjøkken og soverom. Omlegging av tak etter behov.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr: * OBBK02-98207791938

Type: A

Restsaldo: 26.203.551,-

Restløpetid: 24 år 3 md.

Term pr år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,75%

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene.

Forkjøpsrett

Vi avklarer denne parallelt som salget. Det sørger for en raskere avklaring etter budaksept samt at man vet hva man skal by mot.

Borettslaget og øvrige medlemmer av OBOS har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon. Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Innmelding koster 500,- pr person.

Regnskap/budsjett

Årsregnskapet viser et overskudd på kr 484 908

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler pr. 31.12.2023 var på kr 2 802 545,-.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

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

Det er tillatt å bruke gass- og elektrisk grill på balkongene, men ikke kullgrill. Det er andelseiers ansvar å påse at grillen plasseres i forsvarlig avstand til bordkledning og alt annet brennbart, samt at gassbeholder oppbevares forskriftsmessig i henhold til Brannvernforskriftene. Det skal påses at naboene ikke blir sjenert av grillrøyk.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Megler har kopi av selskapets husordensregler og vedtekter. Dette kan interessenter få oversendt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt med vilkår og tillatelse kan trekkes tilbake av styret. Det er kun tillatt med hund og katt så fremt beboeren innhenter skriftlig samtykke fra alle beboere i oppgangen og forelegger disse for styret for godkjenning før anskaffelse. Gitt at andre beboere ikke ønsker dyreholdet skal dette begrunnes. Allergi for hund/katt må dokumenteres med legeattest. Styret kan, dersom det ikke foreligger saklig grunner fra andre beboere for å nekte dyrehold, tillate dyreholdet.

Videre kan styret, dersom dyreholdet er til sjenanse for andre beboere/naboer, trekke tilbake tillatelsen til dyrehold

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 76, bruksnummer 182 i Oslo kommune. Andelsnr. 106 i Storo Borettslag med orgnr. 948546051

Tinglyste heftelser og rettigheter

En servitutt er en rettighet/forpliktelse eller bestemmelse. Denne kan være både positiv og negativ. Bestemmelsen innskrenker en eiers rett til å fritt bestemme over egen eiendom. F.eks en nabo som gir en annen nabo rett til å kjøre over sin eiendom. En servitutt etableres i all hovedsak ved inngåelse av en avtale, enten skriftlig eller muntlig, mellom de berørte partene, men den kan også være etablert på andre måter.

Andelen overdras fri for pengeheftelser. På borettslagets eiendom er det tinglyst ulike erklæringer/servitutter og pengeheftelser, bla. tilknyttet fellesgjeld.

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

301/76/182:

06.05.1950 - Dokumentnr: 5267 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

30.05.1968 - Dokumentnr: 7656 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:76 Bnr:217
Med flere bestemmelser

16.07.1986 - Dokumentnr: 42945 - Best. om vann/kloakkledn.

08.04.2013 - Dokumentnr: 272858 - Jordskifte
Jordskiftesak 0200-2010-006 Grefsen Stasjonsby
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2025 - Dokumentnr: 242578 - Jordskifte
Jordskiftesak - 20-049513REN-JOOV/JLST Grefsen Stasjonsby
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1946 - Dokumentnr: 11345 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:76 Bnr:104

29.12.1987 - Dokumentnr: 87520 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:76 Bnr:277

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest følgende ferdigattester:
Oppføring av våningshus datert 24.04.1952
Nye balkonger og oppussing av fasade datert 18.08.1992

Plantegningene avviker fra opprinnelig byggetegning. Kjøkkenet er flyttet ut i stuen og det originale kjøkkenet er i dag soverom. Alle rommene er godkjent for varig opphold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.04.1952.

Vei, vann og avløp

Vann: Tilkoblet offentlig nett

Avløp: Tilkoblet offentlig nett

Adkomst: Adkomst fra offentlig vei

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål med tilhørende anlegg i henhold til reguleringsplan S-2255 datert 28.07.1977 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Vedtatt av

Miljøverndepartementet 28.07.1977.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015 - 2030. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

S-2352 - Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av gnr.76, bnr.104, Grefsenveien 35 - 45, Storo, som reguleres til byggeområde for boliger (boligparkering) og felles avkjørsel, Oslo kommune. Vedtatt av Miljøverndepartementet 29.09.1978. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015 - 2030.

S-5142 - Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett - Vedtatt av Bystyret, egengodkjenning 04.03.2022

KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser.
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning, 22.04.2009.

Kommuneplan fra 2015 til 2030.

