

aktiv.



Othilie Tonnings vei 4B, 0486 OSLO

**Lys og fin 3-roms på populære
Grefsen - Moderniseringsbehov -
Fyring/V.vann og bredbånd inkl -
Bad fra 2020- Nært marka**



Eiendomsmeglerfullmektig

Fredrik Markeland

Mobil 912 46 082

E-post fm@aktiv.no

Aktiv Grefsen

Kjelsåsveien 18, 0488 OSLO. TLF. 468 28 887

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 850 000,-
Fellesgjeld: Kr 303 436,-
Omkostn.: Kr 143 526,-
Total ink omk.: Kr 5 296 712,-
Felleskostn.: Kr 5 010,-
Selger: Munazza Lone
Ghulam Murtaza

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 68/76 kvm
Tomtstr.: 13278 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 77, bnr. 172
Snr. 77
Oppdragsnr.: 1012240024

Othilie Tonnings Vei 4b

Velkommen til Othilie Tonnings vei 4b. - En lys og fin 3- roms leilighet med moderniseringsbehov. Sentralt beliggende i attraktivt boligområde på Grefsen med nærhet til marka.

Høydepunkter:

- *Bad fra 2020
- *Rørfornyng i sameiet 2014/2015
- *Malte vegger og himling i 2020
- *Downlights
- *Vestvendt balkong med på 12 kvm med hyggelig ettermiddagssol
- *Veldrevet sameie med god vedlikeholds historikk
- *Fyring/V.vann og bredbånd inkludert i felleskostnadene
- *To kjellerboder
- *Sogner til Grefsen Skole
- *Kort vei til BI handelshøyskolen



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	58
Nabolagsprofil	69
Budskjema	77

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 76 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 8 m² 2 boder i kjeller.

2. etasje

BRA-i: 68 m² Stue, kjøkken, bad og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

12 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

13278 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med gressplen samt asfalterte internveier.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Lillo/Grefsen, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Fra eiendommen er det kort vei til lekeplass, fotballbane, skiløyper, idrettshall, treningssenter m.m. Videre byr Nydalen på et urbant, levende og meget moderne bydelssenter i underkant av 10 minutters gange fra boligen. Dersom du liker deg i skog og mark enten for å ta en koselig søndagstur eller for å trene en økt er det bare å ta på seg joggeskoene hjemme og rusle ned til Akerselva noen få minutters gange fra boligen. Her er det flotte turmuligheter sommer som vinter. Det er stier og oppkjørte løyper i Lillomarka, Maridalen og på Grefsenkollen. På toppen av Grefsenkollen finner vi Grefsenkollen Restaurant som i mange år har vært et populært mål for gode søndagsturer med sin gode mat og praktfulle utsikt over Oslo. I tillegg til den flotte utsikten over fjorden og hovedstaden, har restauranten en eventyrlig ramme for både Feelgood Festivalen Over Oslo, utekonsert og andre trivelige begivenheter. Her finner du også Grefsenkleiva og Trollvannskleiva eller som nå heter Oslo skisenter, som er et yndet sted for lovende alpinister. Det er 4 heiser og fem nedfarter samt lysløyper innover i marka. Flotte bademuligheter om sommeren på Trollvann eller Akerselva med alle sine fine badeplasser som Grønvoldstangen, Stilla og Frysja eller Nydalsdammen som ligger kun minutter unna. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000 (200m fra boligen) og søndagsåpen Bunnpris-butikk. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Storo Storsenter, som er Oslos største kjøpesenter. Senteret har en spennende miks med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i område

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Bråtenalleen barnehage (1-5 år) 3 min.
- Grefsen Kirkes barnehage (1-5 år) 7 min.
- Barnehagenvår Josefine (1-5 år) 11 min.

Skoler:

- Grefsen skole (1-7 kl.) 8 min.
- Fernanda Nissens skole (1-7 kl.) 18 min.
- Disen skole (1-7 kl.) 22 min.
- Morellbakken skole (8-10 kl.) 9 min.
- Engebråten skole (8-10 kl.) 18 min

Videregående skoler:

- Nydalen videregående skole 18 min.

Treningssteder:

- EVO Nydalen 12 min.

- SiO Athletica Nydalen 14 min.

Skolekrets

Leiligheten sogner til Grefsen Skole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Lillo terrasse (Linje FB3, 23, 24) 2 minutter gangavstand.

Trikk: Glads vei (Linje 11, 12) 12 minutter gangavstand.

T-Bane: Storo (Linje 4, 5) 15 minutter gangavstand.

Tog: Nydalen Stasjon (Linje RE30, R31) 8 minutter gangavstand.

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligblokk antas å være fundamentert på faste masser eller fjell. Grunnmuren er oppført i mur- eller betongkonstruksjoner.

Yttervegger, bærende konstruksjoner og brannskillende vegger er også oppført i mur- eller betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er pusset og malt, samt belagt med utforede plater. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer overens med dagens bruk

Tak:

Takkonstruksjonen er oppført i mur- eller betongkonstruksjoner. Taktekking antas å være utført med takpapp eller takplater. Takrenner og nedløpsrør er i stål.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja.

Når kjøpte du boligen?

År: 1999

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 23

Antall måneder: 8

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

Ja.

Beskrivelse: Det var en lekkasje forårsaket av nabo under som traff fellesrørene. Det er fikset opp i nå. Dette gikk på sameiet sitt forsikring. Arbeid er utført av dem og spørsmål kan sendes til dem.

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

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

Beskrivelse: Varmekabler Bytting av sluk

Arbeid utført av: Nor elektro AS, Juuls Rørservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja, Bytting av sluk i 2020, Juuls Rørservice, dokumentasjon foreligger. Sett in membran i 2020. Finner per dags dato ikke dokumentasjon. Dokumentasjon på membran og sluk er sendt til styre i 2020. Har etterspurt dokumentasjon fra sameiebygget på dokumentasjonen på membran.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utført arbeid på sluk,

Arbeid utført av Juuls rørservice

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

Ja.

Beskrivelse: Sameiet jobber med saken

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

Ja.

Beskrivelse: Det var veggdyr, men ble ordnet gjennom forsikring. Ingen tilfeller nå.

Standard

Entré:

Fin entré med hengeplass til ytterklær og dørcalling på vegg ved inngangsdør. Panel i himling, malte vegger og fliser på gulv. Himling og vegger malt i 2020.

Stue:

Romslig stue med og store vindusflater som gir mye lys og en god romfølelse. Plass til sofagruppe og spiseplass. Uttak til kabel-tv og utgang til balkong. Malt himling, downlights i tak, malte vegger og laminat på gulv. Himling og vegger malt i 2020. Stuen varmes opp gjennom radiatorer tilknyttet sentralt fyringsanlegg panelovner.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning av eldre stil med hvite, glatte fronter. Benkeplate av laminat og fliser på vegg over benk. Det er en frittstående komfyr og kjøleskap. En ventilasjonshette er montert over komfyren, koblet til en luftekanal. Kjøkkenet har også en dobbel stålvaske med et enkelthåndsblandebatteri. Malt himling, downlights i tak, malte vegger og laminat på gulv.

Bad:

Lekker flislagt bad fra ca 2020. Bad med dusjhjørne med sammenleggbare dører, og heldekkende servant. Underskap med skuffer og skap på vegg med speil. Opplegg for vaskemaskin. Panelplater i himlingen med downlights, fliser på veggene og flislagt gulv med gulvvarme.

Soverom I:

Fint soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Plass til svært garderobeskap og oppebevaringsmuligheter. Svært vindu som slipper in mye lys. Himling og vegger malt i 2020 og laminat på gulv. Soverom varmes opp gjennom radiatorer tilknyttet sentralt fyringsanlegg.

Soverom II:

Fint soverom med plass til seng og tilhørende møblement. Plass til svært garderobeskap og oppebevaringsmuligheter. Svært vindu som slipper in mye lys. Himling og vegger malt i 2020 og laminat på gulv.

Balkong:

Stor fin balkong på ca 12m2 med ettermiddagssol og hyggelig utsyn. Balkongen er oppført i stål- og betongkonstruksjoner. Balkong dekket er belagt med tretremmer.

Leiligheten disponer også to kjeller boder.

Bod 1: ca 3,4 m2 Bod 2: ca 5 m2.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en eierskifterapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3 :

Følgende TG2 er gjengitt fra tilstandsrapporten:

1. Våtrom 1.1 Bad 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Eieren informerer om at badet ble renoverert i 2020.

Vegger dekket med fliser. Panelplater i himlingen med dowlights

Merknader: Det har blitt observert riss og sprekker i fugene, samt misfarging av disse. Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Døren til badet har fuktskader i underkant av dørbildet, og døren går i karmen når den skal lukkes, noe som gjør den vanskelig å åpne og lukke. Badet er av en slik størrelse at hele badet må regnes som våtsone, og materialet i døren er ikke egnet for dette miljøet. Det er sendt inn videodokumentasjon som viser at dørene ble justert etter inspeksjonsdagen. Dette er ikke kontrollert av takstmannen, men er dokumentert gjennom bilder og video.

TG2 vurderes da det er registrert riss og sprekker i mørtelfuger, samt at det er en dør i våtsonen.

1.1.2 Bad Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Eieren informerer om at badet ble renoverert i 2020.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, målt punktvis med laser. Sprekk i en flis under vasken. Bom i enkelte gulvfliser. Bom under gulvflis er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil normalt sett ikke medføre en kortere levetid på selve badet. Det er registrert at silikonfugen har løsnet flere steder fra underlaget langs gulvet. Det er manglende fugemasse rundt sluket, noe som kan føre til vanninntrengning under flisene.

TG2 vurderes da det er registrert bom under flis, løs silikonfuge, samt misfarging av fuger.

3.1 Andre rom

Gulv: Laminat i øvrige rom.

Vegger: Malte slette flater.

Himling: Panel i gang med downlights, malte slette flater i øvrige rom. Stuen har en nedsenket himling langs veggene, med downlights.

Merknader:

Gulv:

Det registreres knirk i gulvet på soverommet ved stuen.

Det er registrert slitasje på listene.

Det spraker i laminatet i stuen.

Flisene i gangen mangler fug eller feielist mot døren til soverommet.

Vegger:

Det er observert noe slitasje på overflatene som skyldes aldring. For øvrig har boligen stort sett normal slitasje fra bruk. Det bør bemerkes at det vanligvis finnes diverse små hull i overflatene etter bilder, hyller osv., samt noe misfarging og flekker der bilder, hyller eller møbler har stått.

Himling:

Normal bruksslitasje.

Dører:

Etter en enkel funksjonstest ble det registrert avvik på samtlige innerdører i leiligheten. Dørene subber og går i karmen, med tydelige tegn på slitasje der dørene treffer karmen. Dørene må justeres. Det er sendt inn videodokumentasjon som viser at dørene ble justert etter inspeksjonsdagen. Dette er ikke kontrollert av takstmann, men er dokumentert gjennom bilder og video.

TG2 vurderes på bakgrunn av slitasje på overflater.

4.1 Vinduer og ytterdører

- Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1984. Vinduene ble visuelt undersøkt, og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Inngangsdør av tre, brann- og lydklassifisert B30, 35dB

Merknader:

Vinduene fremstår med bruksslitasje og tydelige tegn på alder. Vinduene på soverommene er vanskelige å lukke, da de går i karmen. Det er registrert avflasket maling og sprekker i treverket, noe som indikerer at beskyttelsen mot vær og vind er svekket. Dette har sannsynligvis ført til at fukt har trengt inn i treverket, noe som kan føre til råteskader over tid. Forringelsen av fugene kan også føre til redusert isolasjonsevne og potensielle lekkasjer. Vinduer og terrassedør i stuen er koblete, med ukjent alder, og det er registrert slitasje på disse.

TG2 vurderes da vinduene har passert mer enn halve sin forventede levetid. Det

registreres slitasje og skader på vinduene.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkongen er oppført i stål- og betongkonstruksjoner. Balkongdekket er belagt med tretremmer.

Merknader:

Rekkverket på terrassen er målt til 99 cm, noe som ikke oppfyller dagens krav.

Referanse: Byggteknisk forskrift (TEK17)

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

TG2 vurderes da rekkverkshøyde er for lav.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det gjøres oppmerksom på at kun synlige rørinstallasjoner er kontrollert.

Rørgjennomføringer som er skjult i vegg, er ikke videre undersøkt. Eventuelle feil på det skjulte anlegget vil derfor ikke komme frem i rapporten.

Stoppekranene er lokalisert i fordelerskapet på badet over toalettet og fungerer som de skal.

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

Det er montert vegghengt toalett på badet uten synlig lekkasjesikring fra sisternen.

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

TG2 vurderes da det ikke er synlig lekkasjesikring fra sisternen.

Forhold som har fått TG 3 :

2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021

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

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

- Det er påvist avvik i forhold til trykk i vannkran. Se under.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Innredning kjøkken:

Kjøkkeninnredning av eldre stil med hvite, glatte fronter. Benkeplate av laminat og fliser på vegg over benk.. Det er en frittstående komfyr og kjøleskap. En ventilasjonshette er montert over komfyren, koblet til en luftekanal. Kjøkkenet har også en dobbel stålvaske med et enkelthåndsblandebatteri.

Merknader:

Kjøkkenet er av eldre dato, og det er registrert betydelig slitasje på skrog og dører, inkludert sår, hakk og svelling av materialet. Hyllekantene viser tydelige tegn til vannskade eller mekanisk slitasje, med eksponert treverk som ser ut til å være oppsvulmet og delvis nedbrutt. Rundt hengslene på skapdørene er det betydelige skader. Kjøkkenviften viser tegn på langvarig bruk med minimal vedlikehold. Fettfiltrene ser ut til å være tilstoppet og trenger en grundig rengjøring eller utskifting. Rust og misfarging indikerer at materialet begynner å brytes ned, noe som kan påvirke viftens funksjonalitet og levetid. Mangelfull filtrering og avtrekk kan også føre til dårlig inneklima og opphopning av fett i andre deler av kjøkkenet.

TG3 vurderes da kjøkkenet har slitasje som overstiger normal bruksslitasje.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

For mer info se eierskifterapport av takstmann Matias Utnem

Innbo og løsøre

INNBO:

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

LØSØRE:

Medfølger ikke handelen:

- Tv-bord
- Skrivebord.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd via Telia siden april/Mai 2024.

TV-pakke inkluderes ikke i felleskostnadene, dette må bestilles selv gjennom Telia.

Parkering

Parkeringsplasser/garasjer:

Sameiet forvalter 30 garasjer og 14 parkeringsplasser på 86 leiligheter. For å få garasje eller p.plass må du sette deg opp på venteliste hos Tina Langaas. Ventetiden er variabel, lengst for å få garasje.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

76487721

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling. I følge radonkart over området er området vurdert med moderat til lav forekomst av radon. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>)

Diverse

Vaskerier:

I hver blokk finnes det et vaskeri. Lås og nøkler fås ved henvendelse til Tina Langaas dersom forrige eier har levert disse tilbake. Depositum: kr. 300,- 700,- hvis du må ha ny lås m/nøkler. I vaskeriet finner du en vaskemaskin, en sentrifuge, en tørketrommel, et tørkerom og en tøyrolle. Du reserverer tid på tavla i vaskeriet den aktuelle dagen du ønsker å vaske. Se mer info i vedtekter.

Dugnad:

Hvert år har vi dugnad i begynnelsen av mai, og vi oppfordrer en fra hver leilighet til å delta. Du kan også avtale med en i styret om å gjøre dugnadsarbeid en av dagene før dugnaden. Dugnaden er til for å gjøre fellesområdene våre pene og tiltalende.

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av radiatorer tilknyttet sentralt fyringsanlegg og elektriske varmekabler i baderomsgulv.

Info strømforbruk

Selger opplyser om at strømforbruket det siste året (2023) har vært 3 864 kWh. Så

langt i år har strømforbruket vært 2 178 kWh pr. 19.08.2024. Merk at dette vil variere fra husholdning til husholdning.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 850 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnader

Formuesverdi primær

Kr 1 103 403

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 192 932

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

-Innboforsikring

-Strømm

Boenheten

Eierbrøk

820/68485

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer:

Varmtvann/fyring, renhold, bredbånd, renter og avdrag, drift og vedlikehold.

Herav

Felleskostnader 4810,-

Bredbånd 200,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 010

Andel Fellesgjeld

Kr 303 436

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

01.08.2024

Sameiet

Sameienavn

Sambo Boligsameie

Organisasjonsnummer

971435283

Om sameiet

Sameiet består av 86 seksjoner. Sambo Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971435283, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er utført av Solibo AS siden sommeren 2024

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC .

Service og vedlikehold April 2023-April 2024:

- Varmeanlegg

- * Byttet kompressor i varmpumpene til varmeanlegget.
 - * Jobber med erstatningssak ved bytte av kompressorer i varmeanlegget.
 - * Startet servicesamtale med Dråpe og fått login der man kan holde oversikt over anlegget.
 - * Fått installert internettpunkt i fyrrommet.
 - * Etterfylt veske etter lekkasje i varmeanlegget.
 - * Bytte av ekspansjonstank vår 2024.
- Dører og callingsystem
- * Montering og driftsettelse av Touchcom dørcallingsystem.
 - * Innkjøring og oppdatering av navn og nummer.
 - * Kjøpt inn interne svarapparat. Monteres april-mai 2024

Større vedlikehold og rehabilitering 2014-2020:

2019 - 2019 Byttet ut oljekjel med geovarme

2019 - 2020 Vedlikehold tak

2015 - 2016 Fasaderehabilitering. - Igang satt forprosjekt og påbegynt fasaderehabilitering var 2015. Ferdigstillelse var juli 2016.

Prosjektleder: ProBygg AS, Entreprenør: BB Entreprenør AS Arkitekt: Erik Ottesen.

2014 - 2015 Rørfornyning. - Påbegynt forprosjekt på rørfornyning 2014. Igang satt prosjektet våren 2015 og ferdigstillelse var høsten 2015. Leverandør Proline AS

2014 - 2014 Oppgradering av sikringskap Utført av Elektra-Sivert AS , og prosjektleder var ProBygg.

Planer om økt felleskostnader og fellesgjeld (p.t 14.08.2024)? :

Ifølge styreleder Espen Høydalsvik har sameiet ikke noen større rehabilitering/vedlikeholdsplaner. Styreleder oppgir at de skal utføre små vedlikeholdstiltak. De skal ordne trapp og stier grunnet knuste heller og har planlagt å oppgradere søppelkonteinere. Det er også lekkasje på noen av balkongene i de ovre etasjer som skal fikses. Han estimerer at sameiet bruker maks et par hundretusen på dette.

Espen forteller at de har utsatt å øke husleien/felleskostnader på grunn av at det har vært en del styr nå i det siste med tanke på at de har byttet forretningsfører. Han forteller at husleien/felleskostnader har stått stille ganske lenge og at den etter hvert skal øke noen prosenter. Espen forteller at det blir vanskelig å gi et eksakt tall som husleien/felleskostnader skal økes men siden den har stått stille lenge estimerer han en økning på i hvert fall 5%.

Styrets arbeid April 2023-April 2024:

Garasje og parkering

- Avskaffet "garasjedepositumet". Betalt ut to garasjer, og tre flere i løpet av våren.
- Innført kontrakter ved leie av parkeringsplass.

- Opprettet og laget nye kontrakter for garasjeleie.
- Lage en ny og bedre oversikt over garasjeplass, parkeringsplass og tildeling av nye plasser.

Avtaler

Hentet inn tilbud for ny leverandør av forretningsførsel.

Hatt møter med Obos og Solibo om hvilken aktør som er best for ass.

Etter intens møtevirksomhet i romjulen endte vi opp med at vi gar over til Salibo fra sommeren 2024.

Hentet inn anbud fra ulike internett leverandører

Inngått ny kollektiv internettavtale med Telia + installering av fiberkabling april/mai 2024.

Lånebetingelser fellesgjeld

Informasjon om lån per 01.08.2024:

Bank: Obos Banken

Lånummer: 9820.78.21977

Nominell rente (flyt): 6,95 %

Innfrielsesår: 2049

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 12

Saldo pr 01.08.2024: 25 342 464 kr

Andel av saldo: 303 436 kr

IN-ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Sikringsordning fellesgjeld: Nei.

Som sikkerhet for sameiernes forpliktelse til å dekke andel av felleskostnadene har sameiet betinget seg panterrett med kr 20.000,- i hver seksjon. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonene.

Se § 7 i vedtekter for mer info.

Regnskap/budsjett

Årets resultat for 2023 kr. 899 624,- , vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr. 433 412,-.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets regnskap, budsjett, årsberetning

m.m. Dokumenter kan fås hos megler.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan fås hos megler.

Dyrehold

Tillatelse må innhentes fra styret. Se pkt. 17 i husordensreglene for mer info.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad:

Hvert år har vi dugnad i begynnelsen av mai, og vi oppfordrer en fra hver leilighet til å delta. Du kan også avtale med en i styret om å gjøre dugnadsarbeid en av dagene før dugnaden. Dugnaden er til for å gjøre fellesområdene våre pene og tiltalende.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 77, bruksnummer 172, seksjonsnummer 77 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/77/172/77:

29.05.1957 - Dokumentnr: 6224 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:172
Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.1958 - Dokumentnr: 6475 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:172
Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.1958 - Dokumentnr: 6476 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:172
Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.1958 - Dokumentnr: 6477 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:172
Gjelder denne registerenheten med flere
11.01.1961 - Dokumentnr: 384 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:172
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1961 - Dokumentnr: 1854 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:172
Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.1980 - Dokumentnr: 14688 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om støyskjerm/støyvoll/leskjerm
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:172
Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.1983 - Dokumentnr: 42375 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 25,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2024 - Dokumentnr: 1812198 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Grefsen Og Torshov Eiendomsmeglin A
Org.nr: 884 030 862
Elektronisk innsendt

30.12.1983 - Dokumentnr: 42375 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 77
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 820/68485
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 86 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg våningshus datert 1962.
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring og tilleggisolering datert 2016.

Vei, vann og avløp

Vann: Tilkoblet offentlig nett
Avløp: Tilkoblet offentlig nett
Vei: Offentlig vei

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilh. anlegg i reguleringsplan S-636. Reguleringskart er vedlagt salgsoppgaven.

Sak S-1176: Regulering av busslommer m.m. på Store Ringvei på strekningen mellom Sinsenkrysset og Nydalsbrua. Vedtatt 18.12.1964 av Kommunal og arbeidsdepartementet.

Sak S-1173: Regulering av byggeavstandslinjer langs Ullernchausse fra Lilleakerveien til Sørkedalsveien og fra Store Ringvei fra Sørkedalsveien til Europaveien. Vedtatt 01.12.1964 av Kommunal og arbeidsdepartementet.

V140356: d. blokk 1 - 9, gnr.77 bnr.160, Lillo terrasse. Vedtatt: 14.03.1956 av Byplansjefen.

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

Adgang til utleie

Leiligheten kan kun brukes til beboelse, ikke ervervsformål. Det er således ikke tillatt å

drive utstrakt hybelutleie eller etablere bokollektiv i leiligheten.
Se vedtekter § 4 for mer info.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 850 000,- (Prisantydning)

303 436,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

128 836,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 850 000,00))

143 276,- (Omkostninger totalt)

5 296 712,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 143 276

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0.8% av kjøpesum inkl. f. gjeld for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 900 -, oppgjørshonorar kr 7 000,- og visning/overtagelse totalt 5000, -. Markedspakke - inkl. Aktiv Treff 19.900,-.

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

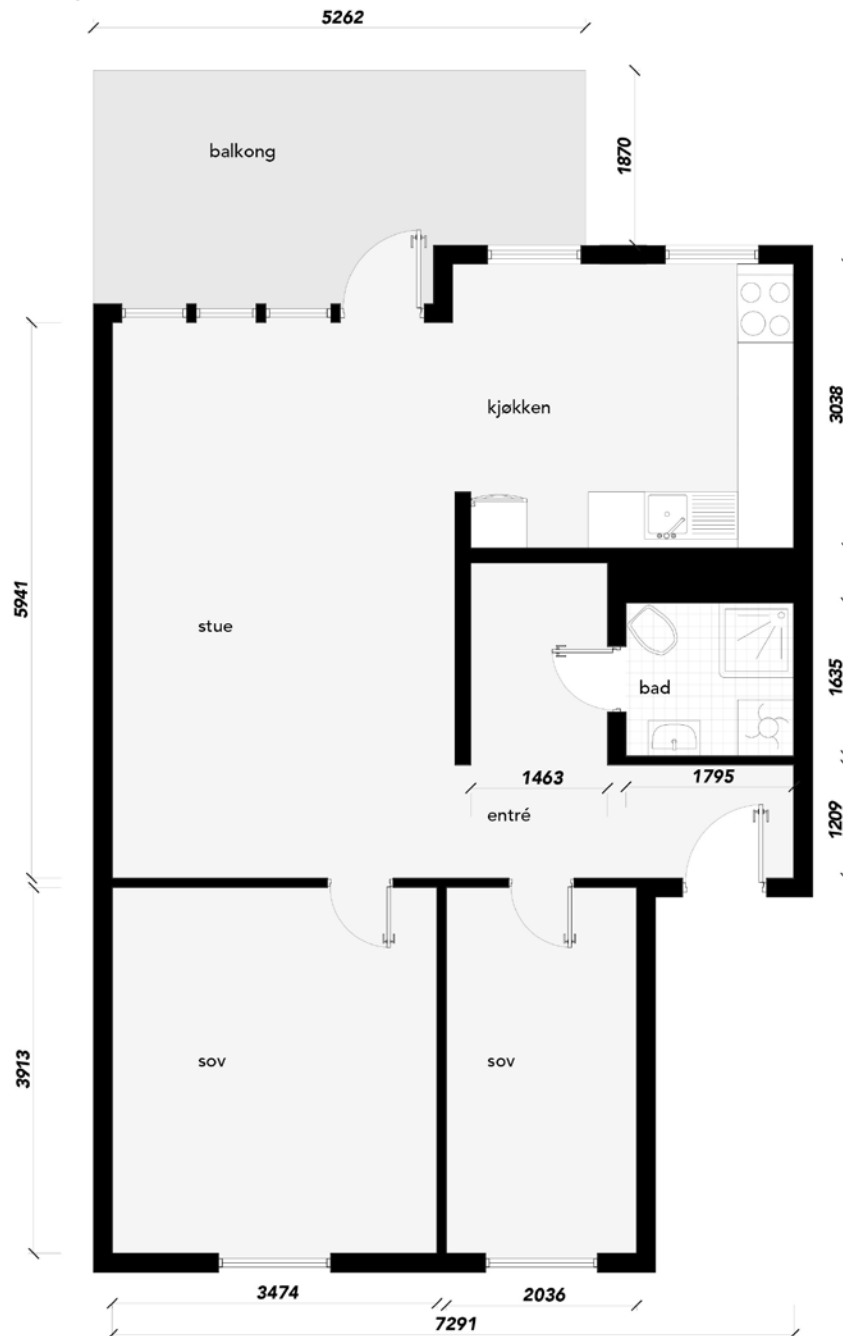
Alexander Trampe-Kindt
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
alexander.trampe.kindt@aktiv.no
Tlf: 408 00 440

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling, Kjelsåsveien 18

Salgsoppgavedato

29.08.2024

Othilie Tonnings vei 4 b



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Velkommen til visning i Othilie Tonnings vei 4B (Digital styling)



Romslig stue med store vindusflater som gir mye lys og en god romfølelse.





Her er det gode muligheter for modernisering. Skape ditt drømmekjøkken.



Ditt nye drømmekjøkken?-Illustrasjonsbilde





Soverom-Digital Styling



Soverom varmes opp gjennom radiator tilknyttet sentralt fyringsanlegg.







Varmtvann/fyring bredbånd inkl i felleskostnad





Lekker flislagt bad fra 2020 med gulvvarme.



Underskap med skuffer og skap på vegg med speil. Opplegg for vaskemaskin



Entré







På toppen av Grefsenkollen finner vi Grefsenkollen Restaurant som i mange år har vært et populært mål for gode søndagsturer med sin gode mat og praktfulle utsikt over Oslo

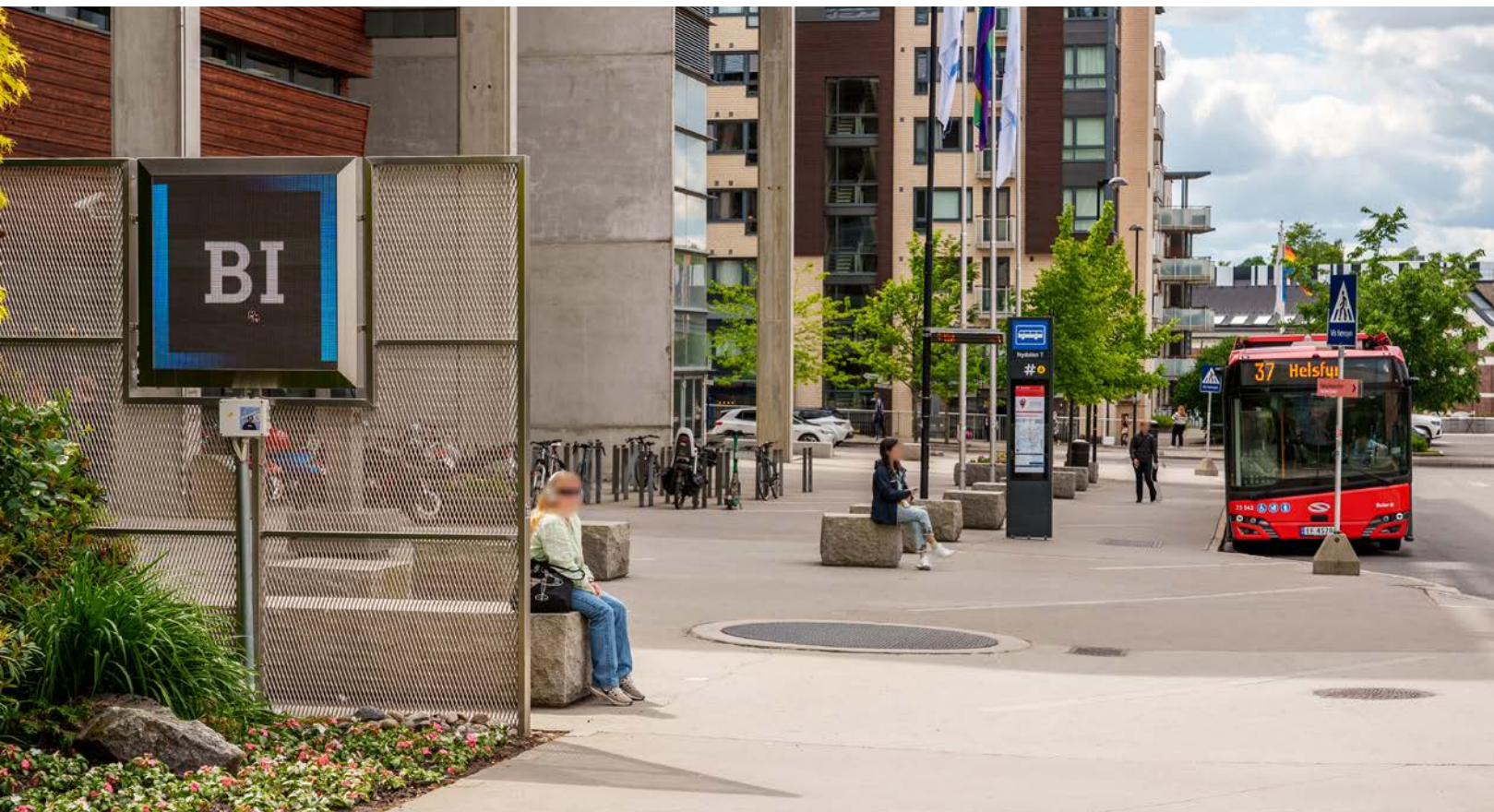


Ikke langt unna Grefsenkollen finner man Trollvann. Trollvann er et mindre skogsvann og en flott badeplass. Her kan man nyte av bading en varm sommerdag.



STORØ

Kort vei til Oslos største kjøpesenter. Her har du en spennende miks av butikker, spisesteder og andre servicetjenester.



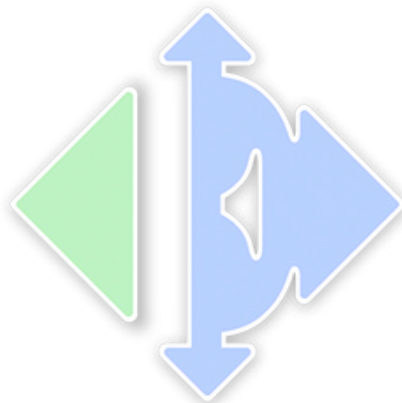
Handelshøyskolen BI ligger kun en liten spasertur på ca. 15 min unna.



Ta kontakt dersom du har spørsmål: Mob: 91 24 60 82 E-post: fm@aktiv.no
Fredrik Markeland v/ Aktiv Eiendomsmedling

Vedlegg

Othilie Tonnings vei 4 B
0486 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Matias Utnem

Dato: 02/09/2024

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:77, Bnr: 172
Hjemmelshaver:	Munazza Lone Ghulam Murtaza
Seksjonsnummer:	77
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1960
Tomt:	13 278 m ²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Fredrik Markeland (Aktiv)
Befaringsdato:	15.8.2024
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Tomt
Store og flotte grøntarealer som er pent opparbeidet for beboerne med lekeplass og sittebenker.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk antas å være fundamentert på faste masser eller fjell. Grunnmuren er oppført i mur- eller betongkonstruksjoner. Yttervegger, bærende konstruksjoner og brannskillende vegger er også oppført i mur- eller betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er pusset og malt, samt belagt med utforede plater. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer overens med dagens bruk.

Tak:

Takkonstruksjonen er oppført i mur- eller betongkonstruksjoner. Taktekking antas å være utført med takpapp eller takplater. Takrenner og nedløpsrør er i stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av radiatorer tilknyttet sentralt fyringsanlegg og elektriske varmekabler i baderomsgulv.

Parkering

Sambo Boligsameie har parkeringsplasser og garasjer til utleie etter ansiennitetsprinsippet.

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA, avtalnr. 76487721

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA, avtalnr. 76487721
- Forkjøpsrett: Ingen
- Tomt: Eiet
- Parkeringsbestemmelser: Seksjonen disponerer ikke parkeringsplass. (Se vedtekter).

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

Meglerinfo levert fra megler.

Plantegninger levert fra megler.

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

Gulv: Fliser på bad og i gang, laminat i øvrige rom.

Vegger: Fliser på badet, malte slette flater ellers.

Himling: Panel i gang og på badet med downlights, malte slette flater i øvrige rom. Stuen har en nedsenket himling langs veggene, med downlights.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ny benkeplate på kjøkkenet.

Nytt laminatgulv på kjøkkenet.

Hjemmelshaver opplyser at badet er ca. 3 år gammelt.

FELLESKOSTNADER:

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader kr 4.810,- pr. md.

Bredbånd kr 200,- pr. md.

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 5.010,- pr. md.

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
2.etasje	68			12	68	
Kjeller		8				8
SUM BYGNING	68	8		12	68	8
SUM BRA	76					

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:

2.etasje: Stue, kjøkken, bad og 2 soverom.

BRA-e:

2 boder i kjeller.

Bod 1: ca 3,4 m²

Bod 2: ca 5 m²

MERKNADER OM AREAL:

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

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

Boligeier opplyser om at det tilhører 2 stk boder i kjelleren. Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i:

Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys, og rapporten baserer seg på boligens tilstand slik den fremsto på befaringdagen. For å opprettholde boligens standard forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Det var ingen hindringer på befaringdagen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Ghulam Murtaza (hjemmelshaver)
Matias Utnem (takstmann)

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.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

02/09/2024

Matias Utnem

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

- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Eieren informerer om at badet ble renoverert i 2020.

Vegger dekket med fliser. Panelplæter i himlingen med dowlights.

Innredning bad:

- Vegghengt toalett.
- Dusjhjørne med sammenleggbare dører.
- Avtrekk på bryter.
- Heldekkende servant på servantskap med to skuffer.
- Skap over servant med speil.
- Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Det har blitt observert riss og sprekker i fugene, samt misfarging av disse.

Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Døren til badet har fuktskader i underkant av dørbildet, og døren går i karmen når den skal lukkes, noe som gjør den vanskelig å åpne og lukke. Badet er av en slik størrelse at hele badet må regnes som våtsone, og materialet i døren er ikke egnet for dette miljøet.

Det er sendt inn videodokumentasjon som viser at dørene ble justert etter inspeksjonsdagen. Dette er ikke kontrollert av takstmannen, men er dokumentert gjennom bilder og video.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Eieren informerer om at badet ble renoverert i 2020.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, målt punktvis med laser. Sprekk i en flis under vasken. Bom i enkelte gulvfliser. Bom under gulvflis er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil normalt sett ikke medføre en kortere levetid på selve badet. Det er registrert at silikonfugen har løsnet flere steder fra underlaget langs gulvet.

Det er manglende fugemasse rundt sluket, noe som kan føre til vanninntrenging under flisene.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Plastsluk med klemring av plast. Det er registrert membran under klemringen.

Det er fremlagt dokumentasjon på nytt sluk montert av JUULS RØRSERVICE AS i 2020.

Det er fremlagt dokumentasjon på ny membran montert av HOLMENKOLLEN ENTREPRENØR AS i 2020.

Merknader: Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Det er viktig å merke seg at membranen er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid, med en begrenset forventet levetid. Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg for våtsonen, da det er murkonstruksjon. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det bores et inspeksjonshull på 73 mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt eller skader. Det er imidlertid gjennomført en fuktkontroll med fuktindikator, som ikke ga utslag for unormale fuktverdier.

2. Kjøkken

TG 3 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020

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

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Innredning kjøkken:

Kjøkkeninnredning av eldre stil med hvite, glatte fronter. Benkeplate av laminat og fliser på vegg over benk.. Det er en frittstående komfyr og kjøleskap. En ventilasjonshette er montert over komfyren, koblet til en luftekanal. Kjøkkenet har også en dobbel stålvask med et enkelthåndsblandebatteri.

Merknader: Kjøkkenet er av eldre dato, og det er registrert betydelig slitasje på skrog og dører, inkludert sår, hakk og svelling av materialet. Hyllekantene viser tydelige tegn til vannskade eller mekanisk slitasje, med eksponert treverk som ser ut til å være oppsvulmet og delvis nedbrutt. Rundt hengslene på skapdørene er det betydelige skader.

Kjøkkenviften viser tegn på langvarig bruk med minimal vedlikehold. Fettfiltrene ser ut til å være tilstoppet og trenger en grundig rengjøring eller utskifting. Rust og misfarging indikerer at materialet begynner å brytes ned, noe som kan påvirke viftens funksjonalitet og levetid. Mangelfull filtrering og avtrekk kan også føre til dårlig innelima og opphopning av fett i andre deler av kjøkkenet.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Gulv: Laminat i øvrige rom.

Vegger: Malte slette flater.

Himling: Panel i gang med downlights, malte slette flater i øvrige rom. Stuen har en nedsenket himling langs veggene, med downlights.

Merknader: Gulv:

Det registreres knirk i gulvet på soverommet ved stuen.
 Det er registrert slitasje på listene.
 Det spraker i laminatet i stuen.
 Flisene i gangen mangler fug eller feielist mot døren til soverommet.

Vegger:

Det er observert noe slitasje på overflatene som skyldes aldring. For øvrig har boligen stort sett normal slitasje fra bruk. Det bør bemerkes at det vanligvis finnes diverse små hull i overflatene etter bilder, hyller osv., samt noe misfarging og flekker der bilder, hyller eller møbler har stått.

Himling:

Normal bruksslitasje.

Dører:

Etter en enkel funksjonstest ble det registrert avvik på samtlige innerdører i leiligheten. Dørene subber og går i karmen, med tydelige tegn på slitasje der dørene treffer karmen. Dørene må justeres. Det er sendt inn videodokumentasjon som viser at dørene ble justert etter inspeksjonsdagen. Dette er ikke kontrollert av takstmannen, men er dokumentert gjennom bilder og video.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1984. Vinduene ble visuelt undersøkt, og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Inngangsdør av tre, brann- og lydklassifisert B30, 35dB.

Merknader: Vinduene fremstår med bruksslitasje og tydelige tegn på alder. Vinduene på soverommene er vanskelige å lukke, da de går i karmen. Det er registrert avflasket maling og sprekker i treverket, noe som indikerer at beskyttelsen mot vær og vind er svekket. Dette har sannsynligvis ført til at fukt har trengt inn i treverket, noe som kan føre til råteskader over tid. Forringelsen av fugene kan også føre til redusert isolasjonsevne og potensielle lekkasjer. Vinduer og terrassedør i stuen er koblede, med ukjent alder, og det er registrert slitasje på disse.

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

Balkong med utgang fra stuen på ca 12m².
 Balkongen er oppført i stål- og betongkonstruksjoner. Balkongdekket er belagt med tretremmer.

Merknader: Rekkverket på terrassen er målt til 99 cm, noe som ikke oppfyller dagens krav.

Referanse: Byggeteknisk forskrift (TEK17)

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020
 Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Det er WC med innebygget sistene.
 Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør til badet er lagt opp som et rør-i-rør-system med lekkasjeskap og stoppekranser.
 Vannrørene på kjøkkenet er en kombinasjon av eldre kobberør og plastrør.
 Avløpsrørene på kjøkkenet er av plast og eldre støpejern.

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

Stoppekransene er lokalisert i fordelerskapet på badet over toalettet og fungerer som de skal.

Det er benyttet plastrør med rør-i-rør til vannforsyningsrør, med en anbefalt brukstid på 50 år. Boligen har sluk og avløpsrør i plast, hvor forventet levetid også er 50 år. Det er ikke kjent for takstmannen når anlegget i leiligheten ble installert, men det antas at det ble gjort i forbindelse med renoveringen av badet i 2020.

Det er montert vegghengt toalett på badet uten synlig lekkasjesikring fra sisternen.

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

Merknader:

TG2 vurderes da det ikke er synlig lekkasjesikring fra sisternen, og det mangler dokumentasjon på denne. Avløpsrørene på kjøkkenet er av eldre dato og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon med tilluft og utlufting via vinduer og balkong. Veggventiler er installert i oppholdsrom. På badet er det en avtrekksventil i vegg. Kjøkkenet har avtrekk med vifte som er montert til avtrekkskanal.

Merknader:

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 mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2014

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskapet er plassert i trappeoppgangen og inneholder automatsikringer med 5 kurser. Hovedsikringen er på 2/32 ampere. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt, da dette krever spesialkompetanse.

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Tilstandsgrad gis ikke for det elektriske anlegget.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

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 fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

Det anbefales å sette seg godt inn i den vedlagte dokumentasjonen til salgsoppgaven samt selgers egenerklæring. Egenerklæringen var ikke tilgjengelig på befaringdagen, men ble levert inn i ettertid.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

TG2 vurderes da det er registrert riss og sprekker i mørtelfuger, samt at det er en dør i våtsonen.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes da det er registrert bom under flis, løs silikonfuge, sprekk flis, samt misfarging av fuger.

3.1 Andre rom

TG2 vurderes på bakgrunn av slitasje på overflater.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurderes da vinduene har passert mer enn halve sin forventede levetid. Det registreres slitasje og skader på vinduene.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 vurderes da rekkverkshøyde er for lav.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes da det ikke er synlig lekkasjesikring fra sisternen, og det mangler dokumentasjon på denne. Avløpsrørene på kjøkkenet er av eldre dato og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

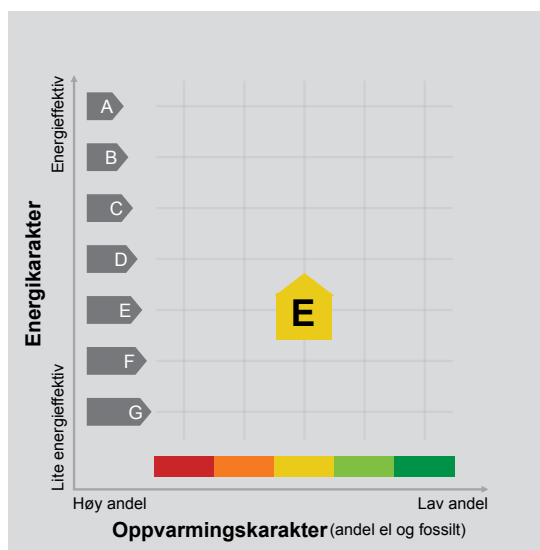
Takstmannens vurdering ved TG3:**2.1 Kjøkken Kjøkken**

TG3 vurderes da kjøkkenet har slitasje som overstiger normal bruksslitasje.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

ENERGIATTEST

Adresse	Othilie Tonnings vei 4B
Postnummer	0486
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	172
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2024-8711
Dato	13.08.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen og Torshov	
Oppdragsnr.	
1012240024	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ghulam Murtaza	Munazza Lone
Gateadresse	
Othilie Tonnings vei 4B	
Poststed	Postnr
OSLO	0486
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	1999
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	23
Antall måneder	8
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	Fremtind
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1012240024

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

Beskrivelse

Det var en lekkasje forårsaket av nabo under som traff fellesrørene. Det er fikset opp i nå. Dette gikk på sameiet sitt forsikring. Arbeid er utført av dem og spørsmål kan sendes til dem.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Varmekabler Bytting av sluk

Arbeid utført av

Nor elektro AS, Juuls Rørservice

Filer

[FDV Ordre 13368.556455962872416.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Beskrivelse

Ja, Bytting av sluk i 2020, Juuls Rørservice, dokumentasjon foreligger. Sett in membran i 2020. Finner per dags dato ikke dokumentasjon. Dokumentasjon på membran og sluk er sendt til styre i 2020. Har etterspurt dokumentasjon fra sameiebygget på dokumentasjonen på membran.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utført arbeid på sluk,

Arbeid utført av

Juuls rørservice

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

Nei Ja

Beskrivelse

Sameiet jobber med saken

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

Beskrivelse

Det var veggdyr, men ble ordnet gjennom forsikring. Ingen tilfeller nå.

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

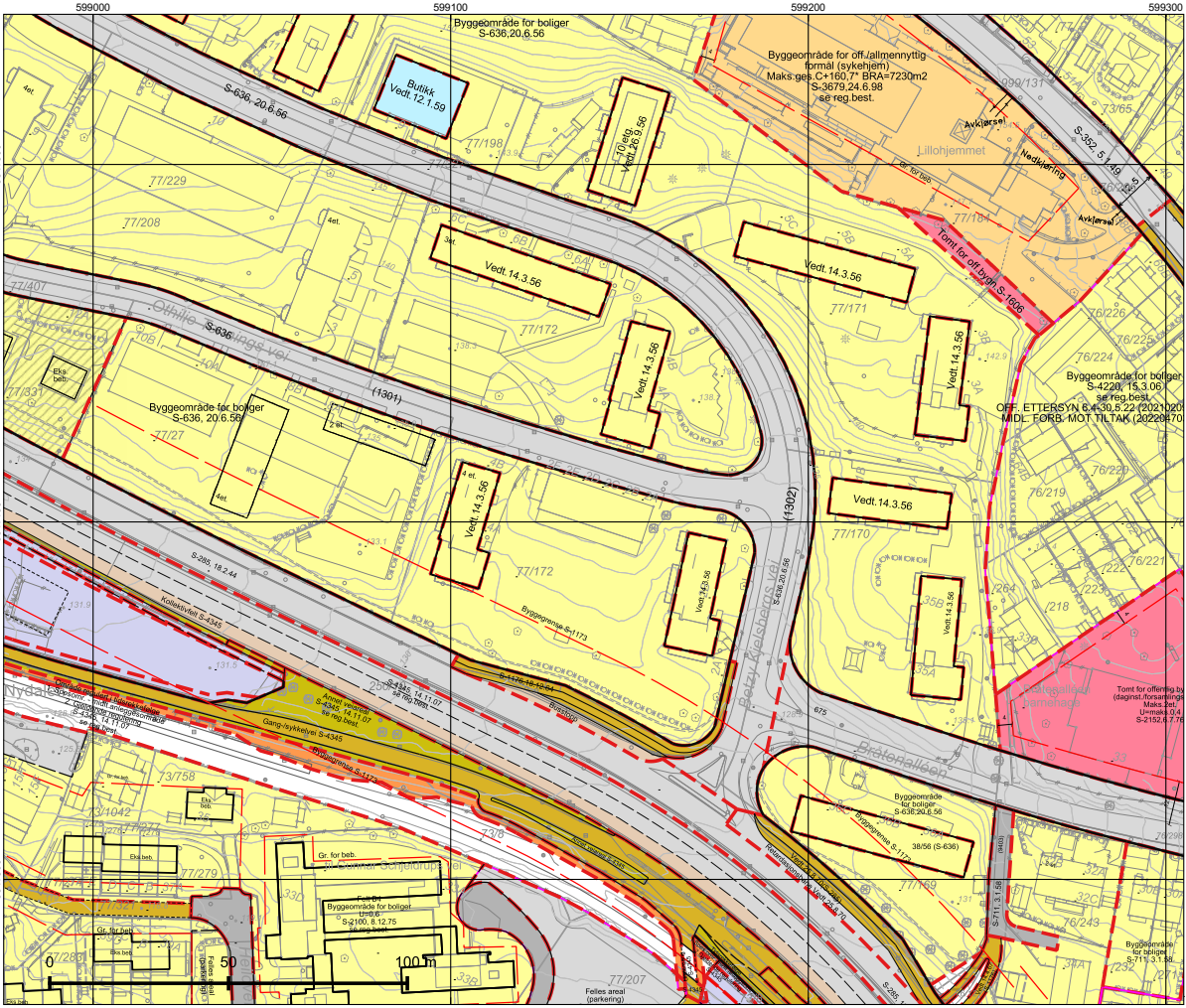
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ghulam Murtaza	3d68c9e8d5f0195ce3587e2 bc57b85847ba880c4	28.08.2024 13:41:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Munazza Lone	e3e76172c915cfe1ea3789b2 97344da057b6cc24	28.08.2024 21:01:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1012240024


- 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>

Regulerings- og arealplaner



* -regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo	
Dato: 15.08.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000	
Originalformat: A3 Adresse: OTHILIE TONNINGS VEI 4B	
Gnr/Bnr: 77/172 PlottID/Best.nr: 323276/ 86496424	
Deres ref.: 12731/ FRMA/MSAKTV	
Kommentar:	
Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstillt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtssituasjon. Planens originale vedtidskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.	
Se tegnforklaring på eget ark	



S-636

Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr.77 bnr.50,52 m.fl. Lillo.

S-636 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 20.06.1956

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [195601517](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 27990, V040556N2, V160959, V200560, V120159, V260956, V140356, V130656, 3856, 80761, V080559, 30758, V170960

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningssetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



S-1173

Regulering av byggeavstandslinjer langs Ullernchausse fra Lilleakerveien til Sørkedalsveien og fra Store Ringvei fra Sørkedalsveien til Europaveien.

S-1173 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 01.12.1964

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [196401430](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



S-1176

Regulering av busslommer m.m. på Store Ringvei på strekningen mellom Sinsenkrysset og Nydalsbrua.

S-1176 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.12.1964

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [196401433](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V140467

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



V140356

Ad. blokk 1 - 9,gnr.77 bnr.160, Lillo terrasse.

V140356 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 14.03.1956

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: [195603053](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-636

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Nabolagsprofil

Othilie Tonnings vei 4B - Nabolaget Lillo terrasse - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Lillo terrasse Linje FB3, 23, 24	2 min 0.2 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	8 min 0.6 km
Glads vei Linje 11, 12	12 min 0.9 km
Storo Linje 4, 5	15 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 5.4 km

Skoler

Grefsen skole (1-7 kl.) 726 elever, 37 klasser	8 min 0.6 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 496 elever, 28 klasser	18 min 1.3 km
Disen skole (1-7 kl.) 516 elever, 33 klasser	22 min 1.5 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 394 elever, 29 klasser	9 min 0.7 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 725 elever, 40 klasser	15 min 1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	18 min 1.4 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	3 min 2.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

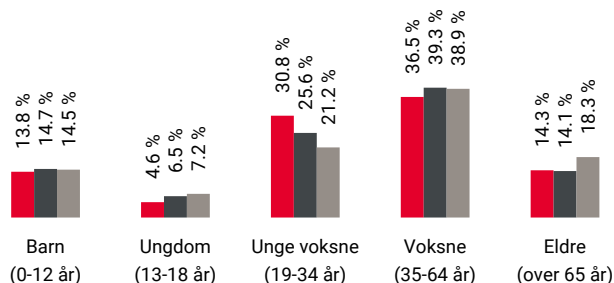
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lillo terrasse	1 360	768
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bråtenalleen barnehage (1-5 år) 108 barn	3 min 0.2 km
Grefsen Kirkes barnehage (1-5 år) 31 barn	7 min 0.5 km
Barnehagenvår Josefine (1-5 år) 42 barn	11 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Lillo Post i butikk, PostNord	2 min 0.1 km
Bunnpris Storo PostNord, søndagsåpent	14 min 1.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
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: Othilie Tonnings vei 4B
0486 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Markeland**Telefon:** 912 46 082
E-post: fm@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre