

aktiv





Partner / Eiendomsmegler / Avdelingsleder

Marius Wang

Mobil 468 28 887

E-post mw@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov

Torshovgata 8, 0405 OSLO. TLF. 21 63 63 63

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 20 148,-
Omkostn.: Kr 125 600,-
Total ink omk.: Kr 5 095 748,-
Felleskostn.: Kr 1 905,-
Selger: Ida Elin Kock
Geir Halnes

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1925
BRA-i/BRA Total 54/61 kvm
Tomtstr.: 4672.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 224, bnr. 22
Snr. 83
Oppdragsnr.: 1004230080

Lun 3-roms selveier i klassisk Torshovgård - Lave felleskostnader

En flott 3-roms leilighet med klassiske detaljer. God takhøyde. Rolig gate med lite trafikk. Store vinduer (fra 2004) med utsikt til Torshovdalen. Plassbygget garderobe. Koselig bakgård med fellesgriller, lekeplass, tørkesnor og dyrkekasser. Gården har god økonomi, med lave fellesutgifter.

Velkommen til visning.

Ingen gjenboere

God planløsning og godt med oppbevaringsmuligheter

Vinduer mot øst. Sol fra soloppgang til ca. klokka 13

Bad fra 2016

Unoform kjøkken (dansk design fra 2011)

Det finnes peisløp i boligen (stuen)

Fellesvaskeri

Takhøyde er ca 2.8 m

Leiligheten er i en høy 1.etasje.

Loftsbod og kjellerbod (totalt 7 kvm)

El-tilsyn ble utført av Elvia 14.12.2023. Ingen avvik

Utleiemegleren har vurdert utleie til 20 000,- pr mnd

Innhold

Velkommen	2
Stue	4
Kjøkken	6
Hovedsoverom	10
Soverom 2	14
Bad fra 2016	18
Om eiendommen	22
Planskisse	37
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	51
Forbrukerinformasjon	66
Budskjema	67





Leiligheten har en topp atmosfære og ligger
meget godt til langs Torshovdalen

Stue

En hyggelig stue med store gode vinduer. Raus takhøyde på 2,77 meter. Plass til sittegruppe og et lite spisebord. Flott utsikt mot Torshovdalen.

Kjøkken

Unoform kjøkken (dansk design fra 2011). Innredning av heltre med slette fronter og skuffeseksjoner med profiler. Benkeplaten er i heltre, og varmtvannsberederen (VVB) til kjøkkenet er plassert under vasken. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer som kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Det er montert en kjøkkenventilator med kullfilter. Det er montert fliser på veggen over innredningen.



Notater





Hovedsoverom

Rommet er av god størrelse og har plassbygget garderobe. God plass til stor dobbeltseng og nattbord. Det kan også etableres ekstra bod, walk-in garderobe, kontorhjørne eller annet i rommet bak forheng (se bilde på neste side). Dør inn til bad.



Soverom 2

Rommet er av normalt god størrelse. Plass til seng, pult, kommode, skap eller annen oppbevaring. Samtlige vinduer er vendt mot Torshovdalen.







Bad fra 2016

Bad

Et pent bad fra 2016. Flislagte vegger og malt panel i himlingen med innfelte downlights. Heldekkende servant med speil over, samt et lite skap ved siden av speilet. Lysarmatur er plassert over speilet. Vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørnet er bygget opp med glassbyggerstein. Det er elektrisk styrt vifte.

Flilsagt gulv med gulvvarme. Fall på gulvet ble

kontrollert med laser, og det registreres tilfredsstillende fall mot sluk



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 54 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 61 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod på ca. 5 m² m

1. etasje

BRA-i: 54 m² Entre, stue, kjøkken, bad og 2 soverom

5. etasje

BRA-e: 2 m² Bod på ca. 2 m² med skråtak. Det er gulvarealet som er målt på loftet.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Sykkelparkering i bakgården. I bakgården er det også strømuttak og utekran.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4672.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med belegningsstein, sittegrupper, utegriller, sykkelparkering, gressplen, trær, prydbusker og blomsterbed.

Tomten er festet av Oslo kommune.

Festet fra 01.11.51.

Festavgift for sameiet er 168 870,- pr år.

Festeavgiften ble sist regulert 07.11.2021 og kan reguleres hvert 10 år

Beliggenhet

Jolly Kramer-Johansens gate går langs

Torshovdalen og har en attraktiv beliggenhet.

Leiligheten ligger i et veletablert og populært boligområde som kombinerer urban komfort med grønne, rolige omgivelser. Beliggenheten er ideell for barnefamilier, unge par og alle som ønsker å bo med nærhet til både byliv og natur.

Torshovdalen og Torshovparken, som også begge begge tilbyr store gressplener og koselige sitteområder for avslapning og aktivitet. I umiddelbar nærhet finner du også Torshov kirkepark og Myraløkka, noe som gir fantastiske muligheter for utendørsaktiviteter hele året. Jolly Kramer-Johansens gate 8 har et sameie som er omgitt av pent opparbeidede fellesarealer med lekeplasser og hyggelige sittegrupper. For de turglade er det kort vei til Akerselva med sine naturskjønne stier og historiske industriområder. Elva leder deg opp til Marka for turer i skog og mark eller ned til Oslo sentrum.

I nærområdet finner du populære bydeler som Grünerløkka, Løren og Torshov, alle kjent for sitt unike byliv. Grünerløkka byr på et rikt kafé-, kultur- og uteliv, med steder som Villa Paradiso, Parkteateret og Delicatessen. Torshov tilbyr en lignende atmosfære med spisesteder som Trikkehallen og Åpent Bakeri, i tillegg til kulturscenen Soria Moria med Torshovteatret og musikkscenen Cosmopolite.

Langs Vogts gate finner du et variert utvalg av småbutikker og spesialforretninger, inkludert interiørbutikken Konstabel og den lokale slakter- og delikatesseforretningen Strøm Larsen.

Dagligvarebutikker som Joker ligger rett rundt hjørnet, mens Rema 1000 øverst i Torshovdalen og Coop Mega på Sandaker senter tilbyr enda flere valgmuligheter. Sandaker senter huser også Vinmonopolet, Samson Bakeri, en blomsterhandel og apotek. I Hans Nielsen Hauges gate finner du Åpent Bakeri, et populært lokalt sted som kombinerer kafé, bakeri og pizzeria.

Buss og trikk er kun få minutter unna, du kan enkelt komme deg til byens mange tilbud, og Sinsen T-banestasjon er også en kort spasertur unna.

Adkomst

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av blokkbebyggelse

Barnehage/Skole/Fritid

Du er flere flotte barnehager og skoler i nærheten.

- Askeladden barnehage (1-5 år) 3 min gange
- Torshovtoppen barnehage (0-5 år) 3 min gange
- Åsenhagen barnehage (1-2 år) 6 min gange

- Lilleborg Skole (1-7 kl.) 10 min
- Nordpolen skole (1-10 kl.) 8 min
- Sinsen skole (1-7 kl.) 9 min
- Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 9 min
- Frydenberg skole (8-10 kl.) 19 min
- Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 22 min
- Foss videregående skole 18 min

- Kuben videregående skole 7 min med bil

Skolekrets

Jolly Kramer Johansens gate 8 sogner til Lilleborg skole

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport er lett tilgjengelig. Det finnes både buss og trikk i umiddelbar nærhet. Nærmeste trikkestopp er Sinsenterrassen, herfra går linje 17 som tar deg til Oslo S på ca. 15 min, videre går trikken opp mot Ullevål sykehus. Det er bussforbindelse utenfor døren, fra Sæveruds plass går linje 30, denne linjen strekker seg fra Bygdøy til Nydalen. For de som tar T-bane ligger Sinsen stasjon en kort spasertur unna. I tillegg er Grefsen stasjon bare 10 minutters gange fra Jolly Kramer-Johansens gate 8. Her har du toglinjene RE30 og R31

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygård fra forrige århundreskifte, 1925. NorDan vinduer fra 2004, ventiler, malte karmen og gerikter. Lyd/brann klassifisert entredør med sikkerhetslås. Etasjeskillere i betong. Vegger i teglstensmur, utvendig pusset/slemmet og malt. Takkonstruksjon er valmet saltak i treverk. Tak er teknet med taksten.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du eiendommen?

Svar: 2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Leilighet kjøpt i 2016. I følge egenerklæring fra forrige eier er badet bygget av faglærte, men firmanavn ble ikke oppgitt. Grunnen er at selger hadde arvet leiligheten (dødsbo), og var ukjent med detaljer rundt de siste års renoveringer. Arbeid utført av: Ukjent

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Dette er en antakelse. Badet så nytt og fint ut, med fliser på golvet, da vi overtok leiligheten desember 2016. Det ble sjekket av takstmann, og ingen fuktproblemer ble registrert.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Vi har fått ett pipeløp muret igjen, da det ble pålagt at dette ikke skulle brukes. Sameiet

har drøftet renovering av skortsteinen, slik at pipeløpet eventuelt kan åpnes senere, men tidsplanen for dette er ukjent. Uttak for (anvendbart) pipeløp finnes et annet sted i leiligheten.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vi fikk lagt inn flere nye kretser i huset i forbindelse oppusning av leiligheten i 2017. Alt dette ble gjort av vår framragende elektriker Marius fra Haugen el. - Installasjon. Marius har senere (2022) byttet termostaten på varmtvannsberederen, da denne ble defekt.

Arbeid utført av: Haugen el. - installasjon

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

Svar: Ja

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: Ja

Beskrivelse: Vi har satt opp en lettvegg for å skape et ekstra soverom.

Standard

Gulv: Fliser på bad, belegg i entre, kjøkken og soverom, parkett ellers. Marmoleum click på kjøkken, korridor, kontor (2017)

Vegger: Fliser på bad, fliser på deler av kjøkkenveggen, malte slette flater ellers.

Himling: Strietapet i entre, panel på bad, og malte slette flater ellers.

Entré:

Porttelefon og plassbygget garderobeskap. Godt med lagringsplass. Dør inn til bad fra entré og hovedsoverom.

Stue:

En hyggelig stue med store gode vinduer. Raus takhøyde på 2,77 meter. Plass til sittegruppe og et lite spisebord. Flott utsikt mot Torshovdalen.

Kjøkken:

Unoform kjøkken (danske design fra 2011). Innredning av heltre med slette fronter og skuffeseksjoner med profiler. Benkeplaten er i heltre, og varmtvannsberederen (VVB) til kjøkkenet er plassert under vasken. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer som kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Det er montert en kjøkkenventilator med kullfilter. Det er montert fliser på veggen over innredningen.

Det er montert komfyrvakt. Vanninstallasjonen er fra 2017. Takhøyde på 2.8 meter. Kjøkkenet fungerer fint, men er noe slitt.

Bad:

Et pent bad fra 2016. Flislagte vegger og malt panel i himlingen med innfelte downlights. Heldekkende servant med speil over, samt et lite skap ved siden av speilet. Lysarmatur er plassert over speilet. Vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørnet er bygget opp med glassbyggerstein. Det er elektrisk styrt vifte. Flilsagt gulv med gulvvarme. Fall på gulvet ble kontrollert med laser, og det registreres tilfredsstillende fall mot sluk.

*I følge egenerklæring fra forrige eier er badet bygget av faglærte, men firmanavn ble ikke oppgitt. Grunnen er at selger hadde arvet leiligheten (dødsbo),

og var ukjent med detaljer rundt de siste års renoveringer.

Hovedsoverom:

Rommet er av god størrelse. God plass til stor dobbeltseng og nattbord. Det kan også etableres ekstra bod, walk in garderobe, kontorhjørne eller annet. Dør inn til bad.

Soverom 2:

Rommet er av normalt god størrelse. Plass til seng, pult, kommode, skap eller annen oppbevaring. Begge rom er vendt mot Torshovdalen.

Kjekt å vite:

Sykkelparkering i bakgården. Barnevogner får plass i trappeoppgangen.

Det er to varmtvannsberedere (VVB) i boligen:

1. VVB plassert under kjøkkenvasken, 30l og effekt 1,95 kw.
2. VVB plassert i himlingen over badet, 110l og effekt 1,95 kw

Oppsummering av tilstandsgrader:

TG0: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 vurderes da det er registrert sprekker og hull i mørtelfugene, løs silikonfuge, samt misfarging av fugene. Det er også registrert svertesopp i dusjonen.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes da det er registrert misfarging av mørtelfuger, samt sprekker i silikonfugene.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes ut fra en helhetsvurdering av kjøkkenet, basert på registrert slitasje, manglende lekkasjestopper, samt svikt i gulvet.

3.1 Andre rom

Alle rommene vurderes til TG2 på grunn av slitasje på overflater. Dette gjelder både gulv, vegger, himling og dører. TG2 indikerer moderat slitasje som ikke krever umiddelbar utbedring, men som bør tas i betraktning ved fremtidig vedlikehold for å sikre at boligens tilstand ikke forverres ytterligere.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurderes da vinduet i stuen går i karmen, det er slitasje på håndtaket, og det er generell slitasje på vinduene som kan påvirke funksjonaliteten. Vedlikehold bør vurderes for å sikre videre god funksjon.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes på grunn av kombinasjonen av eldre vannrør og avløpssystemer, som har en redusert forventet levetid, selv om det er nyere rør-i-rør installasjoner på badet.

6.3 Ventilasjon

TG2 vurderes da kjøkkenviften er utstyrt med kullfilter.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt

salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har bredbånd og TV-signaler fra Telia. Sameiet betaler for service/vedlikehold av kabelnettet. Hver enkelt beboer bestiller tjenester og faktureres direkte fra Telia.

Parkering

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

Jolly Kramer-Johansens gate er en del beboerparkeringssone E, bydel Sagene.

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

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

58581232

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varme i gulv på bad. Det finnes peisløp i stue. Ny eier må selv installere dette med godkjent håndtverker.

Info strømforbruk

Fra ca. 500 kwh sommermåned til ca. 1500 kwh vintermåned. Normalt beregner man i snitt 1 kroner pr kWh.

Energikarakter

G RØD

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre

enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 950 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 0,- Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 1 229 783

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 4 427 271

Formuesverdi sekundær år

2021

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig

vedlikehold og abonnement til tv og internett

Boenheten

Eierbrøk

53/7123

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, festeavgift, drift og vedlikehold av bygningsmasse og fellesarealer, byggforsikring, trappevask, renter og avdrag fellesgjeld, forretningsførsel.

Renter og avdrag: kr 280,-

Felleskostnader: kr 1 578,-

Ytterligere differensiering foreligger ikke fra forretningsfører.

Felleskostandene ble sist justert 01.01.2025

Sameiet skal rehabilitere tak/fasade, innvendig oppgang samt etterisolere vinduer. Man må påregne en økning i felleskostnadene i fremtiden. Styreleder kunne ikke si noe om størrelsesorden eller når arbeidene skal starte, men felleskostnadene er svært gunstige idag. Tiltaket er ikke vedtatt i generalforsamling, men styreleder forventer at tiltaket vedtas.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1905

Andel Fellesgjeld

Kr 20 148

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

10.10.2024

Kommentar fellesgjeld

Sameiet skal rehabilitere tak/fasade, innvendig oppgang samt etterisolere vinduer. Det er planlagt å finansiere dette ved opptak av lån. Det må påregnes en økning i fellesgjelden i fremtiden. Styreleder kunne ikke si noe om størrelsesorden eller når arbeidene skal starte

Andel fellesformue

Kr 21 184

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Strykejernet Boligsameie

Organisasjonsnummer

875506692

Om sameiet

Boligsameiet Strykejernet er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 875506692. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 82 enheter
Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 2

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt.

Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Forsikring:

Eiendommen til Boligsameiet Strykejernet er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 58581232.

Vaktmester- og renholdstjenester:

Boligsameiet Strykejernet har avtale om vaktmestertjeneste med ISS Facility Services AS. Vaktmestertjenestene er i hovedsak skifte av lyspærer, rydding, plenklipping og snømåking og enkelt vedlikehold.

Boligselskapet har avtale om rengjøringstjeneste med Prima Renhold. Rengjøringen i oppgangene skjer hver tirsdag. Boligselskapet har serviceavtale med Anticimex for bekjempelse av skadedyr.

Bredbånd, kabel-tv:

Boligsameiet Strykejernet har bredbånd- og TV-signaler fra Telia. Hver enkelt beboer bestiller tjenester og faktureres direkte fra Telia. Sameiet betaler for service/vedlikehold av kabelnettet. Seksjoneier bestiller selv tjenester fra Telia.

Sammendrag fra protokoll til ordinært årsmøtet 2024.

Vedlikeholdsplan:

Vedlikeholdsplanen skal omfatte alle arealer unntatt innvendig i leilighetene (gjelder også bad). Styret vil motta en prioritert 10-års vedlikeholdsplan som gjør at sameiet kan prioritere hva som må gjøres i år og årene som kommer, samt være et verktøy for videre oppfølging av eiendommen.

Tatt til orientering

Vaskekjeller / Vaskeri ny priskalkuleringsmodell.

Vedtak:

Styret vurderer dagens ordning / pris hevet til 2000,- kr/år.+ 500,- kr i depositum for nøkler.

Tidligere rehabilitering i gården:

Rehabilitering / større vedlikehold utført fra 2007 - 2022:

2022: Skifte av alle låser til fellesarealer i sameiet inkludert nye nøkler til seksjonseiere
(Mai 2022) Utskifting av lamper / armaturer alle Sameiets oppganger, kjellere og portaler
Erstatning og komplettering hagemøbler (3 nye sett) og 2 Oslo benker
2021: Utbedringer pipeløp Jolly Kramer
Johansensgate 6 og 8 Utskifting alle brannslukkeapparater på Sameiets fellesarealer
2020: Pusse opp trappeopp ganger, skifte ut defekte stoppekraner i alle kjellere
2019: Male trappeopp ganger
2018: Rehabiliterer brannalarmanlegg, 5 stk. nye takvinduer
2017: Nytt avfallsanlegg, branndører mellom kjeller og trappeløp, beplantning rundt bygg, noe maling i oppganger.
2016: Bytte av 10 stk. takvinduer i 2 seksjoner.
2015: Branntetting av trådglassvinduer i trappeopp ganger.
2015: Nytt vann- og avløpsrør under bygning i Johan Svendsens gate 25 og frem til kran på fortau.
2015: Drenering/nye dreneringsrør utenfor Agathe Grøndahls gate 48.
2013: Rehabilitering av pipeløp i hele eiendommen.
2009: Sikring av gårdsrom med porter.
2008: Utbedring av drenering innvendig gård Agathe Grøndahls gate 46.

2008: Drenering mot Agathe Grøndahls gate nr. 44-46, samt nye rør til kum.
2008: Ferdigstilling etter utbedring av EL-sjekk 2007.
2008: Rehabilitering av gårdsrom med ny parkmessig standard, nye møbler og lekeapparat samt belysning.
2008: Diverse reparasjoner av dører, kjellervinduer, boder og ringeklokker.
2008: HMS -skilting og merking i fellesarealer stoppekraner og lignende.
2008: Utskifting fasadebelysning indre gårdsrom.
2008: Utskifting av eksisterende brannalarmer JKgt.
2007: Utskifting av lysarmaturer i diverse fellesarealer og inngangsportaler.
2007: EL-sjekk av alle fellesarealer, gjennomgang av alle
Planlagt utført 2016: Etablere en nedgravd avfallsløsning

Kommende rehabilitering i sameiet:
Sameiet skal rehabilitere tak/fasade, innvendig oppgang samt etterisolere vinduer. Man må påregne en økning i felleskostnadene i fremtiden. Styreleder kunne ikke si noe om størrelsesorden eller når arbeidene skal starte. Tiltaket er ikke vedtatt i generalforsamling, men styreleder forventer at tiltaket vedtas.

Lånebetingelser fellesgjeld

Låne nummer: 94927046959, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.10.2024: 7.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 33
Saldo per 10.10.2024: 3 002 781
Andel av saldo: 20 601
Første termin/første avdrag: 27.01.2023 (siste termin 27.10.2032)

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Styret gir tillatelse til å holde hund / katt. Ved naboklager kan tillatelsen inndras. Tillatelse til førerhund / tjenestehund gis automatisk. Hunder/ katter skal ikke luftes i gårdsrommet.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 224, bruksnummer 22, seksjonsnummer 83 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

301/224/22/83:

06.11.1951 - Dokumentnr: 414053 - Festekontrakt - vilkår

Bestemmelse om forkjøpsrett

Festeretten kan ikke overdras uten samtykke fra grunneier

Innført etter tgl § 18. 02.04.2013 I.D. e.f.

13.03.1957 - Dokumentnr: 404113 - Rettighet

Gjelder feste

Rettighetshaver: Oslo Lysverker AS

Org.nr: 962 942 172

UOPPSIGELIG FRA LEIERS SIDE

MED FLERE BESTEMMELSER

Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:22 Snr:42 F

Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.1985 - Dokumentnr: 730 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR NOK 10.000,-.

MED PRIORITET ETTER NOK 200000

OVERDRAGELSE/FREMLEIE SKAL GODKJENNES AV STYRET

Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:22 Snr:42 F

Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1951 - Dokumentnr: 414053 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 70 år

Bestemmelse om forkjøpsrett

Festeretten kan ikke overdras uten samtykke fra grunneier

Innført etter tgl § 18. 02.04.2013 I.D. e.f.

13.03.1957 - Dokumentnr: 304113 - Bruksrett

Rettighetshaver: Oslo Lysverker

Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:22 Snr:42

Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.2016 - Dokumentnr: 756548 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 42

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 145/7123

Ny seksjon:

Snr: 83

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 53/7123

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for våningshus fra 1922. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjenninger blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helse råd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50

Boligen er bygget om fra 2-roms til 3-roms, men tiltaket er ikke søknadspliktig. Seksjon er opprettet 22.08.2016. Fradelt opprinnelig seksjon 42.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.09.1922.

Vei, vann og avløp

Vann: Tilkoblet offentlig nett
Avløp: Adkomst fra offentlig vei
Adkomst: Tilkoblet offentlig nett

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-2255 av 28.07.1977. (Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best)
Vedtatt av: Miljøverndepartementet

S-178GO - Reguleringsplan for Østre bydel IV. (Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015)
Vedtatt av: Innenriksdepartementet dem 06.11.1942

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

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

Pågående byggesaker i området:

Saksnummer 202307392: Sigurd Lies gate 25 - Utskifting av vinduer og dører, rehabilitering av alle rom, etablering av nye kjøkken og rehabilitering av bad - Endret tillatelse gitt - Siste dok. 27.08.24

Saksnummer 202453102: Johan Svendsens gate 27 - Ombygging og bruksendring av kjeller til boareal - Mottatt søknad om ferdigattest - Siste dok. 16.12.2024

Saksnummer 200810176: Johan Svendsens gate 25 - Fasadeendring - Montering av takvinduer - Tillatelse gitt - Siste dok. 18.01.2024

Saksnummer 202308354: Agathe Grøndahls gate 45 - Ny døråpning i bæreveggen - Tillatelse gitt - Siste dok. 23.06.2023

Saksnummer 201102522: Agathe Grøndahls gate 45 - Tømmer- og rørleggerarbeider - Venter på tilleggsdokumentasjon - Siste dok. 20.02.2024

For mer info om regulering-/arealplaner se Oslo kommune Saksinnsyn: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=saksinnsyn>

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret. Fra vedtekter: Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseierne som leier ut sin seksjon skal til enhver tid informere styret og forretningsfører.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ hjemmeldokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 950 000 (Prisantydning)

20 148 (Andel av fellesgjeld)

4 970 148 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

124 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

125 600 (Omkostninger totalt)

136 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

138 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 095 748 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 106 148 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 108 948 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 125 600

Planskisse

1. etasje

Jolly Kramer Johansens gate 8

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
1 200 Inntekt kommunale opplysninger reg.kart+fedigattest, 18 990 Inntekt markeds pakke, 250 Inntekt søk eiendomsregister og elektronisk signering, 2 900 Kostnad for utlegg på vegne av selger
7 000 Vederlag oppgjørshonorar, 18 000 Vederlag tilretteleggingsgebyr og 6 000 Vederlag visninger (fastpris)

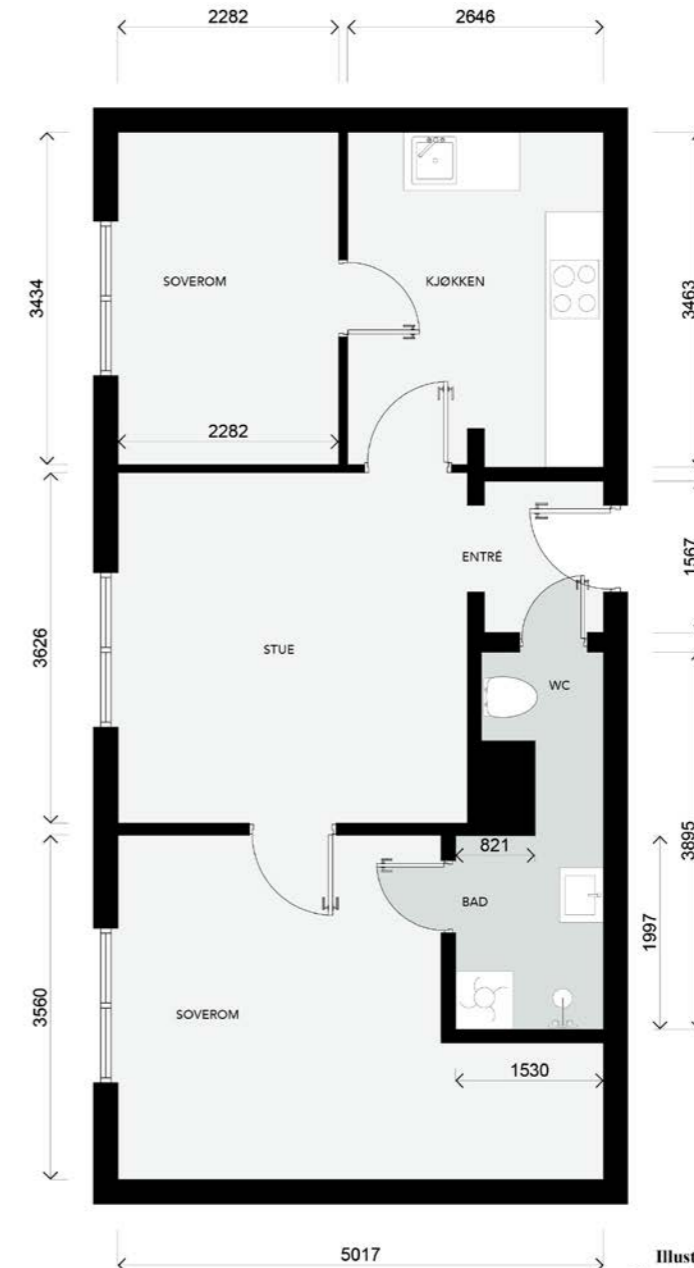
Oppdragsansvarlig

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

Trym Stien Dæhlin
Eiendomsmeglerfullmektig
trym.stien.dehlin@aktiv.no
Tlf: 938 10 609

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS,

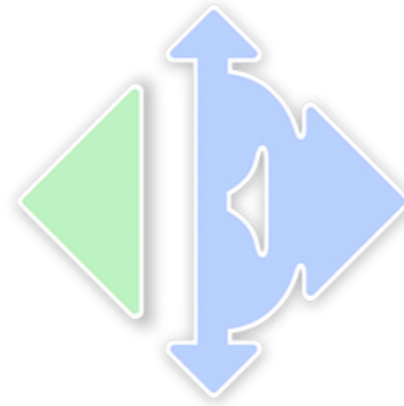
Salgsoppgavedato
08.01.2025



Illustrert av Built By AS
Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Jolly Kramer-Johansens gate 8,
0475 OSLO



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Matias Utnem

Dato: 22/10/2024

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:224, Bnr: 22
Hjemmelshaver:	Geir Halnes og Ida Elin Kock
Seksjonsnummer:	83
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1925
Tomt:	4673 m ²
Kommune:	301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Marius Wang
Befaringsdato:	16.10.2024
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Adkomst fra offentlig vei
Adkomst:	Tilkoblet offentlig nett

OM TOMTEN:

Tomten er pent opparbeidet med belegningsstein, sittegrupper, utegriller, sykkelparkering, gressplen, trær, prydbusker og blomsterbed.

OM BYGGEMETODEN:

Bygård fra forrige århundreskifte, 1925. NorDan vinduer fra 2004, ventiler, malte karmer og gerikter. Lyd/brann klassifisert entredør med sikkerhetslås. Etasjeskillere i betong. Vegger i teglstensmur, utvendig pusset/slemmet og malt. Takkonstruksjon er valmet saltak i treverk. Tak er tekket med taksten.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår generelt med en funksjonell standard, men med tydelige tegn på slitasje og aldring på flere overflater. Gulv, vegger, himling og dører har moderate tilstandsavvik som påvirker både estetikk og funksjonalitet, og flere rom har behov for vedlikehold. Selv om det ikke er registrert alvorlige bygningsmessige skader som krever umiddelbar handling, vil det være nødvendig med vedlikehold.

ANNET:

Oppvarming: Elektrisk oppvarming, med varmekabler på badet.
Parkering: Gateparkering i henhold til gjeldende offentlige bestemmelser.

Romhøyder:

- Stue: 2,774 m
- Soverom: 2,76 m
- Kjøkken: 2,8 m
- Bad: 2,4 – 2,05 m

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

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

Overflater:

Gulv: Fliser på bad, belegg i entre, kjøkken og soverom, parkett ellers.
Vegger: Fliser på bad, fliser på deler av kjøkkenveggen, malte slette flater ellers.
Himling: Strietapet i entre, panel på bad, og malte slette flater ellers.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:

Ikke oppgitt.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etasje	54				54	
Kjeller		5				
Loft		2				
SUM BYGNING	54	7				
SUM BRA	61					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

1.etasje: Entre, stue, kjøkken, bad og 2 soverom

BRA-e:

Kjeller: Bod på ca. 5 m².
 Loft: Bod på ca. 2 m² med skråtak. Det er gulvarealet som er målt på loftet.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruken av rommene på befaringstidspunktet definerer hva som er primærom (P-rom) og sekundærom (S-rom), selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen. Det kan være utfordrende eller umulig å måle arealet nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, samt på grunn av skjevheter eller komplekse bygningskonstruksjoner som karnapper, buer, vinkler som ikke er rette, eller åpne rom over flere etasjer.

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

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

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

Boden på loftet har skråtak, og det totale gulvarealet er målt.

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

Boligen ble inspisert i dagslys, med god tilgang til de vurderte bygningsdelene, uten hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.

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

Merk at tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om disse muligens kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (for eksempel vinduer og entrédører).

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Geir Halmes
 Matias Utnem

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Matias Utnem

Byggmester og takstmann

22/10/2024

Matias Utnem

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt panel i himlingen med innfelte downlights.

Innredning:

Heldekkende servant med speil over, samt et lite skap ved siden av speilet. Lysarmatur er plassert over speilet.

Vegghengt toalett.

Opplegg for vaskemaskin.

Dusjhjørnet er bygget opp med glassbyggerstein.

Det er elektrisk styrt vifte.

Merknader: Vegger:

Det er registrert ujevn overflate på flisene, sprekker og hull i mørtelfugene, samt en løs silikonfuge. Fugene viser også tegn til misfarging, noe som kan tyde på fuktproblemer. I dusjsonen er det registrert svertesopp, som indikerer vedvarende fuktighet og utilstrekkelig ventilasjon. Slike forhold kan føre til ytterligere skader over tid og bør utbedres for å forhindre videre nedbrytning av materialene.

Himling:

Himlingen viser tegn på slitasje, inkludert kvistgjennomslag og diverse merker. Dette er vanlige tegn på aldring og materialslitasje som har utviklet seg over tid. Kvistgjennomslag kan være et resultat av utilstrekkelig overflatebehandling.

TG2 vurdres på grunn av sprekken og hullene i mørtelfugene, løs silikonfuge, misfargede fuger, og registrering av svertesopp i dusjsonen. Disse forholdene krever vedlikehold for å sikre at veggene forblir funksjonelle og estetisk tilfredsstillende, samtidig som det er nødvendig å forhindre ytterligere fuktskader.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flilsagt gulv med gulvvarme.

Fall på gulvet ble kontrollert med laser, og det registreres tilfredsstillende fall mot sluk. Overflatene for øvrig ble visuelt undersøkt, og det ble foretatt en enkel funksjonstest av overflatene.

Merknader: Gulv:

Det er registrert misfarging av mørtelfugene på gulvet, noe som kan indikere fuktgjennomtrenging over tid. I tillegg er det registrert sprekker i silikonfugene, som kan redusere fuksikkerheten i våtrommet. Dusjsonen er nedsenket i gulvet med en oppkant på ca. 10 mm, noe som er positivt med tanke på vannavrenning, men de nevnte skadene bør utbedres for å forhindre videre forringelse.

TG 2 vurderes på grunn av misfarging av mørtelfugene og sprekke i silikonfugene. Disse forholdene kan på sikt føre til ytterligere skader hvis de ikke utbedres, og bør derfor vurderes som vedlikeholdsbehov.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluk og membran:

Sluket er av plast, men informasjon om utførelse og type membran er ukjent for takstmann. Membranen er skjult i konstruksjonen og kan ikke inspiseres uten destruktive inngrep som krever fjerning av fliser. Det er viktig å være oppmerksom på at membranen er en bygningsdel som utsettes for naturlig slitasje over tid og har en forventet levetid. Hulltaking er utført i tilstøtende vegg til våtsone, hvor ingen unormalt høye fuktverdier ble målt.

Vurdering av membran:

Tilstanden til membranen vurderes ut fra alder og forventet gjenstående levetid. Selv om det ikke er målt tegn til fukt, er det viktig å være oppmerksom på at membraner har begrenset levetid og kan kreve utskifting for å opprettholde våtrommets funksjonalitet og forhindre fremtidige fuktproblemer.

Merknader: Levetiden for membran er ifølge Byggeforskeriedatablad 700.320 ca. 20 år.

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2017

Det er påvist knirk, skader eller fukt skjolder på gulvet. Se under.

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

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

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

Eldre kjøkkeninnredningen er laget av tre, med slette fronter og skuffeseksjoner med profiler. Benkeplaten er i heltre, og varmtvannsberederen (VVB) til kjøkkenet er plassert under vasken. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer som kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Det er montert en kjøkkenventilator med kullfilter.

Det er montert fliser på veggen over innredningen.

Det er montert komfyrvakt.

Merknader: Kjøkken:

Det er registrert slitasje på kjøkkeninnredningen i form av sår, hakk og riper på overflatene. I tillegg mangler det en automatisk lekkasjestopper, som er et krav for kjøkken installert etter 2010. Videre er det registrert svikt i gulvet til høyre for døren, hvor gulvet gir etter og knirker ved belastning. Selv om det ikke ble målt unormalt høye fuktverdier, kan svikten tyde på konstruksjonsmessige utfordringer. Eier opplyser at de selv har rehabilitert kjøkkenet, inkludert å legge nytt gulv og beleggliser.

TG2 vurderes ut fra en helhetsvurdering av kjøkkenet, basert på registrert slitasje på overflatene, manglende lekkasjestopper, samt svikt i gulvet. Slitasje og svikt indikerer at det kan være behov for vedlikehold eller utbedringer for å opprettholde funksjonaliteten og sikkerheten i kjøkkenet.

3. Andre Rom

©mstr.no

9/13

www.bmtf.no

TG 2 3.1 Andre rom

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Overflater: (gulv, vegger og himling)

Gulv: Belegg i entre, kjøkken og soverom, parkett i øvrige rom.

Vegger: Fliser på deler av kjøkkenveggen, malte slette flater ellers.

Himling: Strietapet i entre, panel på badet, og malte slette flater ellers.

Merknader: Andre rom:

Gulv:

Det er registrert slitasje på parkettgulvet, med synlige riper, sår og hakk. På soverommet er det sprekker i skjøtene mellom parkettbordene og oppsvulmet materiale. Beleggliser i enkelte rom viser tydelige tegn på slitasje, og i entreen svikter og knirker gulvet ved belastning. Dette indikerer at gulvet har redusert bæreevne og kan trenge utbedringer på sikt.

Vegger:

I entreen er det registrert løs tapet i hjørnene, noe som kan skyldes fukt eller bevegelse i bygningskonstruksjonen. På kjøkkenet er det en eldre teglstensvegg som gir et rustikt preg, men som også kan kreve vedlikehold for å opprettholde sin tilstand over tid.

Himling:

Himlingen består av eldre rabis, og det er registrert synlige sparkelfeil som ikke er slipt, spesielt på soverommet. I stuen er det malingsskjolder, og strietapet/tapet har løsnet i skjøtene. I entreen har himlingen strietapet som viser tydelige tegn på slitasje med sår og merker.

Dører:

Boligen har eldre innerdører, både malte og umalte. De malte dørene har noe slitasje på overflaten, mens de umalte dørene kan være originale, men viser tegn til aldring. Det kan vurderes om dørene bør males eller eventuelt byttes ut for å forbedre inntrykket og funksjonaliteten

Alle rommene vurderes til TG2 på grunn av slitasje på overflater. Dette gjelder både gulv, vegger, himling og dører. TG2 indikerer moderat slitasje som ikke krever umiddelbar utbedring, men som bør tas i betraktning ved fremtidig vedlikehold for å sikre at boligens tilstand ikke forverres ytterligere.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2004. Vinduene ble visuelt undersøkt, og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig utvalgte vinduer i boligen. Det er viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og har en forventet levetid. Eldre vinduer har ofte dårligere isoleringsevne og slipper ut mer varme enn nyere vinduer.

Merknader: Vindu i stuen:

Det er registrert at vinduet i stuen går i karmen og krever justering for å fungere optimalt. Videre er det slitasje på håndtaket, i tillegg til generell slitasje på vinduene, som kan påvirke funksjonaliteten over tid. Disse forholdene kan føre til at vinduet ikke lukkes eller åpnes korrekt, noe som kan påvirke både energieffektivitet og sikkerhet.

TG2 vurderes på grunn av at vinduet i stuen går i karmen, samt den registrerte slitasjen på både håndtaket og vinduene generelt. Vedlikehold bør vurderes for å sikre fortsatt god funksjonalitet og forhindre ytterligere forringelse av vinduenes tilstand.

5. Balkonger, verandaer og lignende**Ingen** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

10/13

www.bmtf.no

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Det er en kombinasjon av eldre vannrør og avløpssystem samt nyere rør-i-rør installasjoner på badet. På grunn av de eldre rørene vurderes tilstandsgrad (TG2), da eldre rør kan ha redusert funksjon og levetid sammenlignet med nyere installasjoner.

Stoppekran er lokalisert i vannfordeler skap på badet og fungerer fint.

Det er montert vegghengt toalett på badet med synlig lekkasjesikring fra systerne på undersiden av toalettskålen.

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

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

Det er benyttet plastrør med rør-i-rør til vannforsyningsrør. Anbefalt brukstid for plastrør er 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast. Forventet levetid for sluk og avløpsrør av plast er 50 år.

TG2 vurderes på grunn av kombinasjonen av eldre vannrør og avløpssystemer, som har en redusert forventet levetid, selv om det er nyere rør-i-rør installasjoner på badet.

Merknader: TG2 vurderes på grunn av kombinasjonen av eldre vannrør og avløpssystemer, som har en redusert forventet levetid, selv om det er nyere rør-i-rør installasjoner på badet.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Det er to varmtvannsberedere (VVB) i boligen:

1. VVB plassert under kjøkkenvasken, 30l og effekt 1,95 kw.
2. VVB plassert i himlingen over badet, 110l og effekt 1,95 kw

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Anlegget ble sist fornyet i

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon med spalter i vinduene for tilførsel av frisk luft. På badet skjer tilluften gjennom en spalte i dørbildet, og det er installert en avtrekksvifte som bidrar til å fjerne fuktighet fra rommet. Kjøkkenet er utstyrt med en kullfiltervifte, som kun sirkulerer luften tilbake i rommet.

Det anbefales å unngå bruk av kjøkkenvifter med kullfilter, da de ikke fungerer som et avtrekksystem. Selv om kullfilteret kan rense luften for fettpartikler og lukt, fjerner det ikke fuktighet, noe som kan føre til økt fuktinnivå i kjøkkenet over tid. Dette kan ha negative konsekvenser for innneklimaet og bidra til økt risiko for fuktrelaterte problemer i boligen.

Merknader: TG2 vurderes da kjøkkenviften er utstyrt med kullfilter.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

El-anlegget:

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang og er utstyrt med automatsikringer.

Undertegnede takstmann har ikke fag- eller spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og installasjoner.

Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Generelt anbefales det at en autorisert elektroinstallatør eller kontrollør gjennomfører en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, opplysninger fra eier, eventuell tilhørende dokumentasjon, samt bruk av en standard sjekklister. Det må bemerkes at denne sjekklister innebærer mer begrensede undersøkelser sammenlignet med en godkjent elkontroll.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarsler, med minimum én røykvarsler i hver etasje.

Boligen skal også være utstyrt med slokkeutstyr, som husbrannslange eller brannslukningsapparat.

Brannslukningsapparatet må ha en kapasitet på minst 6 kg, med en effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat. Dersom det benyttes brannslange, skal denne være tilkoblet en fast vannforsyning, og det anbefales å bruke en kuleventil (type kran).

Det gis ingen tilstandsgrad for det elektriske anlegget.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 vurderes da det er registrert sprekker og hull i mørtelfugene, løs silikonfuge, samt misfarging av fugene. Det er også registrert svertesopp i dusjsonen.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes da det er registrert misfarging av mørtelfuger, samt sprekker i silikonfugene.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes ut fra en helhetsvurdering av kjøkkenet, basert på registrert slitasje, manglende lekkasjestopper, samt svikt i gulvet.

3.1 Andre rom

Alle rommene vurderes til TG2 på grunn av slitasje på overflater. Dette gjelder både gulv, vegger, himling og dører. TG2 indikerer moderat slitasje som ikke krever umiddelbar utbedring, men som bør tas i betraktning ved fremtidig vedlikehold for å sikre at boligens tilstand ikke forverres ytterligere.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurderes da vinduet i stuen går i karmen, det er slitasje på håndtaket, og det er generell slitasje på vinduene som kan påvirke funksjonaliteten. Vedlikehold bør vurderes for å sikre videre god funksjon.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes på grunn av kombinasjonen av eldre vannrør og avløpssystemer, som har en redusert forventet levetid, selv om det er nyere rør-i-rør installasjoner på badet.

6.3 Ventilasjon

TG2 vurderes da kjøkkenviften er utstyrt med kullfilter.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
Oppdragsnr.	
1004230080	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Geir Halnes	Ida Elin Kock
Gateadresse	
Jolly Kramer-Johansens gate 8	
Poststed	Postnr
OSLO	0475
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer

[Samsvarserklæring.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Filer

[El_tilsyn_Sak avsluttet\[20\].pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

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

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Beskrivelse

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Beskrivelse

Filer

[Taksmann2024.pdf](#)

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Beskrivelse

Document reference: 1004230080

Document reference: 1004230080

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Document reference: 1004230080

Tilleggskommentar

Leiligheten er oppgradert fra 2r til 3r (2017), og vi har fått satt inn plassbygget garderobe (2020) utført av snekker (Franskmann.no). Forøvrig er det stille her. Leiligheten har vidunderlig utsikt mot Torshovdalen, og ingen gjenboere.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1004230080

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Halnes	7859eae27f7dd1ae9247aa1 08789f385d3205b35	05.01.2025 21:07:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Elin Kock	a688949be79910a48d1548 904e04430f8d505d16	05.01.2025 21:11:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1004230080

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

UTLEIEMEGLEREN



UTLEIEMEGLERENS LEIEPRISESTIMAT

Jolly Kramer-Johansens gate 8. 0475 OSLO

GNR.224 BNR. 22 SNR. 83 Bruksenhetsnummer

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet, samt dagens markedssituasjon, er vårt leieprisestimat:

Månedisleie: 20 000,- pr. mnd.

Boligens verdiutvikling er ikke hensynstatt i vurderingen.

Finn.no og Utleiemeglerens kjennskap til nrområdet og erfaring med utleiemarkedet, danner grunnlaget for leieprisestimatet. Utleiemegleren har ikke befart boligen eller satt seg inn i prospektet. Månedisleie er Utleiemeglerens vurdering av boligens utleiepris i dagens marked og må ikke oppfattes som en minimums- eller maksimumspris. Utleiemegleren er Norges største utleiemegler, og vi har spesialisert oss på å gi bistand til utleie og forvaltning av utleieboliger.

Dette uforpliktende leieprisestimatet kan ikke benyttes i verddivurdering av bolig eller for lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Utleiemegleren har intet ansvar for om vurdert utleiepris oppnås ved eventuell utleie.

Dato for leieprisestimatet: 07/01-2025

For mer informasjon besøk oss på internett: www.utleiemegleren.no

Utleiemegleren Grønland og Bjørvika AS

Karolis Sislaukas

48297799

karolis.sislaukas@utleiemegleren.no





aktiv.

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

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

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

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

Marius Wang

Eiendomsmegler/partner

T: 4682 8887

E: mw@aktiv.no

www.aktiv.no



Instagram

eiendomsmegler_mariuswang

Anbefalt eiendomsmegler

Kundeuttalelser fra eiendomsmeglerguiden og Maze

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

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

Hva var hovedgrunnen til at du valgte Marius Wang:

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

eiendomsmegler.no



Legg meg til på Snapchat!

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



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- 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.
- 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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Jolly Kramer-Johansens gate 8
0475 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov
Saksbehandler: Marius Wang

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre