

Revefaret 6B



Velkommen til

Revefaret 6B



Salgsoppgaven produsert 14. februar 2025

Kjelsås/Grefsen

Oppussingsobjekt med masse potensial | Leilighet i småhus i hyggelig villastrøk | Garasje | Kort vei til marka

Prisantydning	6 190 000,-
Omkostninger	156 100,-
Totalpris	6 346 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 436,-
BRA-i	63 kvm
Totalt BRA	107 kvm
Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1935
Megler	Silje Heggø
Telefon	901 33 890
E-post	s.heggo@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Revefaret 6B! Et spennende oppussingsobjekt, beliggende attraktivt og rolig til på Grefsen i hyggelig villastrøk. Det er gangavstand til matbutikker, barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon. En kort kjøretur unna ligger Storo Storsenter der man finner alt man trenger.

Leiligheten er i småhus og strekker seg over 3 plan, med garasje i kjeller, hoveddel med stue, kjøkken og bad, og loftsetasje med innredet soverom. Her får man eneboligfølelsen med nydelig hage og hyggelige uteplasser!

Høydepunkter:

- 2 p-plasser
- Kjeller med garasje
- Kort vei til trikk & buss
- Stor selveierleilighet i småhus
- Ingen boende over eller under
- Fantastiske turmuligheter i marka
- Oppvarming og varmtvann inkl.
- Oppussingsobjekt med masse potensial

Velkommen til visning!

Arealer og innhold

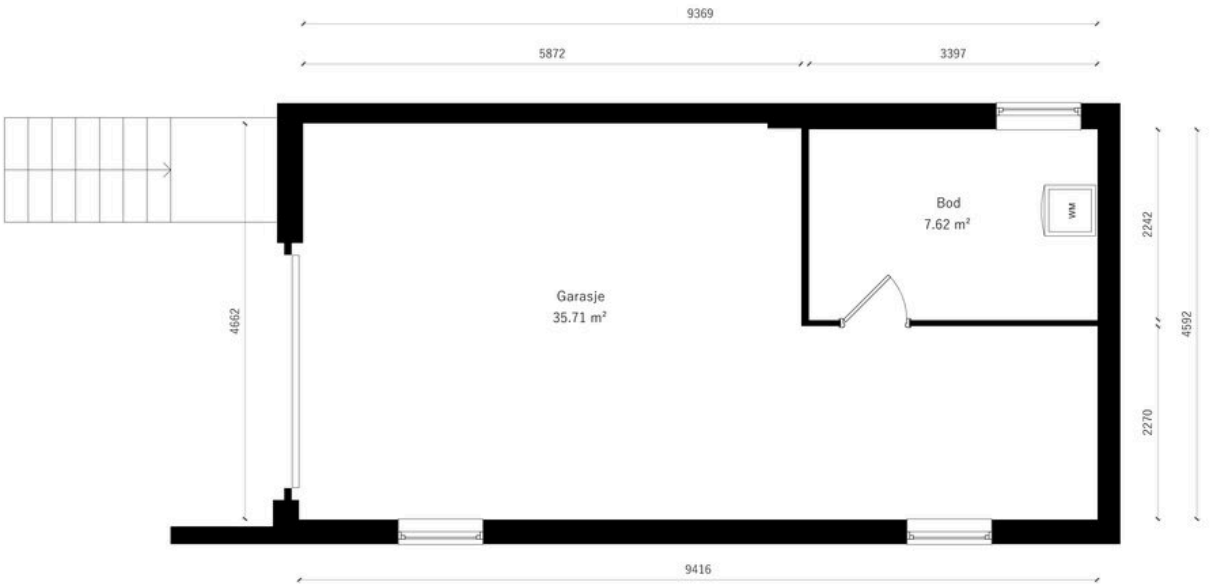
BRA-i:	63 kvm
BRA-e:	44 kvm
Totalt BRA:	107 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, trapperom, kjøkken, stue og bad
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 8 kvm. Terrasse og veranda

2. etasje:
BRA-i: 16 kvm. Innredet loftsrom
Total BRA: 16 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 44 kvm. Garasje og innvendig bod
Total BRA: 44 kvm.



Revefaret 6B

Kjeller

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



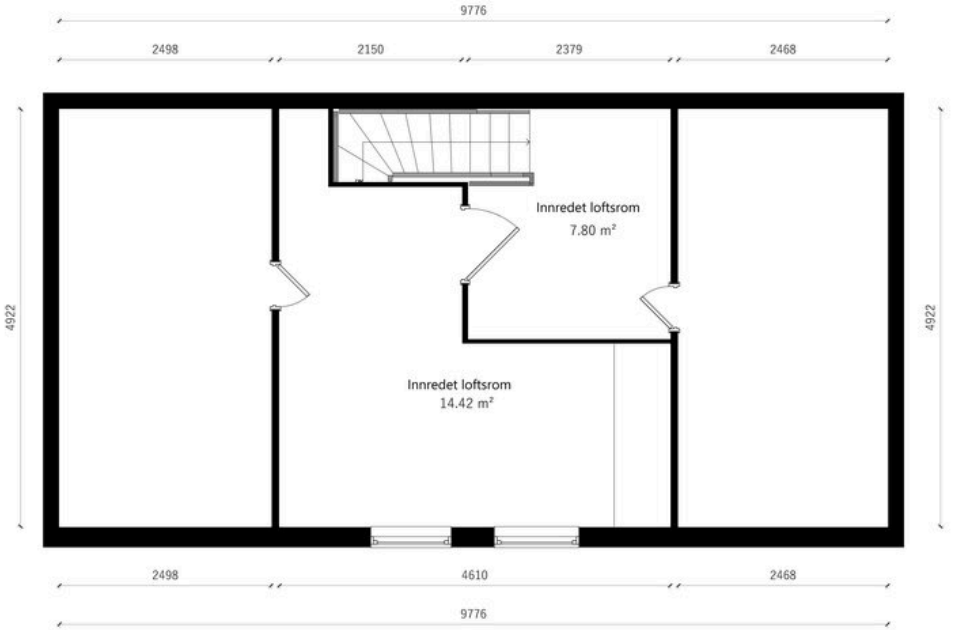
Revefaret 6B

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



Revefaret 6B

Loft

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

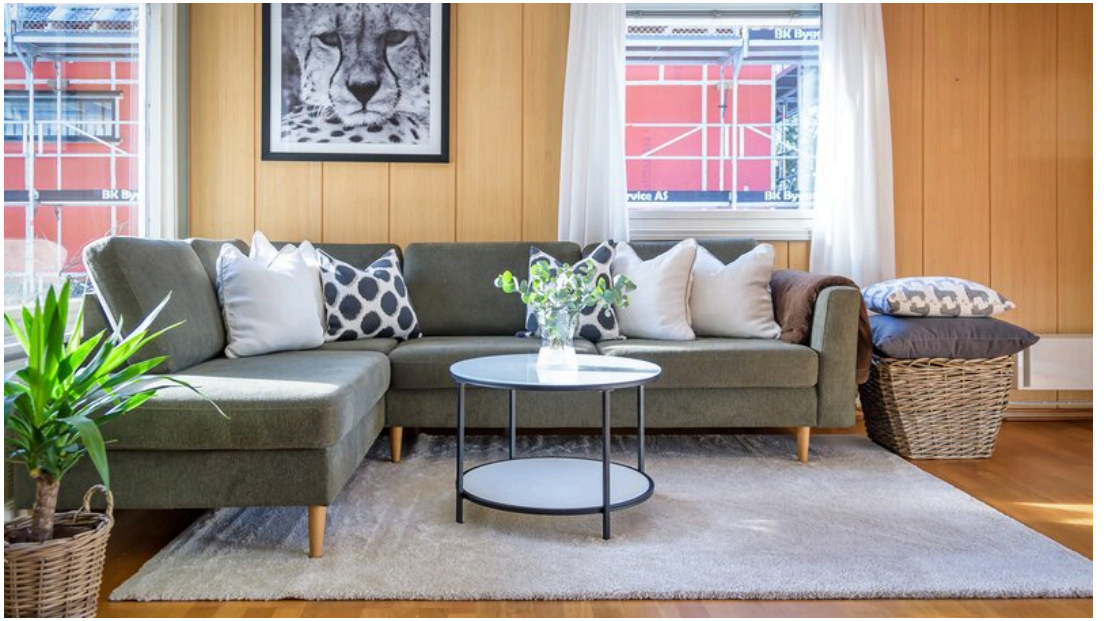
BO3D


AMUSE
WICKED
MUSE


AMUSE








WICKED
MUSE





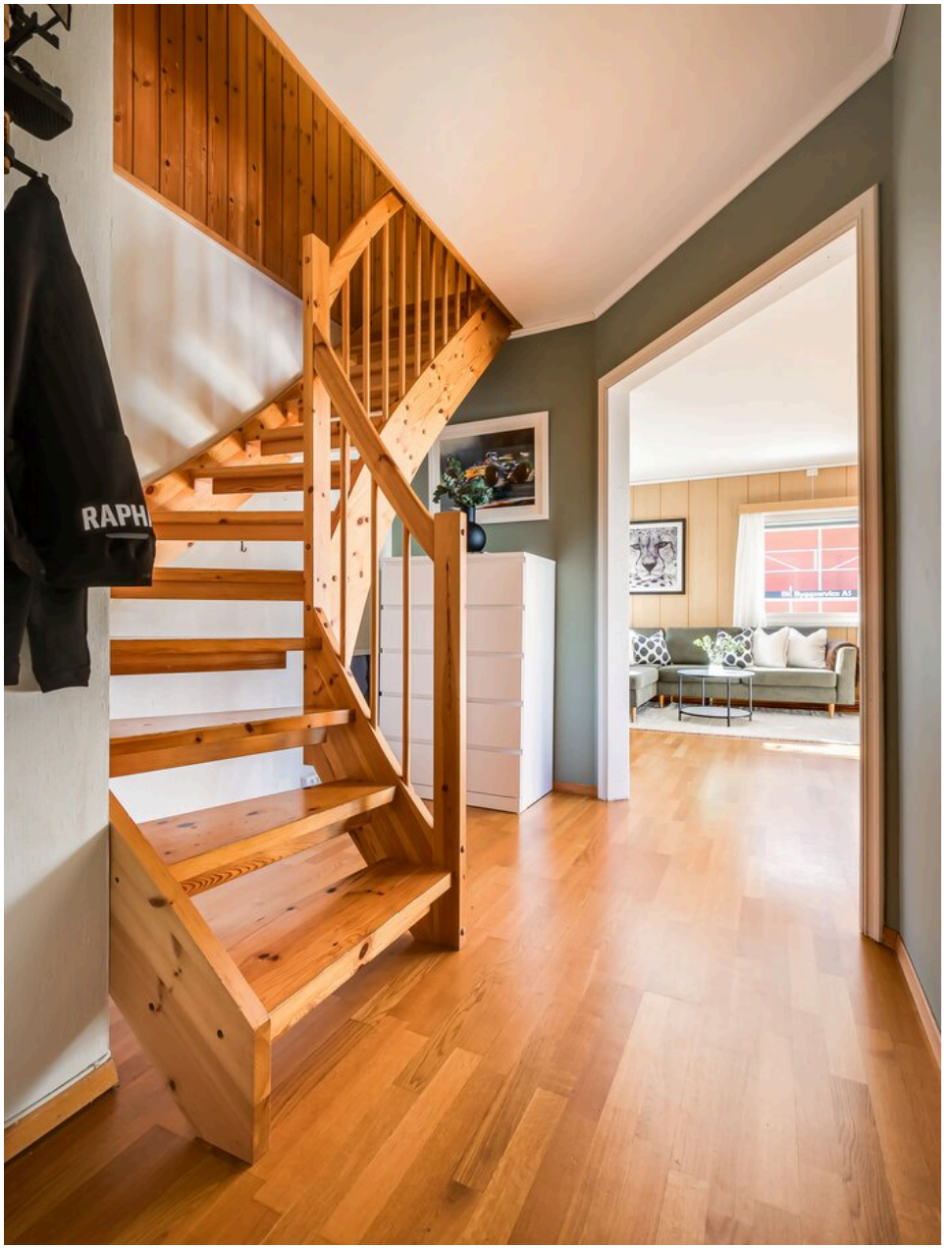


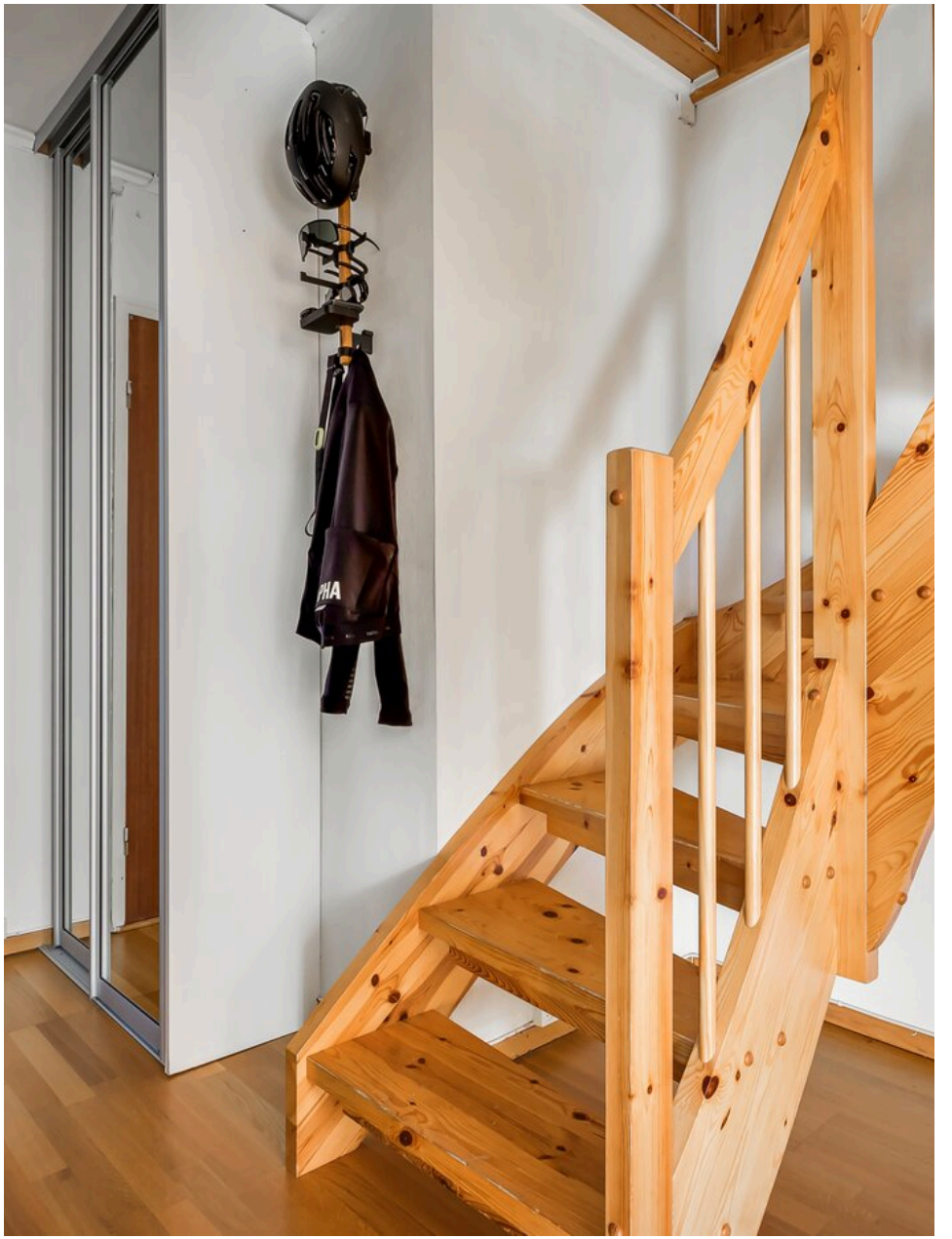


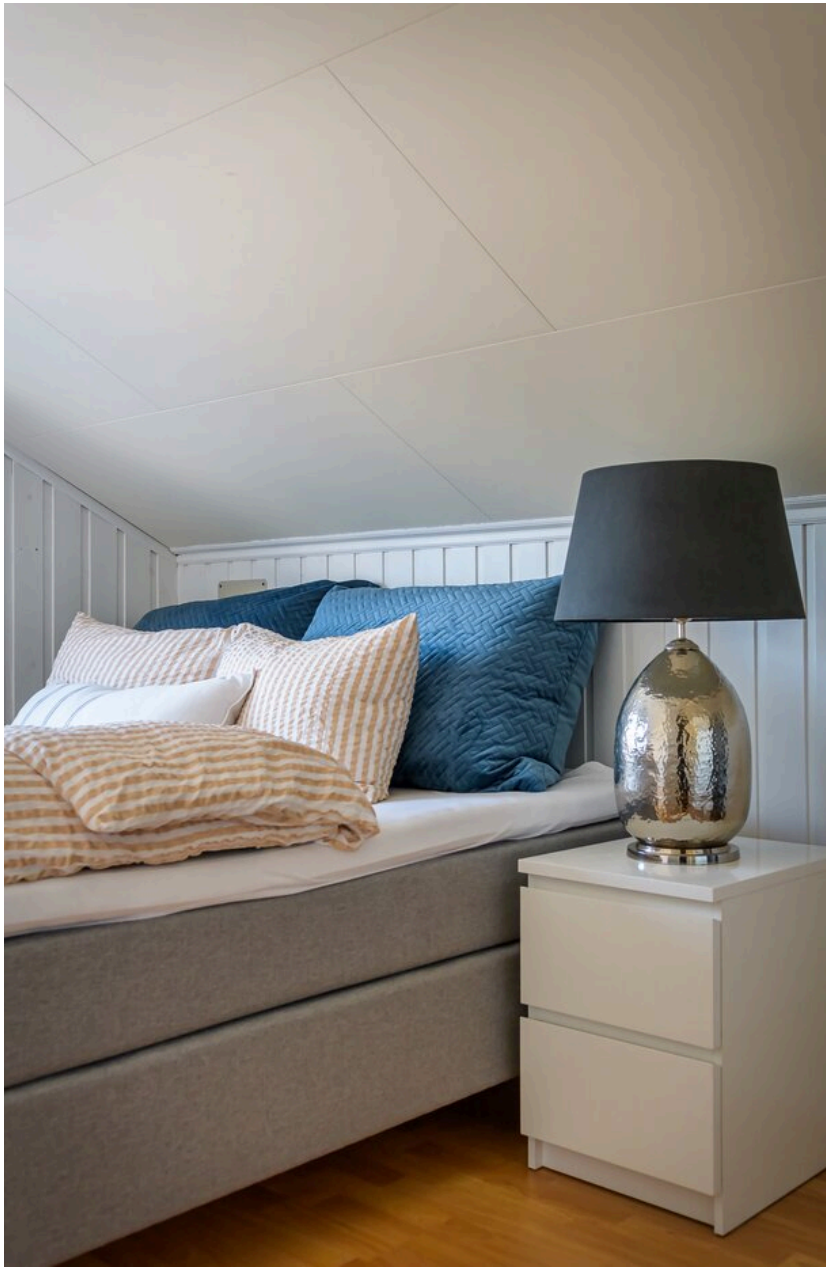

SIEMENS







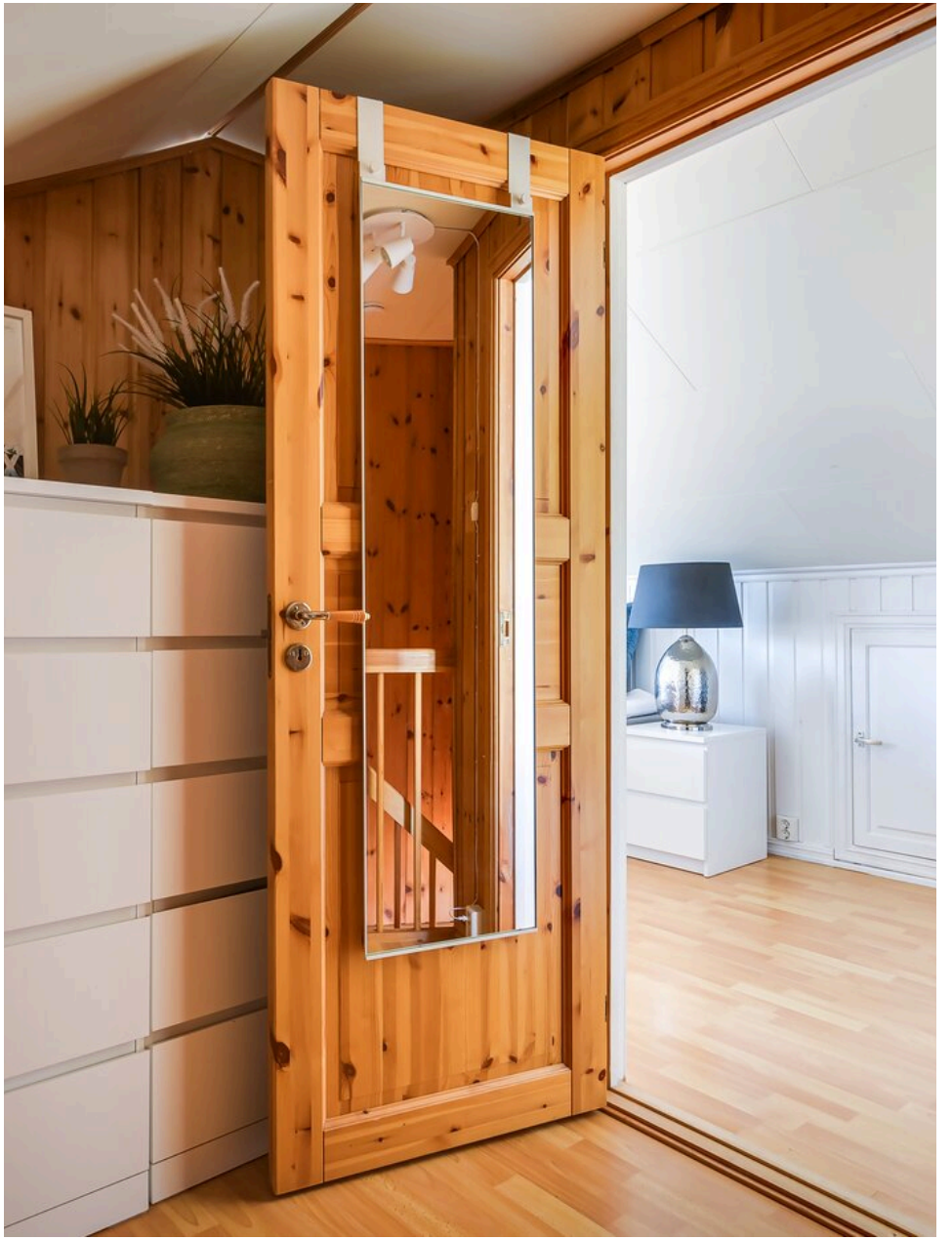

















6B








6B

Informasjon

Revefaret 6B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0032/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Revefaret 6B, 0491 OSLO
Gnr 75, bnr 506, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Andreas Nilsen
Ragnhild Anderssen Myhre

Kjøpesum og omkostninger
6 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
154 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
156 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
168 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 346 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 358 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1935

Etasje
2

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 44 kvm
Totalt BRA: 107 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, trapperom, kjøkken, stue og bad
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 8 kvm. Terrasse og veranda

2. etasje:
BRA-i: 16 kvm. Innredet loftsrom
Total BRA: 16 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 44 kvm. Garasje og innvendig bod
Total BRA: 44 kvm.

Innhold

Boligen går over to plan i tillegg til garasje med innvendig bod i kjeller.

1. etasje inneholder entré, trapperom, stue, kjøkken og bad. Loftet er inndelt i 2 rom.

Standard

Entré
Velkommen inn! Boligen har egen utendørs adkomst. Verandaen ved inngangspartiet er målt til 6 m^2. Det er også adkomst på siden med ny utetrapp opp til terrassedør til stuen. Entréen har plass til oppbevaring av sko og yttertøy i skyvedørsgarderobe i speil.

Kjøkken
Meget hyggelig kjøkkenrom av god størrelse. Kjøkkenet er godt utnyttet med rikelig skap- og benkeplass, for både matlagning og oppbevaring. Kjøkkeninnredningen består av profilerte trefronter, laminat benkeplater, integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er opplegg for vaskemaskin på kjøkkenet.

Stue
Lys og luftig stue av svært god størrelse. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med lys og som gir den gode atmosfæren. Det er god plass til sofagruppe, spisebord og tilhørende møblement. Fra stuen er det utgang til koselig veranda målt til 2 m^2, og utgang til trapp ned til hagen.

Bad
Badet er bygget med vinylbelegg på gulv og nedsenket dusjgruppe med sluk. Det er toalett, servantskap med blandebatteri og dusjhjørne. Det er luftespalte i vindu på baderommet. Det er varmekabler i gulv. Våtrommet er TG3 og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Loft
Hyggelig loftetasje inndelt i 2 rom. Det er lagringsplass i kneloft. Loftet er innredet og brukt som soverom. Rommene Loftsetasjen ansees ikke som rom til varig opphold. Det er skråtak og takhøyden er målt til 2,17 meteroppunder mønet.

Kjeller
Kjeller med garasje og bod, med ekstern inngang via garasjeport. Takhøyde målt til ca. 2,15 meter. Bod i garasjen er en enkel trekonstruksjon med bindingsverksvegger og plategulv lagt trolig på tilfarere rett på grusen. Det er tørketrommel i boden.

Overflater:
Gulvflater består av: Parkett. Vinylbelegg på baderom.
Veggflater består av: Veggpanel. Malt strie. Fliser.
Himlinger består av: Malte plater. Takess plater. Skråhimling på loft.

Parkering

Det er parkering i garasje og 2 stk. parkeringsplasser på eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei.
Det foreligger samsvarserklæring på ny kurs til varmepumpe i stue. ligger i boligmappa. Noen stikkontakter/kabel, brytere i stue/soverom, downlights i bad og lamper i garasje er utført som vennetjeneste av faglært elektriker.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, ufaglært.
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja.
Har arbeidet blitt godkjent?
Nei.
Arbeid som er utført: Loft er gjort om til soverom, før vi overtok.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varmepumpe i stue og soverom er B-vare uten garanti, montert av eier, eier er F-gass sertifisert.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Linoleumgulv har sluppet ett sted i dusj.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Se takst.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 08.02.2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal er målt i Tilstandsrapport 08.02.2025 med 3D laser fra Leica.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Beskriv: Nabo vegg i vegg undersøker om det er mulig og bruksendre kjeller og bygge inn terrasse.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei. Eventuell kommentar: Tank til Oljefyr, ligger inne i kjeller.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: Styret vurderer å flytte felles sikringsskap til selvstendige, utendørs sikringsskap. Det blir montert strømmåler for hver enhet slik at man oppretter eget strømabonnment. Tilbud innhentet er pålydende 206 000 kr, inkludert kostnad til Elvia. Det kan komme uforutsette kostnader i tillegg. Totalkostnaden blir fordelt likt mellom enhetene, og må finansieres av ny kjøper om prosjektet gjennomføres etter overtagelse.

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Eierseksjon i flermannsbolig. Boligen er over to plan i tillegg til garasje med innvendig bod i kjeller. Boligen fremstår som et oppussingsobjekt. Det er behov for omfattende rehabilitering, utbedringer og generell oppussing. Det er egen utendørs adkomst med utetrapp opp til hovedinngangen. Det er også adkomst på siden med ny utetrapp opp til terrassedør til stuen.

Taktekking med betongtakstein. Besiktiget fra bakkeplan. Sløyfer, lekter og undertak er ikke besiktiget da det krever sikringstiltak for å bevege seg på skråtak, særlig vinterstid. Takrenner og taknedløp i blikk. Det er ikke skorstein på yttertaket over denne boligen. Saltakskonstruksjon i treverk. Sperretak. Kneloft er uisolert. Det er synlig lufting av kneloftet langs raft (dagslys fra lufteåpninger er synlige). Det ble ikke observert svertesopp. Kneloft er kun besiktiget fra luken i kneveggen med lommelykt pga. vanskelig tilgang. Bærende konstruksjon i bindingsverk kledd med stående kledning. Isolasjonsforhold er ikke undersøkt da det krever inngrep i konstruksjonen. Prefabrikerte lettbetong (siporex) elementer som etasjeskille. Originalt trebjelkelag som etasjeskillere. Dreneringsforhold er fra byggeåret. Protimeter fuktapparat gjorde utslag på innsiden av grunnmur i garasje. Grunnmur i plasstøpt betong. Isolert på innside av garasjen/grunmur med siporex plater.

Bod i garasjen er en enkel trekonstruksjon med bindingsverksvegger og plategulv lagt trolig på tilfarere rett på grusen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Utvendige trapper (inngang):
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Malingsavskalling. Generell elde og slitasje.
Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav. Vær klar over åpninger i rekkverket.

Utvendig > Felles konstruksjoner:
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tiltak: For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innvendig > Innvendige trapper:
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Tiltak: Vær klar over avviket. Mht. sikkerhet anbefales det å utbedre avviket.

Innvendig > Innvendige dører:
Generell elde og slitasje.
Tiltak: Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig.

Våtrom > 1.etasje > Baderom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.
Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold:
Terrenget har fall inn mot kjeller/garasjen som gir mulighet for vannansamlinger.
Tiltak: Jevnlig sjekke at evt. overvann blir ledet vegg.

Utvendig > Taktekking:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Utvendig > Nedløp og beslag:
Det er snøfangere kun på deler av yttertaket.
Tiltak: Ingen umiddelbart behov for montering av snøfangere på hele taket men det kan bli aktuelt.

Utvendig > Veggkonstruksjon:
Stedvise sprekkdannelse i kledningen. Ingen synlig musebånd i underkant av kledningen. Begrenset lufting av kledningen.
Tiltak: Det anbefales montering av musebånd (musebørste). Deler av kledningen må påregnes utskiftet.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Manglende dokumentasjon på utførelse av isolasjon og innredning av loftet.
Tiltak: Vær klar over avvik.

Utvendig > Terrassedør 2:
Skrapemerker/sår på innsiden av dørbladet. Det har ingen praktisk betydning mht. bruk.
Tiltak: Ingen tiltak ansees som nødvendig.

Utvendig > Terrassedør:
Utvendig gerikt og beslag er unøyaktig utført.
Tiltak: Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig men det bør utbedres på sikt.

Utvendig > Veranda:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Veranda med generell elde og slitasje.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendig > Utvendige trapper:
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på ytterveggen.
Tiltak: Vær klar over avvikene. Mht. sikkerhet anbefales det å utbedre avvikene.

Innvendig > Overflater:
Generell elde og slitasje. Utførelse av skillevegg på loft fremstår ufagmessig utført.
Tiltak: Oppussing må påregnes.

Innvendig > Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Bod i garasjen:
Tregulv rett på gruset gulv er ingen god løsning mht. fuktighet fra grunne.
Tiltak: Det må påregnes utbedringer/forbedringer evt. riving av boden da den ikke fremstår fagmessig utført.

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:
Bruksslitasje.
Tiltak: Oppgraderinger må påregnes

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Ukjent alder. Stoppekran er plassert i fellesområde. Manglende dokumentasjon på rørarbeider.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det må påregnes omlegging evt. oppgradering av vannrør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det må påregnes omlegging evt. oppgradering av avløpsrør.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Noe kondens på innside av loftsvinduer er et symptom for dårlig ventilasjon.
Tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Tekniske installasjoner > Oppvarming:
Varmekabler i baderomsgulvet har nådd sin tekniske levealder.
Tiltak: Varmekabler må utskiftes i forbindelse med baderomsrehabiliering.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Radiatorrør er ført gjennom skillevegg mot nabo, ikke fagmessig utførelse.
Tiltak: Vær klar over avviket.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Det må utføres en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det bør gjøres lokale tiltak.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Utvendig > Vinduer:
Malingsavskalling innvendig i vinduskarmer. Råte i stuevindu. For øvrig bruksslitasje og elde.
Tiltak: Utskifting av vinduer må påregnes.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille 1.etg.:
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille loft:
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > 1.etasje > Baderom > Generell :
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ingen tilfredstillende membranløsning og rust i sluk. Gulvbelegget har løsnet fra underlaget.
Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: Over 300 000

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen

form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

ukjent - ukjent
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før salgsavtale er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Det er 1 stk. varmepumpe (luft-luft) i stuen og 1 stk. aircondition på loft.
Varmekabler i baderomsgulvet.

Felles sentralfyring i sameiet med bergvarmepumpeanlegg. Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen. Det er 2 stk. vannbåren radiatorer i boligen.

Det er naturlig ventilasjon i boligen. Det er en lufteluke i vegg mot nabo over trappeløpet på loft. Det er montert en "balansert ventilasjonsvifte" i ytterveggen i stue. Det er luftespalte i vindu på baderommet.

Automatsikringer i el.skap uten forbruksmåler er plassert i entré. Det er kun en strømmåler på eiendommen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 436,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale fellesutgifter pr. mnd. utgjør kr. 3 435,82,- pr. 11.02.2025.

Felleskostnadene inkluderer oppvarming, varmtvann, strøm, kommunale avgifter, felles byggforsikring og brannvarslingsanlegg fra Verisure.

Når sameiet får installert egne strømmålere vil ikke strøm være inkludert i fellesutgiftene. Dette vil gi endringer i felleskostnadene.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 350 000,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 400 000,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Revefaret 6 Sameiet, orgnr. 931853619

Om sameiet

Sameiets navn er Revefaret 6 Sameiet , og har gårdsnummer 75 og bruksnummer 506 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 10/08/2023.

Sameiet består av 4 boligseksjoner.

Det er per 14.08.2023 kun en strømmåler på eiendommen og felles oppvarming og varmtvann. Hvis noen senere ønsker å gå over til egen separat strømmåler, varmtvann eller oppvarming skal det etableres en rettferdig måte å redusere seksjonseierens andel kostnadene av felles strøm, varmtvann og/eller oppvarming.

Seksjonenes kjeller og loft kan bruksendres og/eller innlemmes i boenheten etter ønske. Seksjonseieren kan også reseksjonere dette fra tilleggsdel til hoveddel for egen regning.

Sameiet er nytt av 2024 og har ingen tidligere historikk eller opparbeid fellesgjeld eller kapital. Sistnevnte har vært en utfordring med tanke på uforutsette utgifter, så det har vært nødvending med drastisk økning i fellesutgifter og kapitalinnkreving for forsvarlig drift i 2025. Det er gjennomført, og driften er stabil på nåværende tidspunkt.

Sameiet har innhentet tilbud på omlegging av strøminntak til utvending skap, samt separate strømmålere til hver seksjon med et estimat på 200 868 kr. Det er planlagt at det fordeles likt og finansieres av hver seksjon. Hver seksjon vil da tegne sin egen strømavtale, og det vil gi endringer i felleskostnadene.

Prosjektet for omleggingen av strøminntak er vedtatt i styret 16. februar 2025, og skal gjennomføres i mars 2025. Det er estimert til 200 868 kr ut ifra tilbud vi har mottatt fra elektriker og Elvia. Denne kostnaden skal fordeles likt mellom de fire seksjonene. Denne kostnaden vil gå til ny kjøper.

Felles oppvarming skjer med eldre bergvarmepumpe med tilhørende biodieselanlegg, og vil på sikt ha behov for oppgradering, men det er ingenting planlagt per nå.

Styret er informert om planer for planlagt ombygging av seksjon 2 som vil påvirke fellesområder, og vil styrebehandles snart.

Forretningsfører

Agio Forvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Seksjonseieren kan påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld tilknyttet seksjonen.

Fellesformue

Kr 5 818,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Sameiet skal gjennomføre prosjekt for omleggingen av strøminntak i mars 2025. Ut ifra tilbud fra elektriker og Elvia er det estimert at prosjektet vil koste 200 868 kr. Denne kostnaden skal fordeles likt mellom de fire seksjonene (ca. 50 217 kr pr seksjon). Denne kostnaden vil gå til ny eier av seksjon nr. 3, Revefaret 6B. Kjøper overtar ansvaret for å betale kostnaden.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring

Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 30975768

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 179 kvm (Eiertomt)
Tilnærmet flat, felles tomt. Opparbeidet med gruset gårdsplass og hage. Hagen er fellesareal, hvor seksjonen har ekslusiv bruksrett til deler av denne. Kart i vedtekter, vedlagt i salgsoppgaven.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et meget attraktivt og veletablert boligområde på Grefsen med kort vei til t-bane, trikk, buss og flybuss. Storo kjøpesenter og nærbutikk i umiddelbar nærhet. Området består hovedsakelig av villa- og småhusbebyggelse med meget ordnede og hyggelige naboforhold. Kort vei til Nydalen, Akerselva og Frysja med meget gode tur, bade- og friluftsmuligheter. Boligen er ideell for den som vil bo sentralt, samtidig som du bor hyggelig i småhus-området med marka i umiddelbar nærhet. Svært barnevennlig.

Ikke mange minutter unna leiligheten finner man Storo Storsenter, med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Like ved Storo Storsenter er Norges største og første IMAX-kino å finne. Torgbygget i Nydalen, et senter som åpnet i 2016 og har servicetilbud som vinmonopol, matvarebutikk, restauranter/cafeer, baker, apotek og blomsterbutikk. St. Hanshaugen, Grünerløkka, Grønland og Oslo sentrum ligger i tillegg godt innen rekkevidde med alt det innebærer av fasiliteter og servicetilbud.

Det er kort vei til ypperlige tur- og treningsfasiliteter, med blant annet Maridalen som et naturlig valg dersom man ønsker rolige sykkelveier. Her har man også tilgang til et fantastisk utvalg av turstier, både til fots, på sykkel eller på ski. Kort vei også til Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter. Like i nærheten ligger også Grefsenkollen med muligheter for motbakketrening til fots eller på sykkel. På toppen kan man nyte den fantastiske utsikten over hele Oslo by evt. sammen med ett godt måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres det også utekonserter i sommerhalvåret kalt "OVER OSLO" Svært populært. For den treningsglade har man også SATS i Nydalen og på Storo samt Evo, samtlige kun få minutter unna leiligheten.

Akerselva renner gjennom Nydalen og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen) og fisking. Følger du Akerselva som strekker seg mer enn 8 km fra Maridalsvannet i Maridalen og videre ned gjennom Nydalen forbi Lillo og til slutt ut ved Paulsenkaia i Bjørvika, kan du kombinere markatur eller bytur langs en elv med historisk "brus". Akerselva har mange historiske minner og følger du den hele veien vil du møte 20 fosser og hele 45 bruer og flere badeplasser.

Om man ikke ønsker en historisk elvevandring, anbefales allikevel at man følger turstiene langs med elva dersom formålet er en tur dypere inn i marka. Maridalsvannet er i denne sammenheng det perfekte utgangspunkt i alle årstider for å utforske marka, enten til fots, på sykkel eller på ski.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Tidligere soverom i stue er fjernet og det er satt opp nye vegger mellom trapp og stue. Badet er noe utvidet. Det er satt opp vegger i kjeller for å lage bod. Loftsetasjen har blitt inndelt i rom. Vi gjør oppmerksom på at loftet ikke er godkjent som soverom eller rom for varig opphold.

Det foreligger ferdigattest for våningshus datert 13.06.1941.
Det foreligger ferdigattest for påbygg på våningshus datert 07.07.1965.
Det foreligger ferdigattest for tilbydd for hybelleilighet datert 23.10.1970.
Det foreligger ferdigattest for oljefyr datert 1972.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt

dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. S-4220. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se https://innsyn.pbe .oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Pågående byggesaker:
Det er gitt igangsettelsestillatelse til oppføring av 3 stk. eneboliger på nabotomten:
- Nordhagaveien 29 C - Oppføring av enebolig - Hus 3. Saksnummer: 202309570
- Nordhagaveien 29 B - Oppføring av enebolig - Hus 2. Saksnummer: 202309561
- Nordhagaveien 29 A - Oppføring av enebolig og riving av tomannsbolig og garasje - Hus 1. Saksnummer: 202305693

Revefaret 2 - Oppføring av garasje. Saksnummer: 201212268

Kurveien 18 - Tilbygg av firemannsbolig. Saksnummer: 202305849

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/75/506/3:
18.10.1937 - Dokumentnr: 11279 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:506
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1938 - Dokumentnr: 4528 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:506
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.1963 - Dokumentnr: 3932 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:506
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2023 - Dokumentnr: 922127 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 107/429

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum – estimert til kr. 55 710,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 082,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 148 982,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 20. februar 2025

Ansvarlig megler

Silje Heggø, Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90133890

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Revefaret 6B

Revefaret 6B

Nabolaget Øvre Grefsen - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Husdyreiere

Skoler

Kjelsås skole (1-7 kl.)	720 elever, 35 klasser	16 min 1.2 km
Disen skole (1-7 kl.)	516 elever, 33 klasser	18 min 1.3 km
Grefsen skole (1-7 kl.)	726 elever, 37 klasser	26 min 1.8 km
Engebråten skole (8-10 kl.)	725 elever, 40 klasser	18 min 1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	394 elever, 29 klasser	21 min 1.5 km
Nydalen videregående skole	960 elever	11 min 4.7 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	10 min 5.8 km

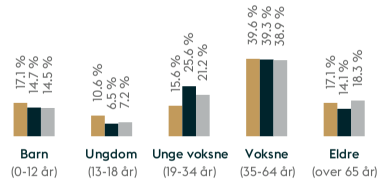
Offentlig transport

Lyngåsveien	Linje 11N, 12N, 25	5 min 0.4 km
Grefsenplatået	Linje 11, 12	8 min 0.6 km
Kjelsås stasjon	Linje RE30, R31	17 min 1.3 km
Storo	Linje 4, 5	7 min 2.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	16 min 6.5 km

Barnehager

Myrer Kanvas-barnehage (1-5 år...	54 barn	9 min 0.6 km
Grefsen Terrasse naturbarnehag...	60 barn	10 min 0.8 km
Haugensjordet barnehage (1-5 å...	66 barn	11 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Grefsen	1 231	488
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk
- Sykkel

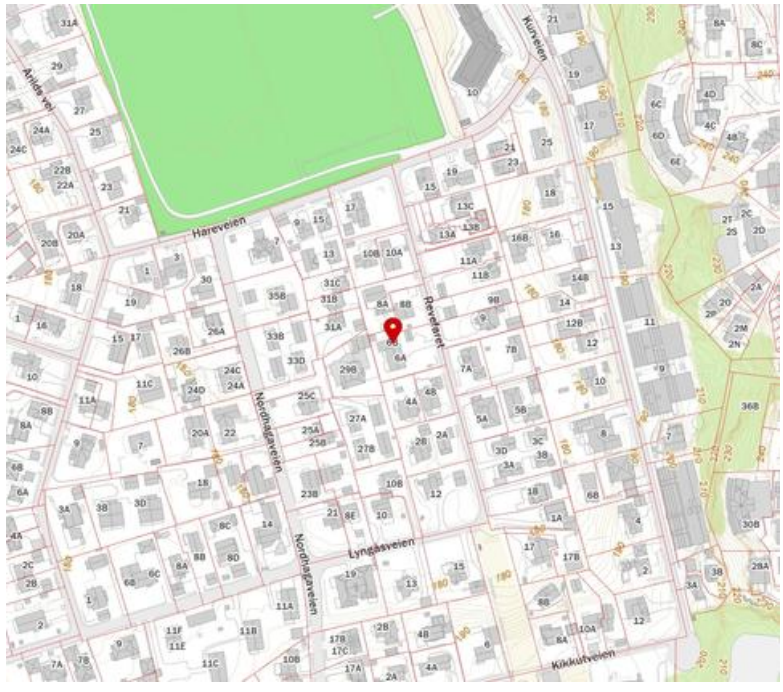
Sport

Myrerfeltet	7 min
Grefsen terrassehus - Ballbing...	7 min
Stadion Fysio/Treningssenter	21 min
EVO Frysja	25 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 88/100



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

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON I FLERMANNSBOLIG
Revefaret 6B, 0491 OSLO
OSLO kommune
gnr. 75, bnr. 506, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 08.02.2025 Rapportdato: 14.02.2025 Oppdragsnr.: 18333-1981 Referansenummer: WP1420

Autorisert foretak: AB Taksering & Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Anders Jørgen Bryhn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no
934 37 861

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Revefaret 6B, 0491 OSLO
Gnr 75 - Bnr 506
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjon i flermannsbolig. Boligen er over to plan i tillegg til garasje med innvendig bod i kjeller. Sentralt beliggende på Grefsen nær Myrerfeltet i veletablert boligområde. Det er kort vei til matbutikk og offentlig kommunikasjon. Det er fine turområder med bl.a. Grefsenkollen i området.

Boligen fremstår som et oppussingsobjekt. Det er behov for omfattende rehabilitering, utbedringer og generell oppussing.

Det er egen utendørs adkomst med utetrapp opp til hovedinngangen. Det er også adkomst på siden med ny utetrapp opp til terrassedør til stuen.
Noe bratt nedkjøring til garasjen.

Utsikt til området rundt med bebyggelse, gate, uteområder og Grefsenkollen.

Opparbeidet felles tomt med gruset gårdsplass og hage. Det vises til sameiets utomhusplan for interne regler og grenser for bruk at felles tomt.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Evt. felleskostnader er ukjent for takstmann.

Sameiet består av 4 seksjoner.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Grefsen
Grunnkrets: Myrer
Valgkrets: Engebråten skole
Skolekrets: Kjelsås

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

EIERSEKSJON I FLERMANNSBOLIG

- Det foreligger ikke tegninger

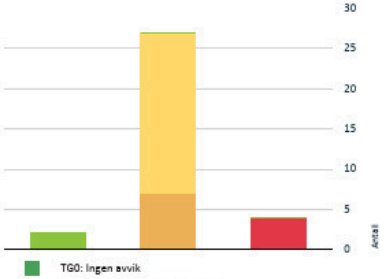
Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.
Loftsetasjen ansees ikke som rom til varig opphold.

Revefaret 6B, 0491 OSLO
Gnr 75 - Bnr 506
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO
Norsk takst

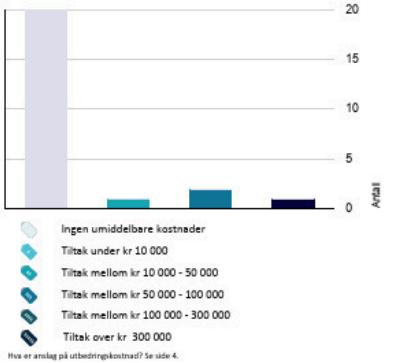
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i
kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten.
Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600:2018.
MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

EIERSEKSJON I FLERMANNSBOLIG

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille 1.etg.	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille loft	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Baderom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Utvendige trapper (inngang)	Gå til side
Utvendig > Felles konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Baderom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

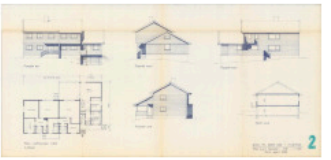
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Terrassedør 2	Gå til side
Utvendig > Terrassedør	Gå til side
Utvendig > Veranda	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Bod i garasjen	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Oppvarming	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Revefaret 6B, 0491 OSLO
Gnr 75 - Bnr 506
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON I FLERMANNSBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeår er vurdert utifra arktiekttegninger. Årstallet kan variere.

Standard
Bygningstype: Annet småhus med flere boliger
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Godkjent dato: -
Igangsatt dato: -
Tatt i bruk dato: 01.01.1935
Kilde: Kartverket

Tilbygg: Arkitekttegning er datert 1969.
Ferdigattest: Nei
Dokumentasjon/byggemelding fra byggeår: Ikke kjent for takstmann.

Vedlikehold
Boligen fremstår som et oppussingsobjekt. Det er behov for omfattende rehabilitering, utbedringer og generell oppussing.

Sameiets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstmann. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med betongtakstein. Besiktiget fra bakkeplan. Sløyfer, lekter og undertak er ikke besiktiget da det krever sikringstiltak for å bevege seg på skråtak, særlig vinterstid.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) bør undersøkes når den bygningssakkyndige finner det sikkerhetsmessig forsvarlig.
Levetid | Betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og taknedløp i blikk. Det er ikke skorstein på yttertaket over denne boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er snøfangere kun på deler av yttertaket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for montering av snøfangere på hele taket men det kan bli aktuelt.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Bærende konstruksjon i bindingsverk kledd med stående kledning. Isolasjonsforhold er ikke undersøkt da det krever inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvise sprekkdannelse i kledningen.
Ingen synlig musebånd i underkant av kledningen.
Begrenset lufting av kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales montering av musebånd (musebørste). Deler av kledningen må påregnes utskiftet.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kledning



Sprekkdannelser i kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon i treverk. Sperretak. Kneloft er uisolert. Det er synlig lufting av kneloftet langs raft (dagslys fra luftеåpninger er synlige). Det ble ikke observert svertesopp. Kneloft er kun besiktiget fra luken i kneveggen med lommelykt pga. vanskelig tilgang.

Revefaret 6B, 0491 OSLO
Gnr 75 - Bnr 506
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Isolasjonsforhold i loftstaket er ikke kjent for takstmann da det krever inngrep i konstruksjonen for å vurdere.
Det ble ikke observert fuktskjolder, nedbøyninger eller skjevheter av betydning på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende dokumentasjon på utførelse av isolasjon og innredning av loftet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær klar over avvik.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

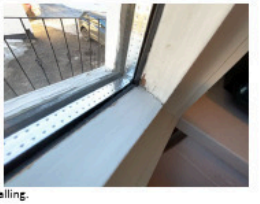
Isolérglass i trеramme, alder ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Malingsavskalling innvendig i vinduskarmer. Råte i stuevindu. For øvrig bruksslitasje og elde.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av vinduer må påregnes.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Malingsavskalling.



Malingsavskalling og råte.

TG 1 Inngangsdør

Nyere inngangsdør med Yale elektronisk kodelås.
Døren er ikke typemerket.



Inngangsdør



Inngangsdør

TG 2 Terrassedør 2

Terrassedør med isolérglass datert 08.99.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skrapemerker/sår på innsiden av dørbladet. Det har ingen praktisk betydning mht. bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dato

TG 2 Terrassedør

Terrassedør med isolérglass datert.

Årstall: 2023

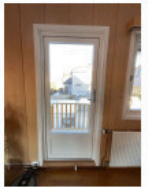
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendig gerikt og beslag er unøyaktig utført.

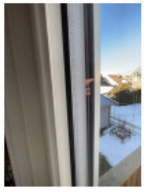
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig men det bør utbedres på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Terrassedør



Dato

TG 2 Veranda

Veranda ut fra stuen. Opprinnelig en større veranda men avgrenset med en lettvegg i treverk.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Veranda med generell elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Revefaret 6B, 0491 OSLO
Gnr 75 - Bnr 506
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Veranda

TG 2 Utvendige trapper (inngang)

Støpt utetrapp opp til inngangspartiet.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Malingsavskalling. Generell elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Vær klar over åpninger i rekkverket.



Utetrapp foran inngangsparti.

TG 2 Utvendige trapper

Støpt utetrapp opp til boligens inngangsparti.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på ytterveggen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vær klar over avvikene. Mht. sikkerhet anbefales det å utbedre avvikene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Ny utetrapp.



Rekkverkshøyde 86 cm.

TG 2 Felles konstruksjoner

Gjelder felles konstruksjoner ihht. NS3600. Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstmann.
Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater består av: Parkett. Vinylbelegg på baderom.
Veggflater består av: Malt strie. Fliser.
Himlinger består av: Malte plater. Takess plater. Skråhimling på loft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell elde og slitasje.
Utførelse av skillevegg på loft fremstår ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppussing må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er løse masser/gruset. Pga. naturlige ujevnheter i et sånt underlag er det ikke vurdert høydeforskjeller.

TG 3 Etasjeskille 1.etg.

Prefabrikerte lettbetong (siporex) elementer som etasjeskille.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE OG GANG

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 12 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 33 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Revefaret 6B, 0491 OSLO
Gnr 75 - Bnr 506
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

TG 3 Etasjeskille loft

Originalt trebjelkelag som etasjeskillere.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: LOFT

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 14 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 31 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Takstmann er ikke kjent med evt. dokumentasjon for radontiltak, forekomst av radon eller radonmålinger.
Det kan ikke utelukkes behov for radontiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Heltre trapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Vær klar over avviket. Mht. sikkerhet anbefales det å utbedre avviket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:



TG 2 Innvendige dører

Originale innerdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig.

TG 2 Bod i garasjen

Bod i garasjen er en enkel trekonstruksjon med bindingsverksvegger og plategulv lagt trolig på tilfarere rett på grusen. Det er tørketrommel i boden.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tregulv rett på gruset gulv er ingen god løsning mht. fuktighet fra grunne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes utbedringer/forbedringer evt. riving av boden da den ikke fremstår fagmessig utført.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Revefaret 6B, 0491 OSLO
Gnr 75 - Bnr 506
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Bod i garasjen.

VÅTROM

1.ETASJE > BADEROM

TG 3 Generell

Baderommet er bygget ihht. byggeforskrifter før 1997.

Bygget med vinylbelegg på gulv og nedsenket dusjgruppe med sluk. Det er toalett, servantskap med blandebatteri og dusjhjørne.
Det er luftespalte i vindu på baderommet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ingen tilfredstillende membranløsning og rust i sluk.
Gulvbelegget har løsnet fra underlaget.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

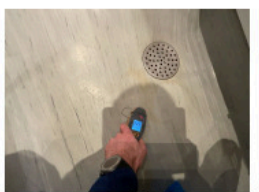
Kostnadsestimat: Over 300 000



Bøderom



Sluk



Protimeter fuktapparat gjorde utslag på gulvbelegget.

1.ETASJE > BADEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking ble forsøkt utført nederst på vegg inni garderobeskap men pga. trekonstruksjoner innenfor ansees som det som unødvendig stor risiko å fullføre hulltaking mht. bakenforliggende konstruksjoner.

Protimeter fuktapparat gjorde utslag på gulvbelegget som indikerer fukt i gulvkonstruksjonen under gulvbelegget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte trefronter, laminat benkeplater, integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgraderinger må påregnes
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkken

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Revefaret 6B, 0491 OSLO
Gnr 75 - Bnr 506
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Plast- og kobberrør. Nyere rørstrekk til utstyr.

Fordelerskap: Nei. Evt. lekkasjevann fra vannrør blir ikke ledet til drensspalte i rom med sluk eller annen sikker løsning.

Hovedstoppekran for leiligheten: I felles kjeller i nr. 6, ikke testet av takstmann.

Lekkasjestopper: Nei, anbefales å montere i rom med vanninstallasjoner.

Levetidsbetraktninger:
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dette gis TG2 på bakgrunn av N53600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Ukjent alder.
Stoppekran er plassert i fellesområde.
Manglende dokumentasjon på rørarbeider.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det må påregnes omlegging evt. oppgradering av vannrør.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Røropplegg på kjøkken.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

Avløpsrør er fra byggeåret og skjult i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det må påregnes omlegging evt. oppgradering av avløpsrør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avløpsrør i sort.

Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i boligen. Det er en lufteluke i vegg mot nabo over trappløpet på loft.
Det er montert en "balansert ventilasjonsvifte" i ytterveggen i stue, den var i bruk og fremstod å fungere fint. Det er luftespalte i vindu på baderommet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Noe kondens på innside av loftsvinduer er et symptom for dårlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



"Balansert ventilasjonsvifte" (både avtrekk og tilluft).

Oppvarming

Det er 1 stk. varmepumper (Luft-luft) i stuen og 1stk. aircondition på loft. Varmekabler i baderomsgulvet, eldre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmekabler i baderomsgulvet har nådd sin tekniske levealder.

Konsekvens/tiltak

Revefaret 6B, 0491 OSLO
Gnr 75 - Bnr 506
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Tiltak:
Varmekabler må utskiftes i forbindelse med baderomsrehabiliering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Varmepumpe

Varmesentral

Felles sentralfyring i sameiet med bergvarmepumpe anlegg. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

Varmtvannstank

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

Alarm- og signalanlegg

Ringeklokke.
Internett.
Felles brannvarslingsanlegg: Ja
Lekkasjestopper: Nei
Komfyrvakt: Ja
Sprinkleranlegg: Nei
Innbruddsalarm: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Kilde: https://www.dsb.no

Vannbåren varme

Det er 2 stk. vannbåren radiatorer i boligen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Radiatorrør er ført gjennom skillevegg mot nabo, ikke fagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vær klar over avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Radiatorrør ført gjennom skillevegg mot nabo.



Radiator

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGSDAGEN:

Det kan fremvises Samsvarserklæring for montering av stikkontakt for varmepumpe.
Strømforbruk i sameiet deles etter arealbrøk mellom de ulike seksjonene.

-Automatsikringer i el.skap uten forbruksmåler er plassert i entré.
-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
-Hovedsikring: Ukjent
-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, brønntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Revefaret 6B, 0491 OSLO
Gnr 75 - Bnr 506
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det må utføres en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.

Generell kommentar

Det må påregnes omlegging/fornying av det elektriske anlegget for å få etablert eget el.anlegg med strømforbruk kun for denne boligen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



El.kurs



El.kurs

Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler/røykvarsler. Brannslukningsapparat.

Forskrift om brannforebygging stilles det følgende krav til utstyr: Eier av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket.
Eieren skal sørge for at boliger og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:
A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking)
D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)

Det må påregnes etablering av nye brannvarslere i hele boligen inkludert garasje.

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke gjort grunnundersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringsforhold er fra byggeåret. Protimeter fuktapparat gjorde utslag på innsiden av grunnmur i garasje.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Det bør gjøres lokale tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i plasstøpt betong. Isolert på innside av garasjen/grunnmur med siporex plater.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

TG 2 Terrengforhold

Svakt skrånende tomt.
Det er ikke observert stående vann på tomten. Det er en slukrenne foran garasjeport med drensrør inn i denne som leder vann bort.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrenget har fall inn mot kjeller/garasjen som gir mulighet for vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig sjekke at evt. overvann blir ledet vegg.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke besiktiget da de er skjult under bakken.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Revefaret 6B, 0491 OSLO
Gnr 75 - Bnr 506
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i fellesgarasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være komplisærte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

EIERSEKSJON I FLERMANNSBOLIG

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	16			16	
1.etasje	47			47	8
Kjeller m/garasje+bod		44		44	
SUM	**63**	**44**			**8**
SUM BRA	**107**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Innredet loftsrom 1 med trapp, Innredet loftsrom 2		
1.etasje	Entré/gang, Trapperom, Kjøkken, Stue, Baderom		
Kjeller m/garasje+bod		Garasje + innvendig bod	

Kommentar

Terrasse ved inngangsparti er 6m2 (TBA).
Veranda ut fra stue er 2m2 (TBA).
Sum terrasse + veranda er 8m2 (TBA) og vises i arealfeltet.

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.
Loftsetasjen ansees ikke som rom til varig opphold.

Revefaret 6B, 0491 OSLO
Gnr 75 - Bnr 506
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO
Norsk takst

Branneller

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

Kommentar: Evt. dokumentasjon for tilfredstillende utførelse mht. branncelleinndeling/brannsikring mot naboseksjon og garasje er ikke kjent. Det er bl.a. strukket radiatorrør gjennom skillevegg mot nabo uten nærmere branntetting/dokumentasjon. For å vurdere brannsikringstiltak mellom boligene ved oppføring må det enten skaffes dokumentasjon eller gjøre fysiske inngrep i konstruksjoner.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er kun rømning via intern trapp på loft.

Takhøyde målt til 2,54m i stue.
Takhøyde målt til 2,17m på loft oppunder mønet. Skråtak på loft.
Takhøyde målt til ca. 2,15m i garasjen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
EIERSEKSJON I FLERMANNSBOLIG	47	60

Kommentar

EIERSEKSJON I FLERMANNSBOLIG — P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.2.2025	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Andreas Nilsen som ga opplysninger og viste boligen.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	75	506		3	1178 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Revefaret 6B

Hjemmelshaver
Nilsen, Andreas. Myhre, Ragnhild Anderssen.

Kommentar
Evt. andel gjeld og andel formue er ikke kjent for takstmann.

Eierandel
107 / 429

Forretningsfører
Sameiets hjemmelshavere sørger for drift av eiendommen i felleskap.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Innkjøring fra Revefaret til felles gårdsplass.

Tilknytning vann
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering
S-2102
Vedtatt: 29.12.1975
Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn, Skulder/bankett
S-4220
Vedtatt: 15.03.2006
Formål: Bolig m.tilh. anlegg
202102096

Formål: Pågående plansak (revisjon av S-4220 småhusplanen)
202304720

Formål: Midlertidig forbud mot tiltak

Om tomten
Tilnærmet flat tomt. Svakt skrånende og kupert.

Tinglyste/andre forhold
Ikke kjent for takstmann

Revefaret 6B, 0491 OSLO
Gnr 75 - Bnr 506
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles polise for sameiet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ark.tegninger fra saksinnsyn hos Plan- og Bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Revefaret 6B, 0491 OSLO
Gnr 75 - Bnr 506
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor 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.

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WP1420

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.taksttklagenemnd.no for mer informasjon

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. feb. 2025

Oppdragsnummer
29-0032/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Revefaret 6B, 0491 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Andreas Nilsen, Ragnhild Anderssen Myhre

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. november 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 31433928
Forsikret i: Fremtind Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det foreligger samsvarserklæring på ny kurs til varmepumpe i stue. ligger i boligmappa. Noen stikkontakter/kabel, brytere i stue/soverom, downlights i bad og lamper i garasje er utført som vennetjeneste av faglært elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Nei

Arbeid som er utført: Loft er gjort om til soverom, før vi overtok.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: varmepumpe i stue og soverom er B-vare uten garanti, montert av eier, eier er F-gass sertifisert.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: Linoliumdgulv har sluppet ett sted i dusj.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: Se takst.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 08.02.2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal er målt i Tilstandsrapport 08.02.2025 med 3D laser fra Leica.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja

Beskriv: Nabo vegg i vegg undersøker om det er mulig og bruksendre kjeller og bygge inn terasse.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Tank til Oljefyr, ligger inne i kjeller.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Styret vurderer å flytte felles sikringsskap til selvstendige, utendørs sikringsskap. Det blir montert strømmåler for hver enhet slik at man oppretter eget strømabonnment. Tilbud innhentet er pålydende 206 000 kr, inkludert kostnad til Elvia. Det kan komme uforutsette kostnader i tillegg. Totalkostnaden blir fordelt likt mellom enhetene, og må finansieres av ny kjøper om prosjektet gjennomføres etter overtagelse

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0032/25

Budsjett

241 - Revefaret 6 Sameiet

	2025	Kommentar
Inntekter:		
Fellesutgifter	165 305	
Andre inntekter	0	
Sum driftsinntekter	**165 305**	
Kostnader:		
Honorar, lønn- og personalkostnader	0	
Driftskostnader	154 515	
Sum kostnader	**154 515**	
Driftsresultat	10 790	
Finansposter		
Finansinntekter	161	
Finanskostnader	0	
Sum finansposter	**161**	
Resultat før lån er hensyntatt	**10 951**	
Opptak av nytt lån	0	
Avdrag på lån	0	
Resultat etter avdrag på lån	**10 951**	*Forvalter anbefaler å budsjettere med et sunt resultat*

Dersom over er grønn, så betyr det at endringene deres medfører en positiv innvirkning på økonomien.
Dersom cellen over er rød, så betyr det at endringene deres medfører en NEGATIV innvirkning på økonomien.

Felleskostnader og andre inntekter

Felleskostnader pr. brøk

Seksjon	Antall	Dagens andel	Budsjett
1	1	2 379	3 212
2	1	2 069	2 793
3	1	2 545	3 436
4	1	3 211	4 335
Sum andel felleskostnader		**10 204**	**13 775**
Sum årlig		**122 448**	**165 305**
Endring av felleskostnader			**35 %**

Se her hvordan vedtatte endringer påvirker økonomien: 10 951

Dersom cellen til venstre er grønn, så betyr det at endringene deres medfører en positiv innvirkning på økonomien.
Dersom cellen til venstre er rød, så betyr det at endringene deres medfører en NEGATIV innvirkning på økonomien.

Kommentar til endringen

Må justeres opp kraftig for å ende i pluss

Andre felleskostnader

Konto	Type	Antall	Månedlig	Årlig	Nytt beløp	Budsjett
Sum						

Kommentar til endringen

Andre inntekter

Konto	Type	I år	Budsjett
3150	Annen inntekt	35 000	
3106	Avdrag lån	-	-
3107	Renter lån	-	-
	Sum		

Kommentar til endringen

Satt iht. nedbetalingsplan fra bank
Satt iht. nedbetalingsplan fra bank

Driftskostnader

	Budsjett 2025	Prognose 2025	Forventet for 2026	Styrets endring	Endring	Kommentar
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	39 716	61 621	64 202	61 368	61 368 Vann- og avløpsavgift økes med 6,9 % fra 1. januar 2026. Det er vedtatt at vedtatt økning (99% vann, og avløpsgebyrene) for kvm over avg i 4040 kg fram til 2027. Det vil si at det vil være økning av 1400. Vi budsjetterer med samme økning, samtidig som vi har besluttet å øke alle fellesfellesbrøkene som vil gi økt inntekt
6340	Elektrisk energi	14 473	24 013	25 693	15 000	15 000 Det er vedtatt at det skal settes inn en ny transformator for å øke kapasiteten av elektrisk
6620	IVA	18 473	24 013	25 693	15 000	15 000 Økt premien for en oppgrad. Vi er nå 6 000 kjøp. Andre oppfyllelsen for en avtalt fleretale. Ifter summe pa vannspumpe
6815	Vaktmest. og utemiljøtiltak	3 313	4 417	4 638	4 766	4 766 Økt nr 1 mennen 1 1500 kr i planlagt kan inngås
6730	Hansen forretningsførsel	11 262	15 016	15 765	16 752	16 752
6730	Hansen forretnint	3 563	4 667	4 903	0	0 Det er ikke planlagt noe energiopplt for forretningsfører for 2026, som denne posten var for i 2024 (valg av nytt styre). Derfor fjernes den
7500	Forsikringspremie	6 161	6 621	7 267	22 545	22 545 Forsikringspris fra Frende er 1678kr i måned, som blir vil falt for det ut
7710	Styre- og generelkostnadning	0	0	0	0	0
7716	Refusjon stigrad	0	0	0	0	0
7750	Elendeleg. og bokkevgift	0	0	0	0	0
7770	Diverse/annet	1 472	1 962	2 062	0	2 062 Kan ikke se noe på denne 7770-1844, mannar den ikke
7780	Gebyr	0	0	0	0	0
7790	Andre kostnader	0	0	0	0	0
Sum		**112 163**	**150 603**	**158 340**	**136 764**	**154 916**

Protokoll fra styremøte i 241 - Revefaret 6 Sameiet

Tittel: Styremøte
Dato: 07.11.2024 20:00
Beskrivelse:
Godkjenning av budsjett for 2025 og ulike orienteringer og beslutninger for sameiet. Samt orienteringer fra seksjonseiere

Deltakere

- Robert Bue (Styreleder)
- Siv Kalland Jakobsen (Styremedlem)
- Lejla Emini (Styremedlem)
- Andreas Nilsen (Styremedlem)

Styreleder Robert Bue ledet møtet.

Sak 2024-007 Vurdere økning av avfallsbeholdere

Vurdere om dagens avfallsbeholdere er tilstrekkelig. Det gjøres best av seksjonseierne sin oppfatning av dagens situasjon.

Dagens løsning:
Papir: 400 liter (hver 4. uke), 0 kr i året
Restavfall: 240 liter (1 gang pr. uke), 8 924 kr i året

Det informeres om at seksjon H0201 har aldri brukt noen av avfallsbeholdere.

Vedtak
Øke restavfall til 400 liter (estimert til 4091 kr ekstra per år for 2024, vil være noe høyere i 2025) og øke tømming på papir til annenhver uke (hvis mulig).

Kommentar
Papir er det største problemet, så det er ønskelig å øke det også. Men det undersøkes pris. Det legges uansett inn en god økning i kommunale avgifter for 2025 slik at det er rom for endring i renovasjon.

Enstemming: Nei

Sak 2024-013 Kapitalinnkreving

Sameiet har kontinuerlig utfordringer med betalinger. En av årsakene er at noen fakturaer kommer som terminbeløp, og uten penger på bok har ikke sameiet dekning da fellesutgifter blir fakturert månedlig. Samtidig kommer det uforutsette fakturaer. Selv med en økning i fellesutgifter så vil det kun gi en marginal buffer.

Utestående fordringer: Kommunale avgifter for termin 3 og 4 på ca. 19 400 kr. Saldo på sameiet sin konto: ca. 7 000 kr

Vedtak
Vi krever inn 5000 kr øyeblikkelig for å dekke utestående fordringer, og så 5 000 kr 1. desember

Enstemming: Ja

Sak 2024-012 Godkjenning av budsjett for 2025

Forretningsfører har kommet med sitt forslag til budsjett for 2025 som styret skal gjennomgå

Vedtak
Budsjettet godkjennes med endringer

Kommentar
Det er endret noen poster i budsjettet fra forretningsfører for å hensynta planlagte endringer

Enstemming: Ja

Sak 2024-003 Omlegging av strøminntak og inviduelle strømmålere

Vi har felles el-anlegg hvor man fordeler kostnad på eierbrøk. Dette representeres ikke nødvendigvis forbruk til hver enkelt seksjon, og kan være urettferdig fordelt, og en utfordring for fremtidige installasjoner. I tillegg går hver seksjon sin hovedkabel gjennom seksjon 4 til det felles sikringsskapet i samme seksjon. Som igjen betyr at andre seksjoner må gjøre inngrep i seksjon 4 for å trekke nye kabler ved oppgraderinger.

Det er innhentet to tilbud, der Elektro Solutions sitt tilbud på 194 000 kr anses som mest fordelaktig. Kostnad til nettselskap for fire nye strømmålere er 6 868 kr. Det er oppgitt fra Elektro Solutions at det er en fastpris, men uforutsette utgifter er å forvente.

En enhet må også ha en teller i sitt sikringsskap for felles el (el-billader, varmeanlegg og felles lyskilder) som avregnes regelmessig. Dette er fordi Elvia ikke godtar en strømmåler for noe som ikke er en seksjon.

Utsatt

Sak 2024-004 Innkjøp av snøfreser

Første vinter for de nye seksjonseierne ga utfordring med måking av snø. Det har derfor vært et felles forslag om å gå til innkjøp av snøfreser. Andreas Nilsen har tatt initiativ til å innhente et tilbud.

En snøfreser har en kostnad på rundt 10 000 til 20 000 kr

Vedtak
Gå til innkjøp av snøfreser, fordele kostnaden på seksjonseierne, og utarbeid en plan for fordeling av ansvaret for snømåking.

Kommentar
Andreas tar ansvar for å se på innkjøp

Enstemming: Ja

Sak 2024-008 Reseksjonering av fristående garasje

Når Robert Bue kjøpte seksjon 4 ble det opplyst at garasjen var seksjonert som tilleggsdel. Det er senere vist at seksjon 4 har en eksklusiv bruksrett (30 år).

Det har liten praktisk betydning før utløpsdato av eksklusiv bruksrett i 2053, men en formalitet som ønskes endres da det har en potensiell negativ påvirkning på seksjonen sin verdi ved et eventuelt salg.

Vedtak
Andre seksjonseiere gir sin tillatelse til at Robert Bue kan reseksjonere garasjen hos Oslo kommune som tilleggsdel på egen regning

Enstemming: Ja

Sak 2024-005 Fukt i kjeller

Det er meldt bekymring om fukt i kjeller. Siv Kalland Jakobsen vil gi en orientering. Robert Bue vil gi rapport fra fuktmåler.

Kommentar
Vi fortsetter å se på målinger. Eventuelt se på en avfukter om det er krise.

Tatt til orientering

Sak 2024-006 Verisure alarmanlegg

Verisure har meldt at alarmanlegget trenger oppgradering. Hvis det foreligger informasjon til styremøtet så vil det bli orientert om.

Det skal også ha vært innbrudd i kjelleren tidligere i år, og styret må vurdere eventuelle tiltak som kameraovervåking.

Kommentar
Vi vil ta en service på anlegget for 1500kr og få byttet en del enheter gratis

Tatt til orientering

Sak 2024-009 El-billader

Det gies en orientering om bruk av laderen som er på sameiet, og potensielle muligheter.

Kommentar
Alle kan bruke laderen, men det er ikke noe mulighet for å betale for sitt forbruk. Robert sjekker ut mulighetene med easee

Tatt til orientering

Sak 2024-010 Oppussing i seksjon 2

Lejla Emini vil gi orientering om planer for oppussing i sin seksjon

Kommentar
Lejla har opplyst styret om sine planer som handler om bruksendring av kjeller og utvidelse av enheten

Tatt til orientering

Sak 2024-011 Oppussing i seksjon 3

Andreas Nilsen vil gi orientering om mulighet for tilbygg på 6B:
- ønske om tilbygg.
- vise tegning, få tilbakemelding
- oppgradering av fasade/tak andel

Kommentar
Andreas har vist planer om tilbygg. Det er også diskutert fordeling av fremtidige kostnader med eventuell oppgradering av fasade og tak. Det vil bli tatt stilling til når planene og tegningene er presentert

Tatt til orientering

Robert Bue, Styreleder

Siv Kalland Jakobsen, Styremedlem

Lejla Emini, Styremedlem

Andreas Nilsen, Styremedlem

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Sagene Eiendomsmegling AS
Deres ref.:	29-0032/25
Vår ref.:	BO-2025-241-003
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	11.02.2025

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«29-0032/25»* på andel/seksjon nummer 3 i 241 - Revefaret 6 Sameiet bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	241 - Revefaret 6 Sameiet
Org.nr.:	931853619
Seksjons-/andelsnr.:	003
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	75/506/003
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Robert Bue
Styrets epost:	--

Boligselskapet er forsikret gjennom Fremtind Forsikring AS med polisenummer 30975768.

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Revefaret 6A, 0491 OSLO
Eier 1 iht. vårt register:	Nilsen, Andreas
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	--
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Andel felleskostnader	3 435,82
Totale fellesutgifter pr. mnd.	**3 435,82**

Strømavtale for andelen/seksjonen kan opprettes her (trykk her).

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må *ikke* innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 11.02.2025: **kr. 0,00**

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet han ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:
Geldende rente: %
Registrert lånebeløp på selskapet:
Registrert lånesaldo på leiligheten:
Lånetype:
Årlige terminer:
Registrert utløpsdato:

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 11.02.2025: kr. 0,00

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024: 0
Andel formue pr. 31.12.2024: 5 818

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap: Agio Forvaltning AS
Org.nr.: 995 366 517
Adresse: Postboks 113
Postnummer: 9252 Tromsø
Telefon: 922 06 655
E-post: post@agioforvaltning.no
Hjemmeside: www.agioforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2025

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 570,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 285,- inkl. mva.
Utlysning av forkjøpsrett:	Kr. 2 500,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplasen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager.

Annen informasjon:



Innkalling til ekstraordinært årsmøte 2024

241 - Revefaret 6 Sameiet

Org.nr. 931853619

11.03.2024

Innhold

Generelt om årsmøtet 1
Saksliste 2

Generelt om årsmøtet

Ekstrardinært årsmøte 2024 for	**241 - Revefaret 6 Sameiet**
Organisasjonsnummer:	931853619
Dato:	15.03.2024 – 18.03.2024
Sted:	Digitalt i portalen

Årsmøtet innkalles av styret. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres, jf. Eierseksjonsloven § 41. Innkallelse til ordinært møte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle seksjonseierne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Saksliste

1. **Konstituering**
   a) Status frammøte
   b) Godkjenning av innkalling
   c) Valg av referent (digitalt v/Agio forvaltning)
   d) Valg av møteleder (digitalt v/Agio forvaltning)
   e) Valg av protokollunderskrivere
   Forslag til vedtak: Robert Bue og Siv Kalland Jakobsen
   f) Valg av tellekorps (digitalt v/Agio forvaltning)
   g) Godkjenning av dagsorden

2. **Valg av styreleder**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av årsmøtet, velges styreleder for en tjenestetid på to år.

Forslag til vedtak: Robert Bue velges som styreleder frem til ordinært årsmøte 2026.

3. **Valg av styre**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av årsmøtet, velges styremedlemmene for en tjenestetid på to år.

Forslag til vedtak: Lejla Emini, Andreas Nilsen og Siv Jakobsen velges som styremedlemmer frem til ordinært årsmøte 2026.

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 2024

241 - Revefaret 6 Sameiet
Org.nr. 931 853 619

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 2024

Boligselskap	**241 - Revefaret 6 Sameiet**
Organisasjonsnummer:	931853619
Dato:	15.03.2024 – 18.03.2024.
Sted:	Digitalt

1. Konstituering

a) Status frammøte

Protokolleres: Representanter fra 3 seksjoner deltok på årsmøtet.

b) Godkjenning av innkalling

Protokolleres: Innkalling til generalforsamlingen ble enstemmig godkjent.

c) Valg av referent

Protokolleres: Digitalt v/Agio Forvaltning

d) Valg av møteleder

Protokolleres: Digitalt v/Agio Forvaltning

e) Valg av protokollunderskrivere

Protokolleres: Robert Bue og Siv Kalland Jakobsen ble valgt til å skrive under protokollen sammen med møteleder.

f) Valg av tellekorps

Protokolleres: Digitalt v/Agio Forvaltning.

g) Godkjenning av dagsorden

Protokolleres: Ingen bemerkninger. Dagsordenen godkjennes.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

Protokolleres: Generalforsamlingen tar årsmeldingen til etterretning.

Dokumentet er elektronisk signert

2. Valg av styreleder

Protokolleres: Robert Bue ble valgt til ny styreleder frem til ordinært årsmøte 2026.

3. Valg av styre

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Om ikke annet fremkommer.

Forlag til vedtak: Lejla Emini, Andreas Nilsen og Siv Jakobsen velges som styremedlemmer frem til ordinært årsmøte 2026.

Årsmøtet valgte følgende styre:

Rolle	Navn	Tjenesteperiode
Styreleder	Robert Bue	2024 - 2026
Styremedlem	Lejla Emini	2024 - 2026
Styremedlem	Andreas Nilsen	2024 - 2026
Styremedlem	Siv Jakobsen	2024 - 2026

Generalforsamlingen ble avsluttet 18.03.2024 kl. 12:00.

Dokumentet er elektronisk signert

Huseierne

VEDTEKTER
FOR Revefaret 6 Sameiet

Vedtatt i årsmøte
den 01/07/2023
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Revefaret 6 Sameiet , og har gårdsnummer 75 og bruksnummer 506 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 10/08/2023.

Sameiet består av 4 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig

Huseierne

grunn til å nekte godkjenning.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En seksjonseier som har rett til å parkere på sameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene

fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Huseierne

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Huseierne

7. ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund.

6 / 11

Huseierne

7.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Huseierne

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12 Inhabilitet

Huseierne

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og en varamedlemmer.

8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3 Styremøter

Huseierne

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt for årsmøter, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styreleder alene har signaturrett for sameiet.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav

seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2 Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2 Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

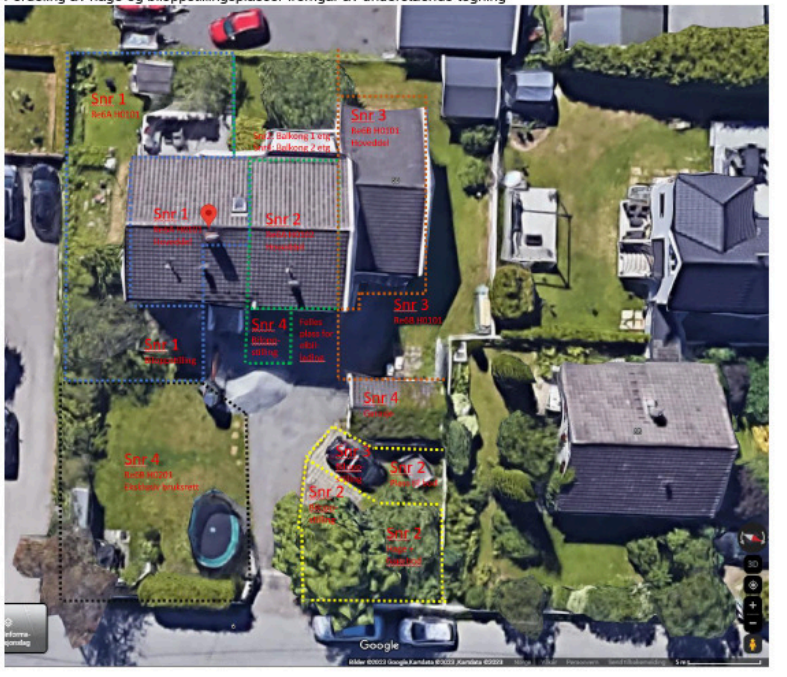
Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

12. FORDELING AV HAGE OG BILOPPSTILLINGSPLASSER

Fordeling av hage og biloppstillingsplasser fremgår av understående tegning



13. FELLES ANLEGG FOR VARMTVANN OG OPPVARMING

Snr 1 har i kjeller i sin seksjon plassert anlegg for fellesvarmtvann og oppvarming. Eier av snr 1 kan flytte dette f.eks. fellesareal på egen regning, så lenge krav til fri bredde 86cm er overholdt i ganger og trapp. Eier av snr 1 plikter å gå tilgang til reparasjoner, vedlikehold, oppgraderinger mm på installasjonene. Hvis det oppgraderes til en bergvarmepumpe som har bedre yteevne en dagens bergvarmepumpe slik at biodieselanlegget blir overflødig eller har betre yteevne enn dagens anlegg kan biodieselanlegget (brenner og tank) avvikles. Sameiet skal da sammen bære kostnaden for ny bergvarmepumpe og installasjon av denne, men kostnader ifbm. flytting bæres av eier snr 1.

Huseierne

14. FELLES STRØM

Det er per 14.08.2023 kun en strømmåler på eiendommen og felles oppvarming og varmtvann. Hvis noen senere ønsker å gå over til egen separat strømmåler, varmtvann eller oppvarming skal det etableres en rettferdig måte å redusere seksjonseierens andel kostnadene av felles strøm, varmtvann og/eller oppvarming.

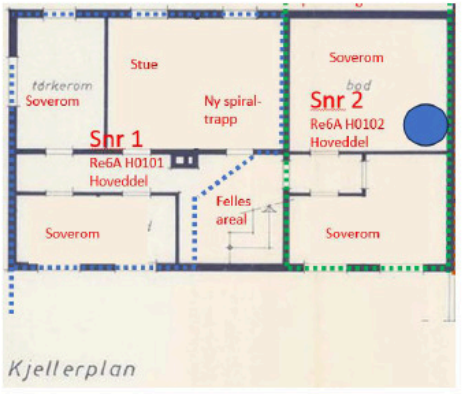
Strømmåleren står i snr 4 og eier av snr 4 plikter til å gi tilgang til og tilrettelegge for nødvendig drift, vedlikehold og utbedringer. Seksjonseierne plikter generelt å gi tilgang til og tilrettelegge for nødvendig drift, vedlikehold og utbedringer der felles eller andres installasjoner krever tilgang til seksjonen for å gjennomføre nødvendig drift, vedlikehold og utbedringer.

15. KJELLER OG LOFT KAN BRUKSENDRES ETTER ØNSKE

Seksjonenes kjeller og loft kan bruksendres og/eller innlemmes i boenheten etter ønske. Seksjonseieren kan også reseksjonere dette frå tilleggsdel til hovveddel for egen regning.

16. SNR 1 HAR RETT TIL Å UTVIDE SEKSJON OG BRUKSENHET TIL DELER AV FELLESAREAL I KJELLER

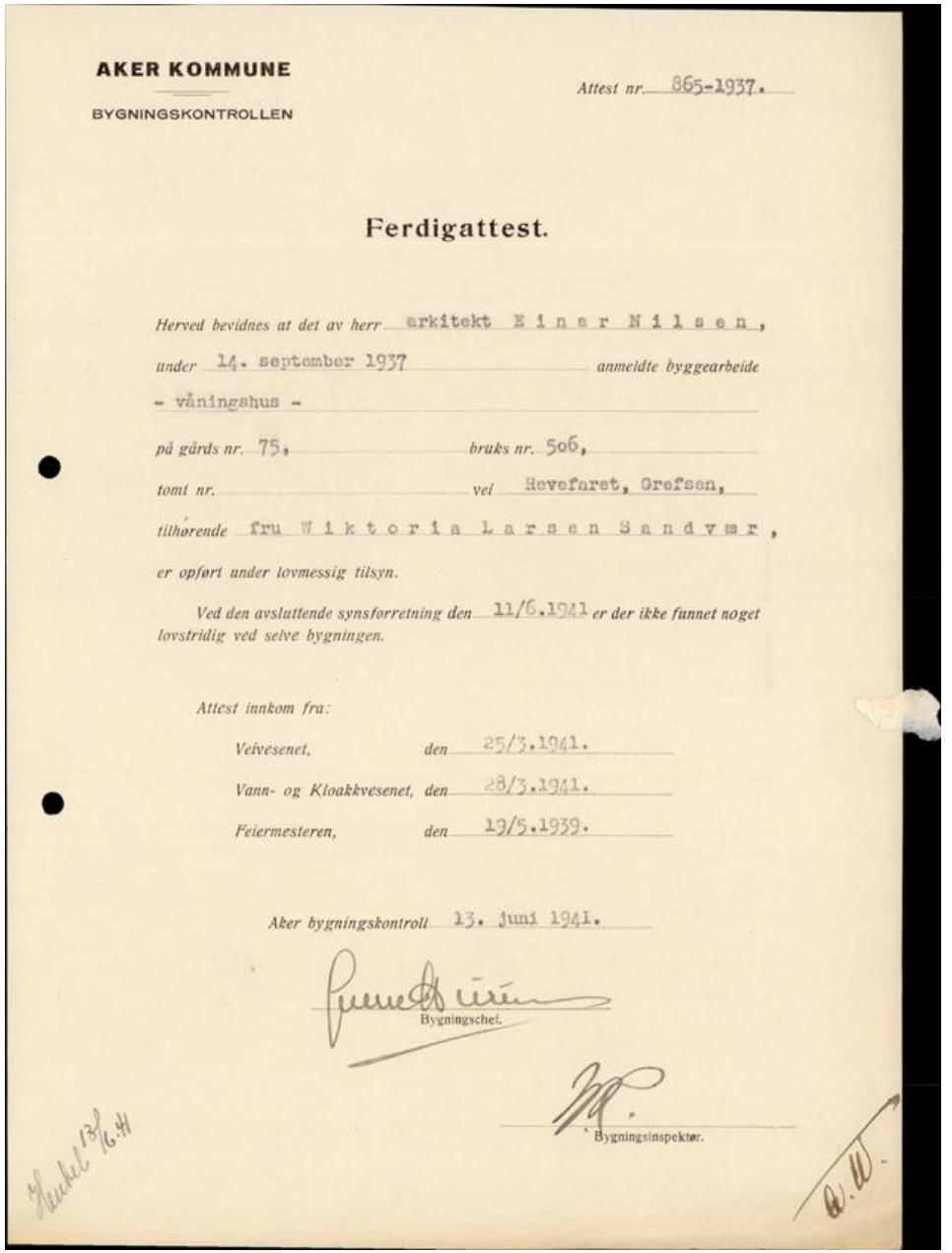
Som vist på tegning under kan snr 1 inlemme deler av fellesareal i sin seksjon eller seksjonerte tilleggsdel og boenhet. Kravet frå sameiet er at det må være minimum 86 cm fri bredde i fellesarealene som blir smalere på grunn av tiltaket for å tilrettelegge for rømning frå snr 2 sin kjellerdel og snr 1 sin kjellerdel dersom det vil beholdes dør til fellesareal i kjeller.



Slik er det seksjonert og fellesareal definert per aug 2023:

Huseierne





AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 865-1937.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr arkitekt Einer Nilsen,

under 14. september 1937 *anmeldte byggearbeide*

– våningshus –

på gårds nr. 75, *bruks nr.* 506,

tomt nr. *vei* Revefaret, Grefsen,

tilhørende fru Wiktoria Larsen Sandvær,

er opført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 11/6.1941 *er der ikke funnet noget lovstridig ved selve bygningen.*

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 25/3.1941.

Vann- og Kloakkvesenet, den 28/3.1941.

Feiermesteren, den 19/5.1939.

Aker bygningskontroll 13. juni 1941.

Bygningschef.

Bygningsinspektør.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg for hybelleilighet.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Revefaret 6	Gnr. 75, bnr. 546	69/1151

Byggherre
Herr Peder Munkerud
Revefaret 6

OSLO 4

Ansvarshavende
Tømmermester Selmer Halvorsen
Michel Nielsens vei 8

OSLO 8

GA/AGH
Dato
23. oktober 1970.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
G. Amundsen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SKJ C-15. 6000. ANDVORD. 20944/69. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Påbygging av våningshus.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Revefaret 6.	Gnr. 75, bnr. 506.	63/532.

Byggherre

Herr Peder Munkerud
Revefaret 6

Oslo 4.

Ansvarshavende

Tømmermester Selmer Halvorsen
Michel Nielsens vei 8

Oslo 8.

GA/EI

Dato
7. juli 1965.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

Bygningsinspektør
G. Amundsen

C.O. E. A. 499685

OSLO BYGNINGSKONTROLL 874

TILSYNSOMSLAG

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Oppmålingsvesenet, kartverket
- ☐
- ☐ Gateattest
- ☐ Attest for rørleggerarbeid
- ☐ Hageattest
- ☐ Heisattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den 10/5-72

Ferdigattestert GB

Arbeidets art Øve Etg

Ansvarshavende

Byggetillatelse	Gravetillatelse

Gårdsnr. 75 | Bruksnr. 506 | Parsell | av bruksnr.

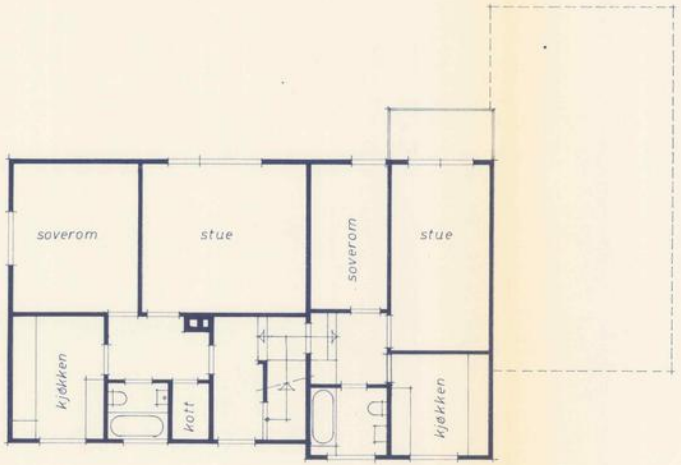
Matr.nr.

Adresse Rivefaret 6

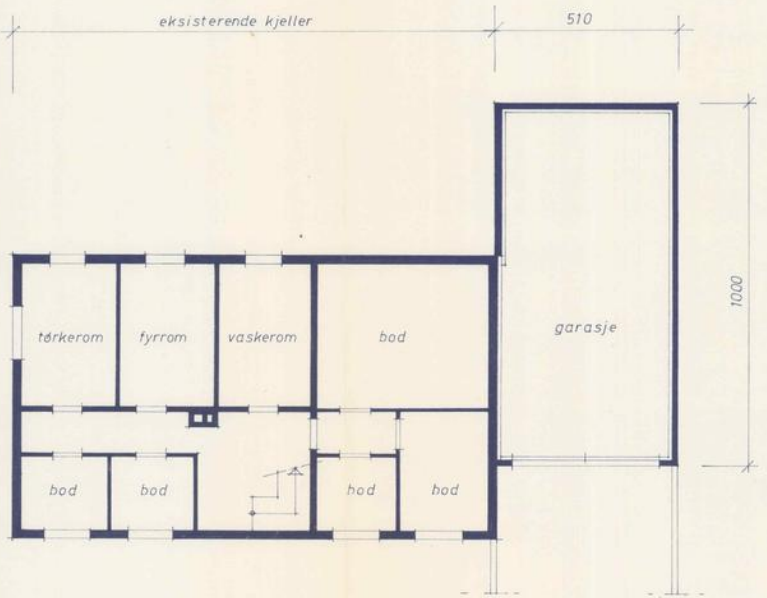
Byggherre Holvik A/S

OSLO BYGNINGSKONTROLL
08533 29.10.71

6000. Aadvord. 23778/70. —



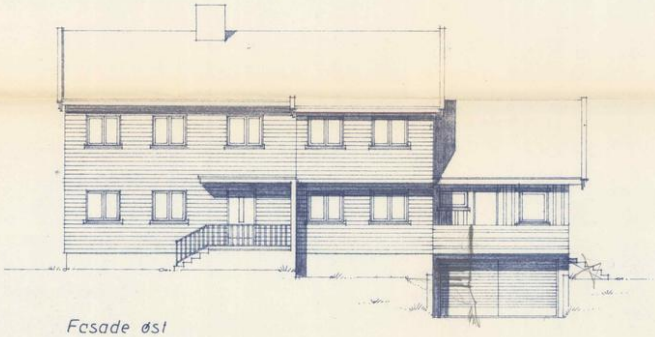
Plan 2. etasje
måleslokk 1:100



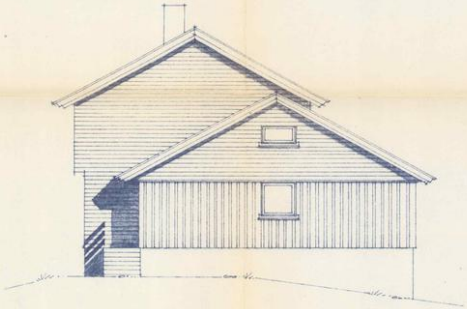
Kjellerplan

1

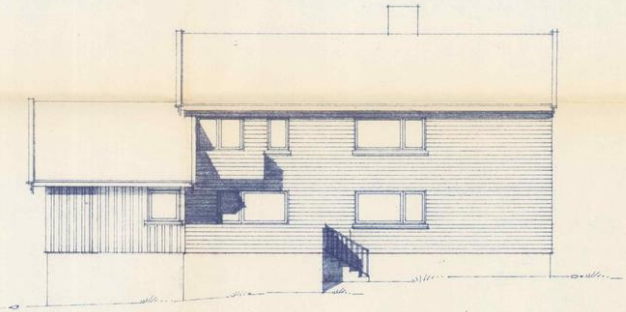
GNR 75 BNR. 506 - TILBYGG.
Plan 2. et og kjeller - mål 1:100
Oslo april 1969



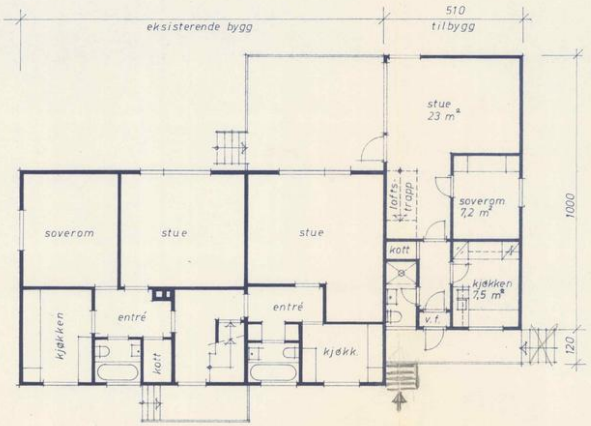
Fasade øst



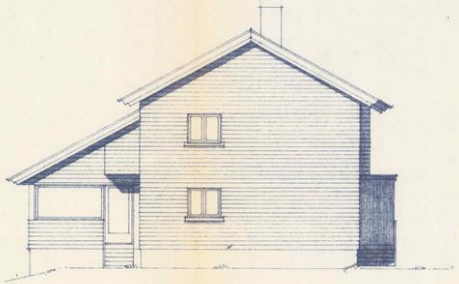
Fasade nord



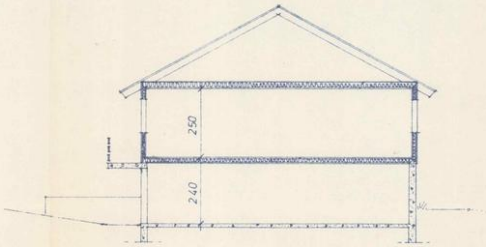
Fasade vest



Plan - målestokk 1:100
1. etasje



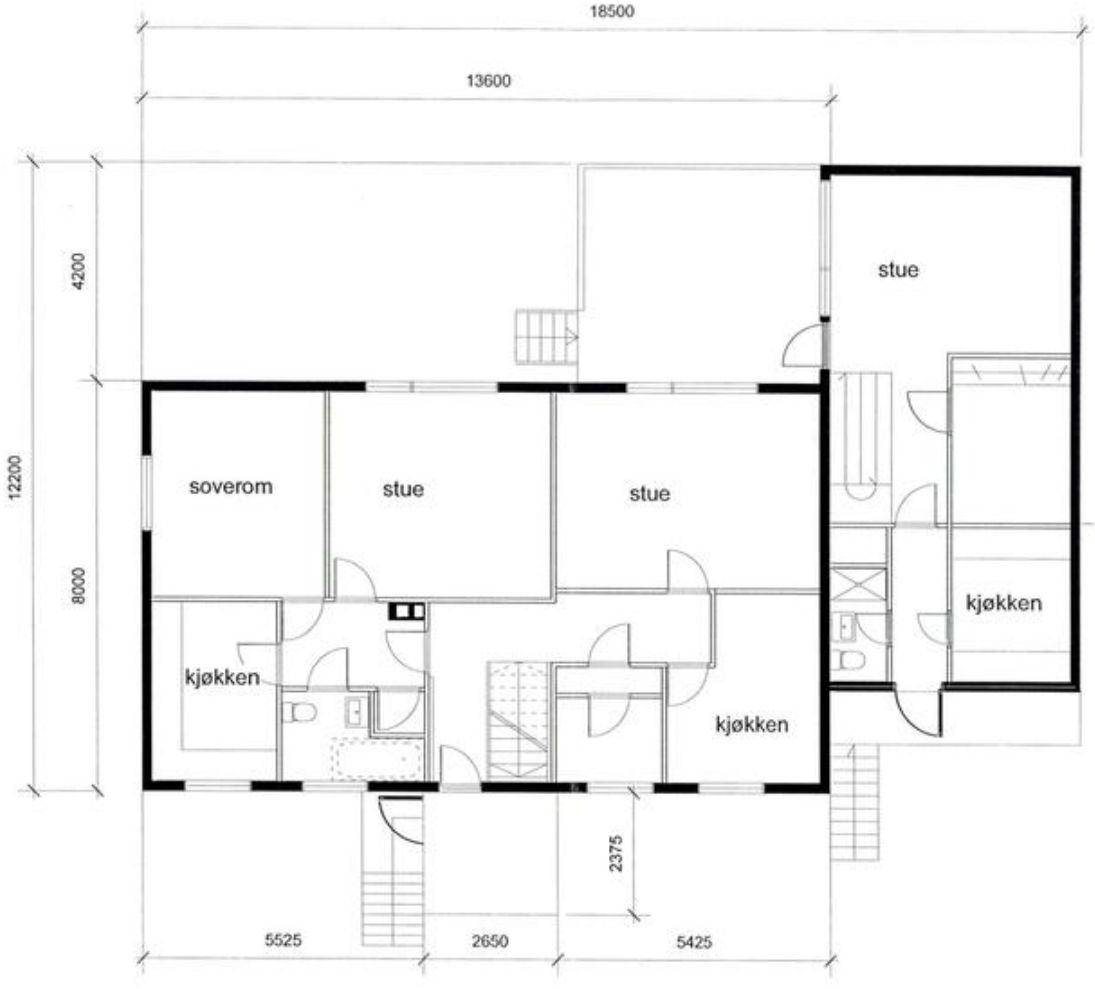
Fasade syd



Snitt A-A

GNR. 75, BNR. 506 - TILBYGG.
Plan snitt fasader - mål - 1:100
Oslo, april 1969

2



N

1

Revefare6
0491 Oslo

tegn.nr. 6

revisjon	dato

plan 1 etg.

gnr/bnr	mål	KONTR.
75/506	1.100	
tegn.nr	indeks	dato
		16.06.03

tiltakshaver
Petter Munkerud

ABC arkitekter
Skøklefallsvingen 9 1450 Nesoddtangen
fax. 66 91 72 39 tlf. 40 85 26 99



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

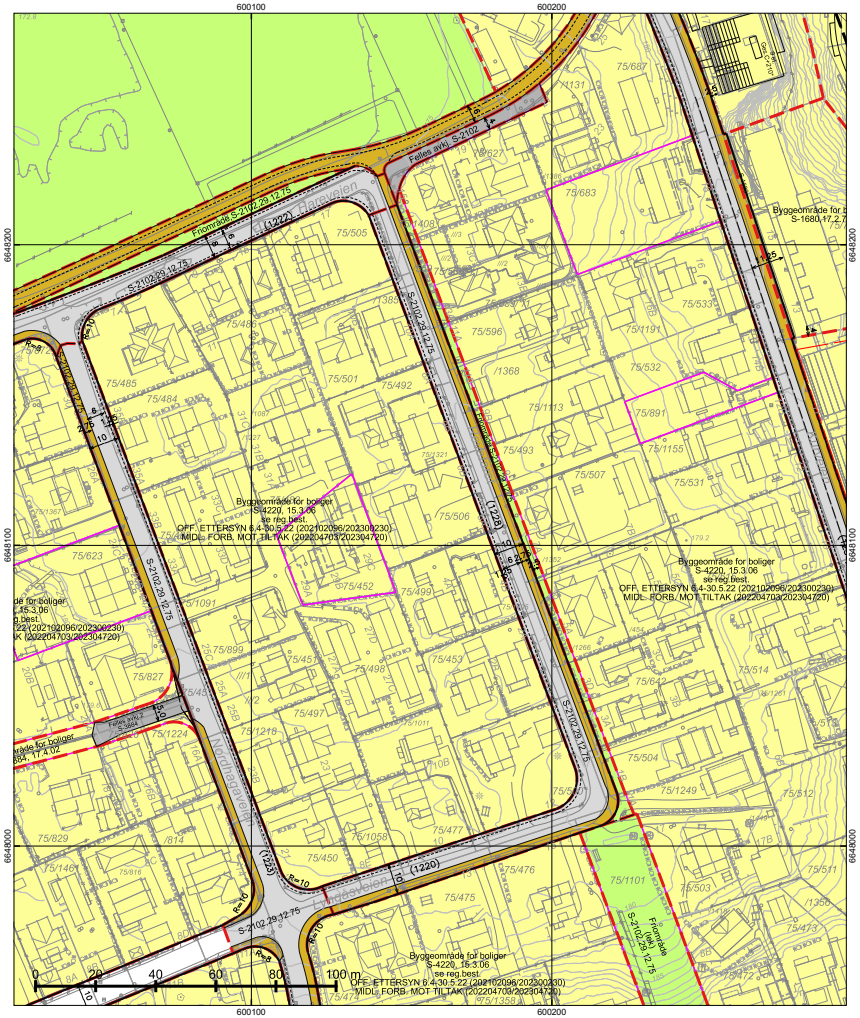
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138198/ 86505141
Deres ref.: 55528/ LITO@MSNOP
Adresse: REVEFARET 6B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/506

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138198/ 86505141
Deres ref.: 55528/ LITO@MSNOP
Adresse: REVEFARET 6B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/506

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

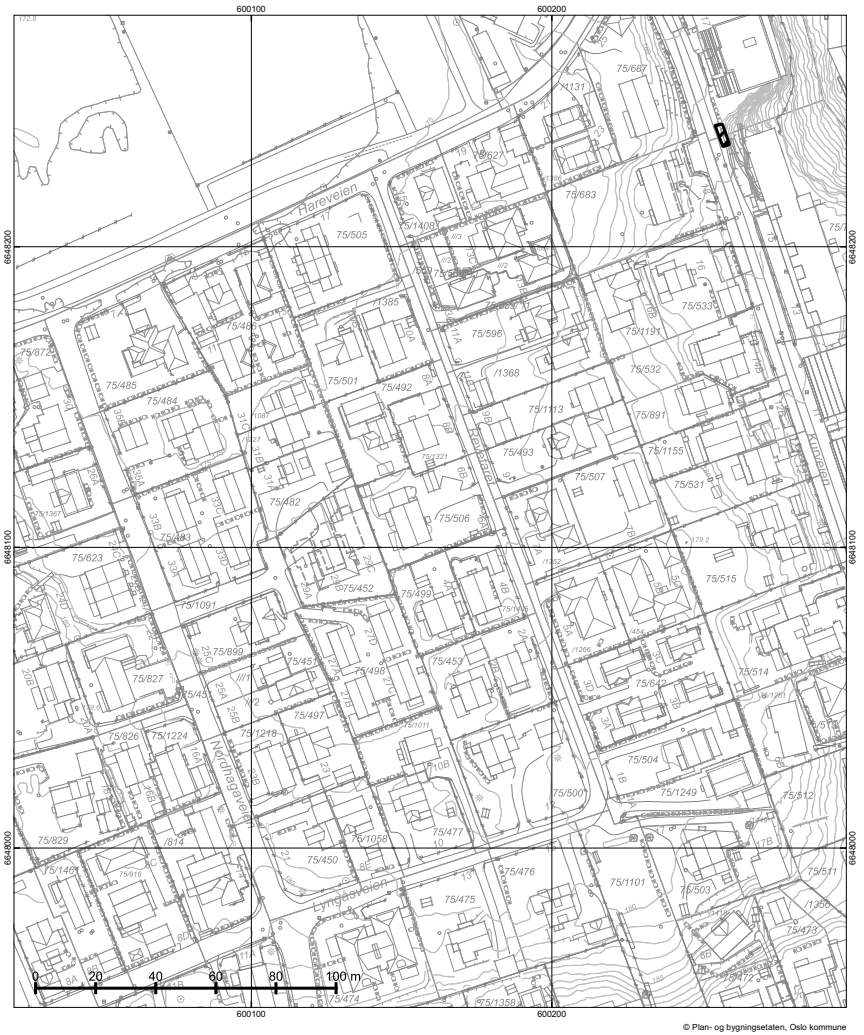
- 1541 - Vannforsyningsanlegg

- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbRestriksjonOmråde
- RbRestriksjonGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Frisiktlinje



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

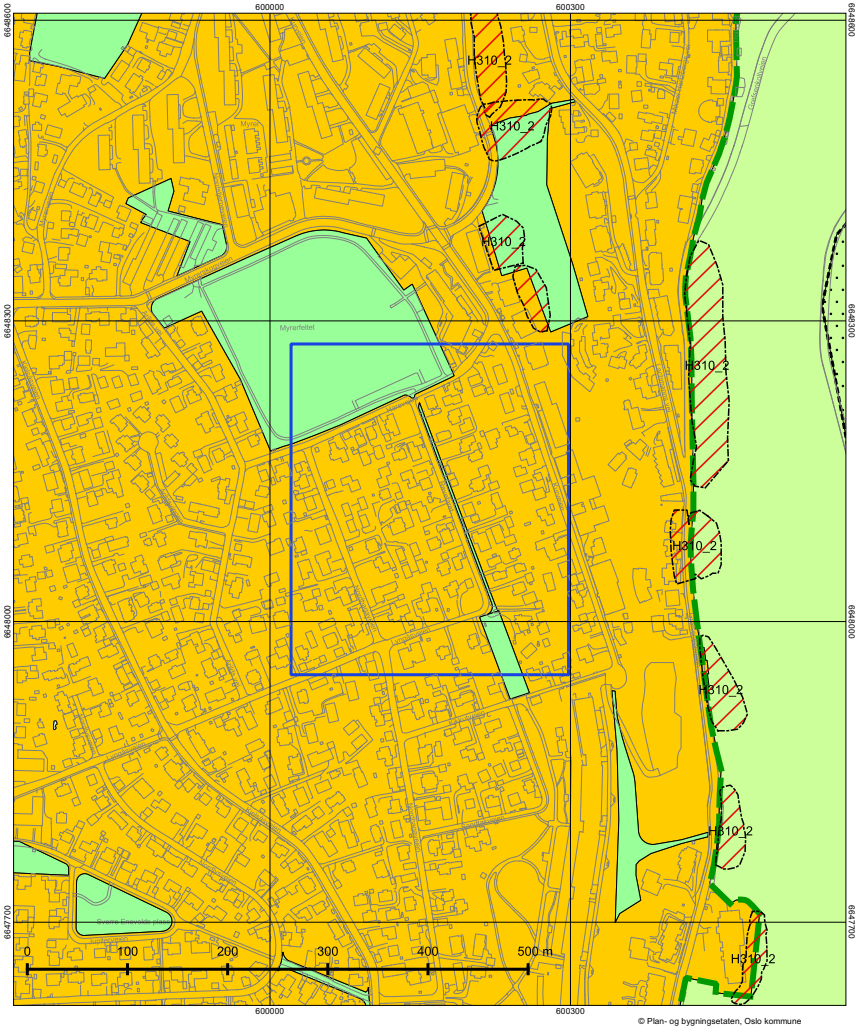
Dato: 06.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138198/ 86505141
Deres ref.: 55528/ LITO@MSNOP
Adresse: REVEFARET 6B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/506

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138198/86505141
Deres ref.: 55528/ LITO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ 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. AVTREKKSVIFTER 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/ avgrensingskabel 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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.

Oppdragsnummer: 29-0032/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Revefaret 6B 0491 OSLO

Betegnelse: Gnr 75, bnr 506, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no