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

Pågående plansaker i området:

Saksnummer 202212601: Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Detaljregulering - Siste dok. i saken datert 27.02.2025 - Hensikten med prosjektet er å bedre fremkommelighet og trafiksikkerhet for syklistene i Sandakerveien og Grefsenveien på strekningen mellom Åsengata og Disen vendesløyfe

Saksnummer 202205180: Detaljregulering - Storokrysset fra Grefsenveien 48 til Disen - Siste dok. i saken datert 27.01.2025 - Hensikten med prosjektet er å bedre fremkommelighet og trafiksikkerhet for syklistene i Sandakerveien og Grefsenveien på strekningen mellom Åsengata og Disen vendesløyfe

Saksnummer 202214970: Hans Nielsen Hauges gate - Sykkeltilrettelegging - Detaljregulering- oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn - Siste dok. i saken datert 12.11.2024 - Bymiljøetaten foreslår å omregulere Hans Nielsen Hauges gate mellom Sandakerveien og Nordkappgata fra kjørevei, fortau og annen veigrunn til

kjørevei, sykkelfelt, fortau og annen veigrunn. Hovedhensikten med planforslaget er å tilrettelegge for et høystandard sykkelanlegg i begge retninger.

Pågående byggesaker i området:

Saksnummer 200713261: Grefsenveien 35 - Oppføring av støyvoll - Tillatelse gitt - Siste dok. 30.09.2024

Saksnummer 201715042: Grefsenveien 49 - Oppføring av boligblokk - Venter på tilleggsdokumentasjon - Siste dok. 09.05.2022

Saksnummer 202550965: Grefsenveien 49 - Fasadeskilt og uthengsskilt - 24 Seven Fitness - Venter på tilleggsdokumentasjon - Siste dok. 18.02.2025

Saksnummer 202457007: Grefsen - Etablering av gang og sykkelvei - Grefsen stasjonsby - Venter på tilleggsdokumentasjon - Siste dok. 07.03.2025

Saksnummer 202550189: Frederik Glads gate 21 A - Rehabilitering av syv skorsteiner - Tillatelse gitt - Siste dok. 15.01.2025

Saksnummer 202300974: Sandakerveien og Nycoveien - Opparbeidelse av vei - Igangsettingstillatelse gitt - Siste dok. 09.09.2024

Saksnummer 202456118: Grefsenveien 9 A-B og Fredrik Glads gate 8 A-B - Oppføring av boligbygg og ombygging av eksisterende bolig - Venter på tilleggsdokumentasjon - Siste dok. 14.03.2025

Opplistingen er ikke uttømmende og interessenter oppfordres til å sette seg inn i relevante reguleringsplaner. For mer info om regulering-/arealplaner se Oslo kommune Saksinnsyn: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=saksinnsyn>

Adgang til utleie

Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke kan andelseier overlate bruken av boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har

bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burrettslagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslags vedtekter og konferer megler ved spørsmål. Andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre opp til 30 døgn i løpet av året

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

6 200 000 (Prisantydning)

137 480 (Andel av fellesgjeld)

6 337 480 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

6 347 042 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 354 942 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 357 742 (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 9 562

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0.85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 2 000,- pr stk. Markedspakke er satt til 16 900,- Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

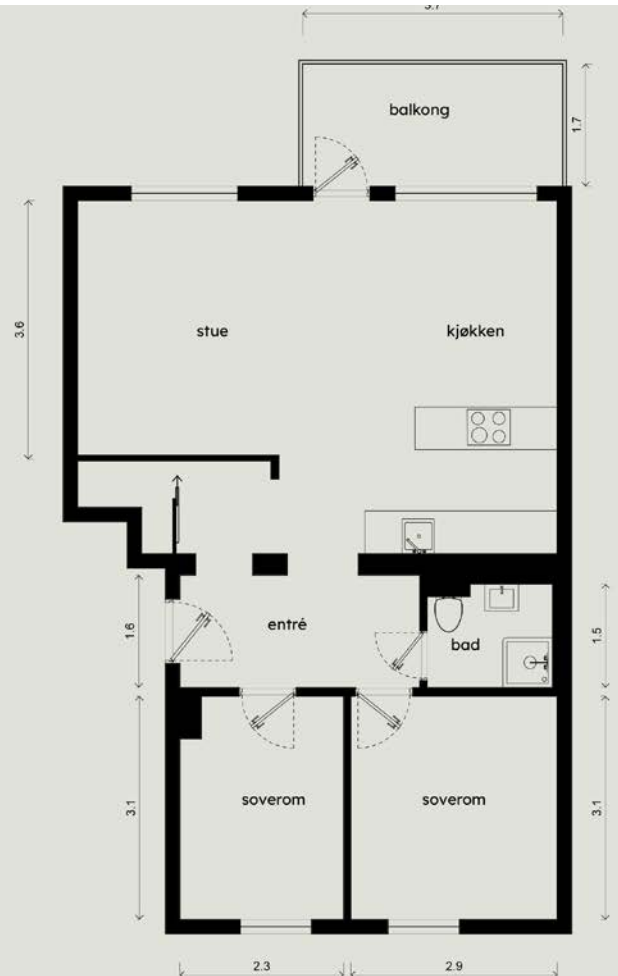
Grefsen og Torshov Eiendomsmegling, Kjelsåsveien 18

Salgsoppgavedato

22.03.2025



Birch-Reichenwalds gate 34



Illustrasjon av Built By AS
 Tegningen er ikke målbart.
 Av: [illegible]

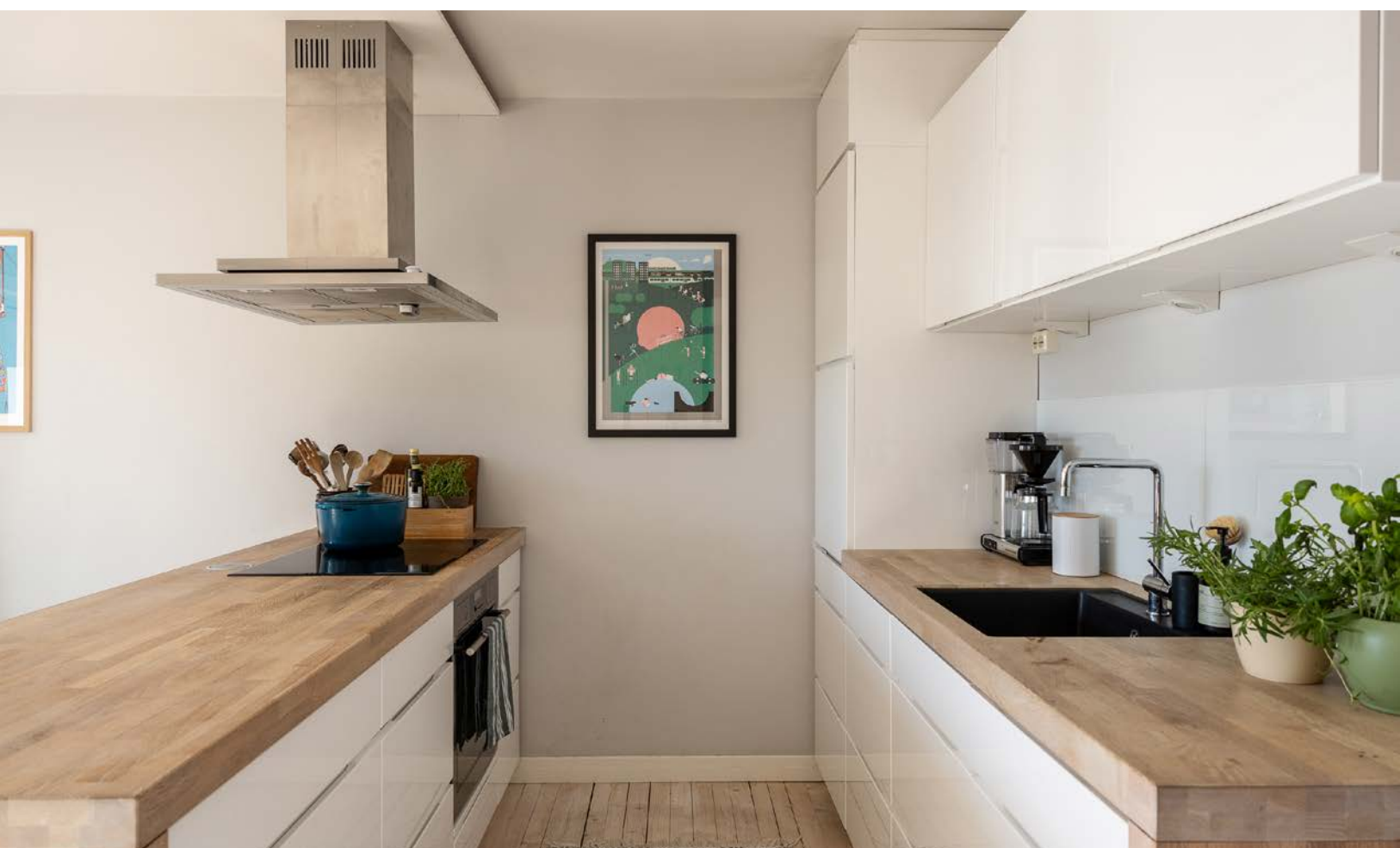








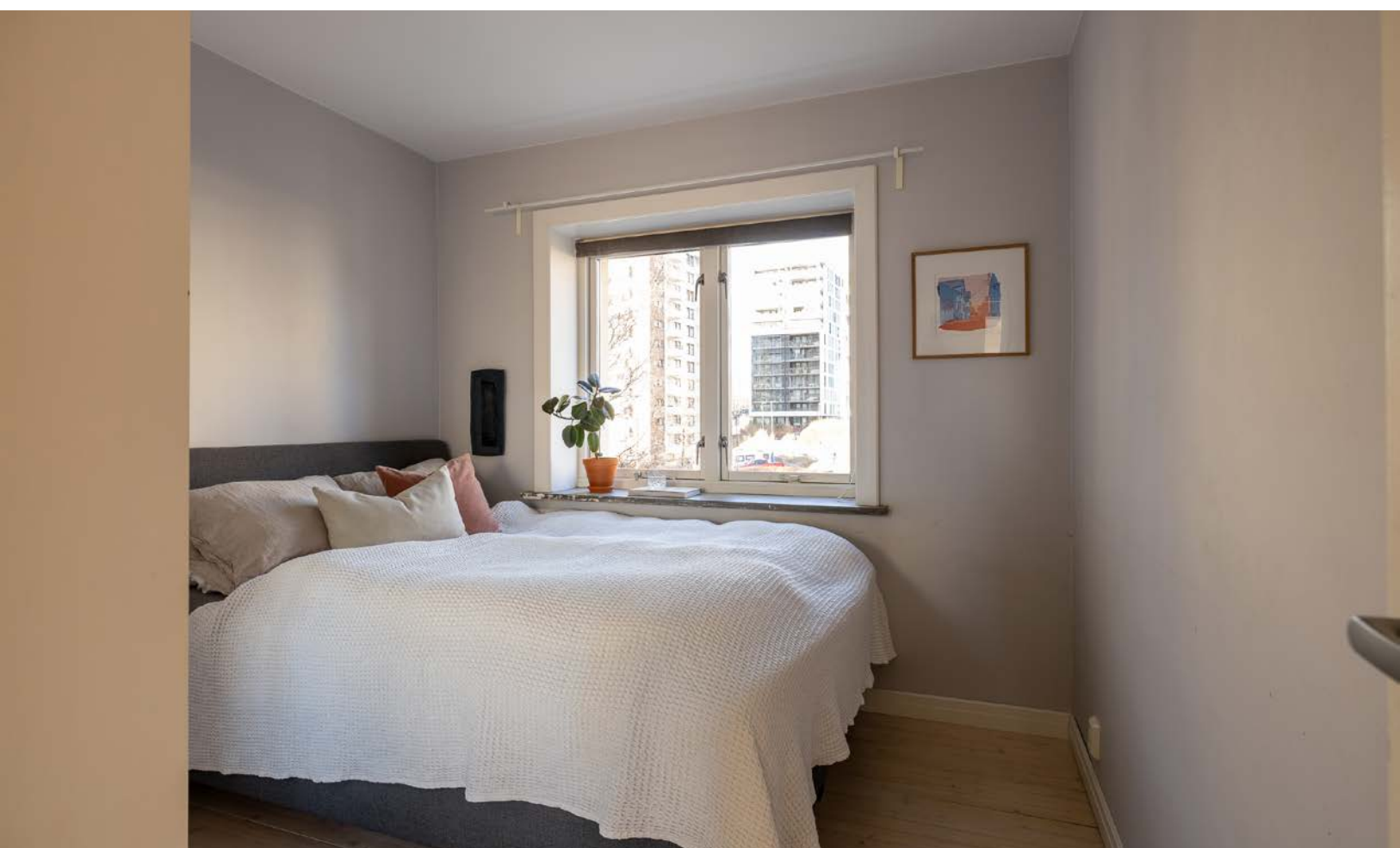


















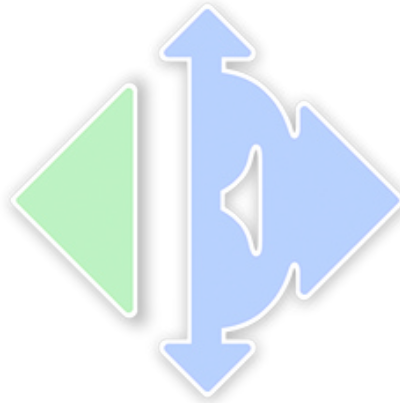








Birch-Reichenwalds gate 34,
0483 OSLO



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Matias Utnem
Dato: 18/03/2025

Gabels gate 25b
Oslo 0272
92059064
mutnem@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:76, Bnr: 182
Hjemmelshaver:	Nina Taranrød og Olav Hellerdal
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	106
Byggeår:	1948
Tomt:	m ²
Kommune:	301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Marius Wang
Befaringsdato:	19.02.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Tomt

Tomten er opparbeidet med asfalterte interneveier, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning. Det er også tilrettelagt for sittegrupper.

OM BYGGEMETODEN:

Bygning og konstruksjon

Boligbygget består av fire etasjer samt kjeller og loft. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker er utført i betong. Utvendige fasader har pussede/malte flater samt partier med panel. Yttertaket er en saltakkonstruksjon, tekket med takstein eller takplater (taket er ikke besiktiget).

Leiligheten har en slett entrédør utstyrt med kikkehull, klassifisert i brannklasse B30 og lydklasse 40 dB. Balkongdør og vinduer har rammer og karmen av tre, med tre-lags glass fra 1985. Oppvarming skjer via elektrisitet.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Kort oppsummering av boligens tilstand

Bad (TG2): Renovert i 2015. Misfargede fuger, sprekker i mørtelfuger og løs silikon i dusjsonen. Utilstrekkelig fall til sluk. Membran fra 2015, innenfor forventet levetid.

Kjøkken (TG1): Normal bruksslitasje. Heltre benkeplate, integrerte hvitevarer og sikkerhetstiltak. Kjøkkenventilator med kullfilter, ikke direkte avtrekk.

Andre rom (TG2): Slitasje på gulv og vegger, knirk i entre. Heksesot ved ventil på soverom indikerer ventilasjonsbehov.

Vinduer/dører (TG2): Fra 1985, svekket isolasjonsevne. Vedlikehold eller utskifting anbefales på sikt.

Balkong (TG2): Funksjonell, men rekkverket på 99 cm er under dagens krav.

VVS (TG2): Rør fra 2015, men tilgang til vannfordelerskap begrenset. Stoppekran bak vaskemaskin ikke fullt funksjonell.

Varmtvannsbereder (TG2): Fra 2015, mangler understøtting. Levetid 15–25 år, vurdering anbefales.

Ventilasjon (TG2): Naturlig ventilasjon, men mangler ventil på ett soverom. Kjøkkenventilator resirkulerer luft, avtrekk anbefales.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer, men ingen samsvarserklæring. Visuelt tilfredsstillende, men elk kontroll anbefales.

ANNET:

Oppvarming

Oppvarming skjer ved bruk av elektrisitet.

Garasje / Parkering

Det er mulighet for leie av parkeringsplass både innendørs og utendørs. Garasjeanlegget under Grefsen Stasjon har 46 plasser, med innkjøring ved enden av blokken mellom Birch-Reichenwaldsgate 28 og Espira barnehage. I tillegg er det utendørs parkeringsplasser samt plasser for elbiler.

Det er også mulighet for gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Området er en del av "beboerparkering"-ordningen, som gir beboere med beboerkort mulighet til å parkere gratis døgnet rundt, også utover maks parkeringstid, mot et gebyr.

For mer informasjon, se:

www.bymiljoetaten.oslo.kommune.no/trafikk_og_samferdse/parkering/beboerparkering/

Romhøyder

Stue: 2,523 meter

Bad: 2,486 meter

Entre: 2,520 meter

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

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

Overflater

Gulv: Eldre heltre gulv i alle rom, fliser på badet.

Vegger: Fliser på badet, øvrige vegger har malte slette flater, med én vegg kledd i panel.

Himling: Malte slette flater i alle rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligeier opplyser at forrige eier gjennomførte følgende oppgraderinger:

Bad: Rehabiliter i 2015.

Kjøkken: Oppgradert i 2015.

FELLESKOSTNADER:

Ikke oppgitt.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Loft		5				5
3.etasje	60			6	60	
Kjeller		4				4
SUM BYGNING	60	9		6	60	9
SUM BRA	69					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

3. etasje: Entre, to soverom, bad, stue og kjøkken.

BRA-e:

Boder:

Bod på loft med skråtak der gulvareal målt til ca 13 m², målbart areal er ca 5 m².

Bod i kjeller målt til ca 4,3 m².

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjennelse fra kommunen.

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

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll.

Tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om enkelte av disse kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar, slik som vinduer og entrédører.

Befaringen ble gjennomført i dagslys, med god tilkomst til vurderte bygningsdeler, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringsen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Olav Hellerdal (eier).
Matias Utnem (builtby as).

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Matias Utnem

Byggmester og takstmann

18/03/2025



Matias Utnem

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Bad er renoveret i 2015

Innredning bad

Beskrivelse:

Badet er utstyrt med servantskap med heltre benkeplate og nedfelt servant med etthånds blandebatteri. Vegghengt toalett samt et dusjhjørne med glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin under servanten.

Merknader: Vurdering:

Servantskap og benkeplate fremstår i normalt god stand. Det er ikke registrert vesentlige skader på sanitærutstyr. Dusjhjørnet fremstår funksjonelt, men løsnet silikonfuge mellom vegg og gulv i dusjsjonen kan medføre fuktinntrenging i konstruksjonen. Videre er det registrert misfarging av fuger og sprekker i mørtelfuger.

Tilstandsgrad (TG):

Vegger: TG2 (misfargede fuger og sprekker i mørtelfug kan indikere svikt i vedheft eller økt risiko for fuktinntrenging)

Anbefalt tiltak inkluderer utskifting av silikonfuger i dusjsjonen og vedlikehold/rens av fuger for å forlenge levetiden.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Beskrivelse:

Gulvet på badet er flislagt og har gulvvarme. Det er registrert sprekker i fuger samt forekomst av svertesopp. Fallmåling er utført med laser, og viser at gulvet har et fall på 7 mm fra terskel til sluk. Fallforholdene i dusjsjonen er vurdert som utilstrekkelige. Overflatene ble visuelt inspisert og funksjonstestet.

Merknader: Vurdering:

Sprekker i fuger kan være et tegn på bevegelser i underlaget eller aldring av fugemassen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Svertesopp tyder på vedvarende fuktpåvirkning.

I henhold til gjeldende forskrifter skal våtrom ha et tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre effektiv avrenning. Fallmålingen viser at gulvet ikke har tilfredsstillende fall, verken fra terskel til sluk eller i dusjsonen. Dette kan føre til oppsamling av vann på gulvoverflaten, noe som øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen og reduserer funksjonaliteten til våtrommet.

Tilstandsgrad (TG):

Flislagt gulv: TG2 (sprekker i fuger og svertesopp indikerer risiko for fuktopphopning)

Fall til sluk: TG2 (ikke tilfredsstillende fall på gulvet)

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Badet har en membran fra 2015. Gulvet er utstyrt med to sluk: et hjelpesluk plassert i dusjsonen og et hovedsluk under servantskapet. Hjelpesluket tar imot vann fra dusjen og leder dette videre til hovedsluket. Hovedsluket er av metall med plastklemring, men membranen er ikke synlig. Hjelpesluket er av plast.

Merknader: Vurdering

Hovedsluket har en utførelse med metall og plastklemring, men manglende synlighet av membranen ved klemringen gjør det vanskelig å vurdere en fullgod tetting. TG settes utfra gjenværende levetid på membran.

TG 1: Membranen er fra 2015 og innenfor forventet levetid, men membran er ikke synlig for en full vurdering.

Ifølge Byggforskserien har en våtromsmembran en forventet teknisk levetid på ca. 20–30 år, avhengig av utførelse og kvalitet?.

2. Kjøkken**TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2015

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

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

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap samt en kjøkkenøy. Skapfrontene har en hvit, slett utførelse, og benkeplaten er av heltre. Det er en nedfelt oppvaskkum med etthånds blandebatteri. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, inkludert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Over platetoppen er det en avtrekksvifte med kullfilter. Det er montert en sprutplate på veggen over benkeplaten, og det er belysning under overskapene.

For sikkerhet er det installert komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Merknader: Vurdering

Kjøkkeninnredningen fremstår som funksjonell og moderne med integrerte løsninger og nødvendige sikkerhetstiltak. Overflatene viser tegn til normal bruksslitasje i form av mindre riper og hakk. Dette anses som forventet ved vanlig bruk, men kan påvirke den estetiske helheten over tid.

Avtrekksviften er utstyrt med kullfilter, noe som innebærer at luften resirkuleres i stedet for å ledes ut av boligen. Dette kan påvirke luftkvaliteten i rommet sammenlignet med en direkte avtrekksløsning. Regelmessig vedlikehold og bytte av filter anbefales for å opprettholde god funksjon.

3. Andre Rom**TG 2** 3.1 Andre rom

Beskrivelse

Gulv: Det er registrert slitasje på gulvet i form av riper, sår og hakk. I entreen er det registrert knirk i gulvet.

Vegger: Det er registrert slitasje på veggene, inkludert sår, hakk og riper. Rundt ventil på soverom er det registrert misfarging (heksesot).

Himling: Det er registrert generell slitasje på himlingen.

Merknader: Vurdering

Gulv: Slitasje i form av riper, sår og hakk er normalt ved bruk over tid, men kan påvirke estetikken og opplevelsen av rommet. Knirk i gulvet i entre kan indikere bevegelser i undergulvet eller svakheter i sammenføyninger. Dette er vanlig i eldre gulv.

Vegger: Riper, sår og hakk er typiske tegn på bruksslitasje. Heksesot rundt ventil på soverom skyldes ofte støvcondensasjon som følge av temperaturskjeller og kan indikere mangelfull ventilasjon eller partikler i inneluften. Regelmessig rengjøring og bedre ventilasjon kan bidra til å redusere problemet.

Tilstandsgrad 2 er vurdert på grunn av slitasje på overflater, forekomst av heksesot samt knirk i gulvene.

4. Vinduer og ytterdører**TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Leiligheten har en slett entrédør med kikkehull, klassifisert i brannklasse B30 og lydklasse 40 dB. Balkongdør og vinduer har rammer og karmen av tre, med tre-lags glass fra 1985.

Merknader: Vurdering

Entrédøren oppfylder krav til brannmotstand og lydisolasjon i henhold til gjeldende forskrifter for denne typen konstruksjon. Vinduer og balkongdør har en alder som tilsier at de kan ha redusert isolasjonsevne, spesielt når det gjelder tetthet og energitap. Pakninger rundt glasset kan ha mistet elastisitet over tid, noe som kan påvirke både lufttetthet og varmeisolasjon.

Det er ikke observert vesentlige skader eller funksjonssvikt ved visuell inspeksjon, men alder og forventet levetid tilsier at vedlikehold eller utskifting bør vurderes i nær fremtid for å sikre optimal funksjon og energieffektivitet.

Tilstandsgrad

TG2 – Vinduer og balkongdør har passert anbefalt brukstid på ca. 30–40 år for trevinduer med isolerglass, og kan ha svekket isolasjonsevne og funksjonalitet.

Vurdering av alder og gjenværende levetid

Trekarmen og rammer har en forventet levetid på 30–40 år med normalt vedlikehold. Isolerglass kan begynne å vise tegn til punktering og kondensdannelse etter 30–40 år. Gitt at vinduene er fra 1985, kan de være nær slutten av sin levetid og bør vurderes for utskifting for å opprettholde energieffektivitet og innneklima. Entrédøren, dersom den er godt vedlikeholdt, kan fortsatt ha flere års brukstid igjen.

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Leiligheten har utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 6,5 m². Gulvflaten er belagt med terrassebord. Rekkverket består av metall og plater, med en målt høyde på ca. 99 cm.

Merknader: Vurdering

Balkongen fremstår som funksjonell med terrassebord som gulvdekke. Terrassebord er et vanlig materiale, men krever jevnlig vedlikehold for å unngå råte og deformasjon.

Rekkverkets høyde er målt til ca. 99 cm, noe som er lavere enn dagens krav.

Tilstandsgrad

TG2 – Rekkverkets høyde er under dagens krav.

6. VVS**TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2015

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Det opplyses at rørsystemet er nytt fra 2015. Et vannfordelerskap er registrert inne i servantskapet på badet, med en ventil for lekkasjevann under. Takstmannen har ikke kunnet inspisere skapet, da det ikke lot seg åpne. Det er registrert en stoppekran bak vaskemaskinen, men denne kan ikke stenges helt da den stopper mot veggen.

Merknader: Det at vannfordelerskapet ikke lot seg åpne er en svakhet, da dette er en viktig komponent for vedlikehold og kontroll. Det anbefales å sørge for at skapet er tilgjengelig for inspeksjon. Stoppekranen bak vaskemaskinen bør også være fullt funksjonell, og en plassering som hindrer full stenging kan utgjøre en risiko ved eventuelle lekkasjer.

Merk:

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Tilstandsgrad

TG2 – Rørene er av nyere dato, men det er begrenset tilgang til inspeksjon av vannfordelerskapet, noe som er en svakhet. Stoppekran bak vaskemaskinen bør utbedres for å sikre funksjonalitet.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2015

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Varmtvannsberederen (VVB) er plassert i kjøkkeninnredningen og er lekkasjesikret. Det er imidlertid ikke understøtting under berederen, noe som anbefales for å sikre stabilitet. Produksjonsåret er ikke mulig å lese av. Berederen har en kapasitet på 120 liter.

Merknader: Manglende informasjon om produksjonsår gjør det vanskelig å vurdere gjenværende levetid, men generelt har en varmtvannsbereder en forventet levetid på 15–25 år, avhengig av bruk og vedlikehold?. Dersom berederen nærmer seg eller overstiger denne alderen, bør det vurderes utskifting for å unngå risiko for lekkasje eller funksjonssvikt.

Tilstandsgrad

TG2 – Varmtvannsberederen er lekkasjesikret, men mangler nødvendig understøtting, noe som bør utbedres for å unngå belastningsskader. Manglende informasjon om alder gir usikkerhet rundt gjenværende levetid.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med oppdriftsventil på badet, tilluftsventiler i vinduer og ventiler i yttervegg. Det mangler imidlertid en ventil på ett av soverommene. Kjøkkenventilatoren har kullfilter, og badedøren har hull som sikrer tilluft.

Merknader: Vurdering

Naturlig ventilasjon fungerer ved hjelp av termisk oppdrift og trykkforskjeller mellom inne- og uteluft. Dette er en enkel og vedlikeholdsfri løsning, men den kan være mindre effektiv sammenlignet med mekanisk ventilasjon, spesielt i moderne tette boliger.

Manglende ventil på ett av soverommene kan føre til redusert luftutskifting, noe som kan påvirke inn klimaet negativt.

Kjøkkenventilatoren med kullfilter resirkulerer luften i stedet for å trekke den ut. Dette fjerner lukt, men bidrar ikke til fjerning av fukt eller varme, som en ventilator med avtrekk til yttervegg ville gjort.

Tilstandsgrad

TG2 – Ventilasjonssystemet fungerer, men manglende ventil på ett soverom reduserer luftgjennomstrømningen.

Kjøkkenventilatoren med kullfilter gir ikke tilstrekkelig avtrekk av fukt.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskaper er plassert i felles oppgang.

Sikringsskapet inneholder en hovedbryter (2x40A) og flere automatsikringer fra Eaton med tilhørende kursfortegnelse.

Kursfortegnelsen angir hvilke deler av boligen de ulike sikringene dekker, samt kabeltykkelse og sikringsstørrelse.

Tilstandsgrad

Det elektriske anlegget gis ingen tilstandsgrad (TG) i denne rapporten, da dette krever en vurdering av en autorisert elektroinstallatør. For en fullstendig vurdering anbefales en elkontroll av en sertifisert fagperson.

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekkliste. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

Branntekniske forhold:

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Merknader:

Vær oppmerksom på:

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget. Se under.

Tilleggsopplysninger:

På generelt grunnlag anbefales det alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt eller vurdert reguleringer eller andre forhold hos bygningsetaten, og det var ingen spesielle forhold som takstmannen ble gjort kjent med under befaringen. Tomten og boligen er ikke kontrollert opp mot kommunens bygge mappe. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ta med fagmann på befaring før et eventuelt kjøp.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 (misfargede fuger og sprekker i mørtelfug kan indikere svikt i vedheft eller økt risiko for fuktinntrenging)

1.1.2 Bad Overflate gulv

Flislagt gulv: TG2 (sprekker i fuger og svertesopp indikerer risiko for fuktoppbygging)

Fall til sluk: TG2 (ikke tilfredsstillende fall på gulvet)

3.1 Andre rom

Tilstandsgrad 2 er vurdert på grunn av slitasje på overflater, forekomst av heksesot samt knirk i gulvene.

4.1 Vinduer og ytterdører

Alder.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 – Rekkverkets høyde er under dagens krav.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 – Rørene er av nyere dato, men det er begrenset tilgang til inspeksjon av vannfordelerskapet, noe som er en svakhet. Stoppekran bak vaskemaskinen bør utbedres for å sikre funksjonalitet.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 – Varmtvannsberederen er lekkasjesikret, men mangler nødvendig understøtting, noe som bør utbedres for å unngå belastningsskader.

6.3 Ventilasjon

TG2 – Ventilasjonssystemet fungerer, men manglende ventil på ett soverom reduserer luftgjennomstrømmingen. Kjøkkenventilatoren med kullfilter gir ikke tilstrekkelig avtrekk av fukt.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
Oppdragsnr.	
1012250012	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nina Taranrød	Olav Hellerdal
Gateadresse	
Birch-Reichenwalds gate 34	
Poststed	Postnr
OSLO	0483
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1012250012

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: NT, OH

1

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Spotter i tak over kjøkkenøy byttet av Skogheim EI. Installasjon. Undertegnede har byttet skinne med spotter i gang til nyere modell. Installasjon ble sjekket av faglært elektriker i forbindelse med annet arbeid. Elektriker hadde ikke bemerkninger til installasjonen annet enn det estetiske hvor det kunne vært installert en kabelkanal

Arbeid utført av

Skogheim EI. Installasjon

Filer

[20250318_195556.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Taranrød	a505d088bd87c3abf4be68 fcc993d503c72823c0	19.03.2025 20:21:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Olav Hellerdal	85d31b775ebd6a38bb10757 b79d4356f7b840fcf	19.03.2025 14:08:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1012250012

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



Marius Wang

Eiendomsmegler/partner

T: 4682 8887

E: mw@aktiv.no

www.aktiv.no



eiendomsmegler_mariuswang

aktiv.

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

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

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

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

Anbefalt eiendomsmegler

Kundeuttalelser fra eiendomsmeglerguiden og Maze

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

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

Hva var hovedgrunnen til at du valgte Marius Wang:

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

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





Legg meg til på Snapchat!

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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


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

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



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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Birch-Reichenwalds gate 34
0483 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Wang

Oppdragsnummer:

Telefon: 468 28 887
E-post: mw@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre