

aktiv.



Christies gate 30B, 0557 OSLO

Klassisk 2/3-roms med stukkatur, rosett og 2 peiser. Ligger i sin helhet i indre gårdsrom, skjermet fra veier



Eiendomsmeglerfullmektig

Trym Stien Dæhlin

Mobil 938 10 609

E-post trym.stien.dehlin@aktiv.no

Aktiv Grefsen

Kjelsåsveien 18, 0488 OSLO. TLF. 468 28 887

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 117 689,-
Omkostn.: Kr 128 020,-
Total ink omk.: Kr 5 195 709,-
Felleskostn.: Kr 6 595,-
Selger: Ingrid Bakke

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1899
BRA-i/BRA Total 58/68 kvm
Tomtstr.: 671 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 225, bnr. 49
Snr. 12
Oppdragsnr.: 1012250002

Klassisk 2/3-roms med stukkatur, rosett og 2 peiser. Ligger i sin helhet i rolig indre gårdsrom

Lys og koselig 2/3-roms med klassiske detaljer. Leiligheten ligger fint til i rolig indre gård, skjermet fra alle veier og gangstier. Store vinduer med dype karmen som vender mot frodig felles hage og bakgård. Svært attraktiv bygård fra 1800-tallet sentralt på Grünerløkka.

Unike detaljer som teglsteinsvegger, stukkatur og heltre gulv i stuen
Peis på kjøkken og i stue
Generøs takhøyde på ca. 2.8m
Nyoppusset soverom (2022) og gang (2024) med ny eikeparkett
Egen bod rett utenfor leiligheten med plass til vaskemaskin og tørketrommel
God lagringsplass i bod på loft og i kjeller
Adax panelovner med WiFi styring
Svært høy 1. etasje som ligger skjermet til i indre gårdsrom
Sentral, men stille beliggenhet på Grünerløkka med kort vei til alt



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	53
Egenerklæring	67
Budskjema	87

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 68 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod i kjeller målt til ca 5 m²

1. etasje

BRA-i: 58 m² Entre, gang, stue, kjøkken, bad, soverom og disponibelt rom

BRA-e: 1 m² Bod i halvetasje/trappegang målt til ca 1 m²

5. etasje

BRA-e: 4 m² Bod på loftet målt til ca 4 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Halvtak for sykler i gården mellom A og B (bak låst gjerde) og plass for barnevogner m.m. I passasje med tak mot hagen. Det er en felles bakhage med bord, benker og parasoll, her er det muligheter for å ha sosiale sammenkoster. Perfekt for varme sommerdager.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

671 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet bakgård med gressplen, sittegrupper, beplanting og stensatte gangarealer. Ytre gårdsrom med belegningsstein, sykkelstativer og skur.

Beliggenhet

Svært ettertraktet og populær beliggenhet med kort avstand til alle nødvendige fasiliteter. Like ved leiligheten finner du Coop Extra, og litt lenger unna ligger Ringnes Park, som blant annet har kino, SATS treningssenter og en stor Meny-butikk. I tillegg er det gangavstand til Oslo sentrum. Området byr på flere hyggelige parker og rekreasjonsområder som Birkelunden, Sofienbergparken og Olaf Ryes plass. Tar du en kort spasertur videre, kommer du til Kubaparken og Grünerhagen. Grünerløkka regnes som en av Oslos mest sjarmerende bydeler kjent for sitt pulserende byliv. Her finner du et bredt spekter av unike restauranter, nisjebutikker, markeder, kaféer og serveringssteder. Blant stedene verdt et besøk er Hot Shop, Südøst, Le Benjamin, Bass Oslo, samt populære utesteder som Parkteatret, Fru Hagen, Blå og Bar Boca. Birkelunden er også kjent for å arrangere diverse markeder og kulturelle aktiviteter.

Det er kort vei til Torshov, St. Hanshaugen, Carl Berner og andre nærliggende områder. På andre siden av Akerselva ligger Vulkan, et moderne og trendy kulturelt senter med den populære Mathallen, som tilbyr et spennende utvalg av råvarer og flere spisesteder. Vulkan-området har også hoteller, treningssentre, BAR Vulkan, Dögnvill Bar & Burger, Smelteverket, Fyrhuset Kuba og mye mer.

Området gir også rikelig med muligheter for friluftsliv. Akerselva ligger like ved, med en idyllisk tursti langs elvebredden som strekker seg fra Bjørvika i sør til Maridalen og Nordmarka i nord. Her er det flotte turmuligheter både sommer og vinter.

Adkomst

Det vil bli satt opp Aktiv visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består av blokkbebyggelse

Barnehage/Skole/Fritid

Det er mange flotte barnehager og skoler i nærheten av Christies gate 30B

- Barnas Hus barnehage (0-5 år)
- Hallenparken barnehage (1-5 år)
- Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år)

- Grünerløkka skole (1-7 kl.)
- Sagene skole (1-10 kl.)
- Lilleborg skole (1-7 kl.)

- Sofienberg skole (8-10 kl.)
- Frydenberg skole (8-10 kl.)
- Foss videregående skole
- Hersleb videregående skole

Skolekrets

Christies Gate 30B sogner til Sagene skole

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport er svært lett tilgjengelig med både buss og trikk i umiddelbar nærhet. Birkelunden trikkestopp med linje 11, 12 og 18 tar deg til Oslo S på kun 10 minutter. Fra Sannervegata går bussene 21 og 33, og buss 30, med direkte rute til Nydalen, sentrum og Bygdøy. Du kan også ta buss 20 og 28 fra Københavngata. Nærmeste T-banestasjon er på Carl Berner, det er også kort vei til tog fra Oslo S og busser fra Bussterminalen. Med bil er det rask tilgang til både Ring 1 og Ring 2. Området har flere dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet, inkludert søndagsåpne alternativer.

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygård fundamentert med mur- og natursteinskonstruksjoner til antatte lastfordelende masser samt støpt kjellergulv. Etasjeskiller av trebjelkelag med stubbloftsleire. Yttervegger i murkonstruksjoner samt utvendig forblendet med malt murpuss. Yttertak i trekonstruksjoner med saltak form. Antatt tekket med stein/plater (Ikke besiktiget). Skjevheter/ujevnheter i konstruksjonen må påregnes og ses på som normalt da det er en eldre bygning

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

I hvilket selskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtale nr: 57300221

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje,

råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja

Beskrivelse: Badet er ikke nytt. Det er i hvert fall en sprekk i en flis øverst opp mot taket. Det kommer lyd fra blandebatteriet i dusjen når vannet renner gjennom.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kjelleren i Christies gate er ikke 100% tørr. Styret har gjort tiltak for å redusere fukt i kjelleren. De har installert vifte, satt opp ovner og isolert rør så det blir mindre fukt.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Gulvet på hoved-soverommet var skjevt men ble avrettet og fikk ny parkett i 2022. Murveggen i stuen drysser litt. Noen planker i gulvet i stuen knirker.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Sommeren 2024 hadde jeg sukkermaur i vinduskarmen på kjøkkenet. Skadedyrfirmaet Rentokil kom og la ut gift, og mente at videre tiltak ikke var nødvendig. Jeg har ikke hatt maur siden. Legger ved rapporten deres i sin helhet.

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: Tandbergs elektriske har lagt helt nytt elektrisk anlegg i begge soverommene

Arbeid utført av: Tandbergs Elektriske

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Styret har engasjert flere håndverkere til forefallende arbeid på bygget i løpet av min eietid

Arbeid utført av: Flere

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Legger ved rapporten fra Rentokil angående sukkermaur i vinduskarmen på kjøkkenet sommeren 2024

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

Svar: Ja

Beskrivelse: A-blokken i sameiet har fått soppskader som styret får faglig hjelp til å håndtere. Leiligheten som selges ligger i B-blokken, som er fysisk adskilt fra A-blokken med en bakgård. Styret er i kontakt med sameiet i nabobygget som deler en vegg med A-blokken om hvordan soppskadene skal håndteres.

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?

Svar: Ja

Beskrivelse: A-blokken i sameiet har fått soppskader som styret får faglig hjelp til å håndtere. Leiligheten som selges ligger i B-blokken som er fysisk adskilt fra A-blokken med en bakgård.

Tilleggskommentar: En lys-spot i taket på kjøkkenet fungerer ikke.

Standard

Eksempler på materialvalg:

Himling: Takess på bad, malte slette flater i øvrige rom. I stuen er det dekorativ rosett, og kjøkkenet har bjelker med spotter.

Vegger: Brystpanel på kjøkken, teglsteinsvegg i stue, malt strietapet og malte, slette flater ellers.

Gulv: Fliser i entre, kjøkken og bad. Tregulv i stue og trestavs eikeparkett i øvrige rom

Entré:

Pen flislagt entré med plass til henging av yttertøy, skoskap og lignende oppbevaring. Videre har du en gang med en unik oppbevaringsnisje med blottlagt tegelstien, her er plass til yttertøy og sko. I gangen har du i tillegg en gammel døråpning som har blitt omgjort til en hylle. Gangen fikk nye lister og ny parkett i 2024.

Stue:

En lys og romslig stue med mye karakter. Stuen er lett å innrede med god plass til sittegruppe og spisebord. Den blottlagte veggen i stuen bærer på en masse historie og er helt unik. Generøs takhøyde, rosett og stukkatur. Det er peis i stuen, perfekt for kalde vinterdager. Store vindusflater som gir mye lys og en god romfølelse. Stuen vender mot en hyggelig felles bakhage med bord, benker og parasoll, her er det god mulighet for sosiale sammenkomster. Malt himling, malte vegger og malt tregulv.

Det er mulig å sette inn dør mellom stuen og soverommet for gjennomgående leilighet.

Kjøkken:

Flott kjøkken med gode arbeidsflater og svært godt med skapplass. Kjøkkeninnredningen er utstyrt med over- og underskap med lav profil, heltre benkeplate og en porselensvask med to-greps blandebatteri. Fliser mellom benkeplate og overskap, innebygd vinhyll. Integreerte hvitevarer bestående av oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kjøøl/fryseskap. Det er også en peisovn på kjøkkenet som varmer godt. Malt himling med bjelker og spotter. Malte vegger. Flisler på gulv

Soverom:

Stort soverom med god plass til stor dobbelseng med tilhørende møblement. Plass til stor skyvedørsgarderobe og lignende oppbevaring. Soverommene vender mot rolig bakgård. I 2022 fikk soverommet nye vegger, avrettet gulv, ny parkett og nye gulvlist. Det ble også etterisolert rundt vinduer og skyvedør inn til sekundært rom.

Disponibelt rom:

Rom tilknyttet soverom. Selger har tilrettelagt for oppheng av klær, og rommet brukes i dag som en praktisk garderobeløsning. Malt himling. Malte vegger. Parkett på gulv. Boligen var opprinnelig to enheter. Der disponibelt rom er idag var det tidligere et kjøkken. I 1994 ble det satt inn bad i leiligheten for første gang og det som før var et kjøkken ble bruksendret til bod. Det gjøres oppmerksom på at dette rommet ikke er godkjent for varig opphold.

Bad:

Flislagt bad med gulvvarme som inneholder servantskap med skuffer og heldekkende servant med ettgreps blandebatteri. Skap med speil over servant. Gulvstående toalett og dusjhjørne med glassdør.

Kjekt å vite:

Egen bod i oppgangen med plass til både vaskemaskin og tørketrommel gjør det veldig enkelt og støyfritt å vaske + tørke klær. Tørkesnor kan også settes opp i denne bod.

.....

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 settes på grunn av sprukket flis, misfargede fuger, svertesopp og sprekker i fugene.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 settes på grunn av sprekker i fuge og misfarging av fuger

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 settes basert på membranens alder og gjenværende levetid, samt slukets alder og materiale. Tiltak anbefales for å forebygge fremtidige problemer.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 settes på grunn av registrert slitasje på benkeplaten, løs silikonfuge og bom under enkelte gulvfliser, samt ventilasjon med kullfiltervifte.

3.1 Andre rom

TG2 settes på grunn av registrert knirk i gulvet og generell bruksslitasje på vegger og himling, som er av estetisk karakter.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurderes på grunnlag av alder og slitasje på ytterdøren.

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.

Panelovner med WiFi-styring kan medfølge om ønskelig. Dette må spesifiseres under budgivning.

Taklamper medfølger ikke

Hvitevarer

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

Vaskemaskin kan medfølge. Dette må spesifiseres under budgivning

Moderniseringer og påkostninger

- Det ble satt inn en ny oppvaskmaskin på kjøkkenet i 2021.
 - Soverommet fikk nye vegger, avrettet gulv, ny parkett, nye gulvlister og etterisolering rundt vinduer og skyvedør inn til sekundært soverom i 2022.
- Veggene i gangen og på kjøkkenet er sparklet, og det er lagt nytt gulv og lister i gangen (2024)

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd via Telia er inkludert i felleskostnadene (grunnpakke)

Parkering

Mulig å leie fast parkeringsplass i Christies gate. Det er også et parkeringshus knyttet til Valdresgata Borettslag hvor det muligvis går an å kjøpe en parkeringsplass.

Det er også beboerparkering i området. Eiendommen hører til indre by Sone D, Grünerløkka.

Prisene gjelder for ett år.

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner

Elbil: 2090 kroner

Motorsykkkel og moped: 3100 kroner

El-motorsykkkel og el-moped: 1045 kroner

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

57300221

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 via panelovner og gulvvarme på bad. For øvrig vedfyring, vedovn på stue og kjøkken.

Info strømforbruk

Selger hadde et strømforbruk på 5213 kWh i 2024. Merk at dette kan variere på forbruk og antall i husstanden

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 950 000

Info eiendomsskatt

Det er i 2024 ingen eiendomsskatt for denne boligen. Det kan allikevel bli dette på sikt. Oslo kommune har vedtatt eiendomsskatt. Eiendomsskatten utgjør fra 2,8 promille av beregningsgrunnlaget. Beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundær bolig. Link til Oslo kommunes hjemmeside: www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt. Eiendomsskatten vil kunne variere fra år til år.

Formuesverdi primær

Kr 1 327 979

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 311 915

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Det gjøres oppmerksom at styret vil foreta en kapital innkreving i 2025 for bytting av dør i bod i halvetasje/trappegang til B-30 branddører, dette er nødvendig dersom man fortsetter å benytte denne boden som vaskerom. Styret har ikke fastsatt en eksakt pris pt.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

75/1332

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader kr 5435,-

Felleskostnader inkluderer:

Kommunale avgifter, bredbånd gjennom Telia, forretningsførsel, renter og avdrag fellesgjeld, felles bygningsforsikring og trappevask

Vedlikeholdstillegg kr 100,-

Avdrag lån kr 362,-

Renter lån kr 698,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 595

Andel Fellesgjeld

Kr 117 689

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

17.01.2025

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen planer per dags dato om nytt låneopptak i sameiet. Sameiet økte felleskostnader 01.01.2025 for utbedringer/vedlikehold. Det gjøres oppmerksom at styret vil foreta en kapital innkreving i 2025 for bytting av dør i bod i halvetasje/trappegang til B-30 branndører, dette er nødvendig dersom man fortsette å benytte denne boden som vaskerom. Styret har ikke fastsatt en eksakt pris for dette pt.

Andel fellesformue

Kr 12 346

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Boligsameie Christiesgate 30

Organisasjonsnummer

982 606 012

Om sameiet

Boligsameiet Christiesgate 30 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 982606012. Boligsameiet Christiesgate 30 består av 19 boliger og ingen næringslokaler

Etter en gjennomgang av budsjettet for 2025 økte styret felleskostnadene med 32% 1.1.2025. Styret har veid og diskutert forskjellige løsninger, så som opptak av lån eller innhenting av kapital, men funnet at denne løsning er den som sannsynligvis er billigst og enklest for de fleste å håndtere.

Planlagt vedlikehold i fremtiden:

- Støttemur i bakgården:

Denne mur som vi deler med Nordmørgata 4 er i meget dårlig forfatning og trenger å bygges på nytt. Vi har hentet inn tilbud på gjennomføringen av arbeidet samt sendt informasjon videre til styret hos naboen, så håper vi på å få gjennomført arbeidet til våren 2025. Siden vi deler muren med naboen, deler vi også kostnaden med dem.

- Brønn i mellomgården.

Brønnen har siden en tid tilbake begynt å falle sammen, dvs. at den må bygges om for å kunne fortsatt å tjene oss. Vi har hatt murer innom for å se på jobben, vår plan er å gjennomføre tiltaket under løpet av 2026.

- Murpuss i portrommet:

Som dere kan se så har det begynt å falle ned, men heldigvis er det kun det visuelle som er feilaktig. Vi har hatt en proff for å se på jobben, grunnet at det kun er estetiske faktorer pr. dags dato så har vi planlagt for gjennomføring av dette i 2026/2027.

- Forhandling på avtaler innfor 2025.

Noen eksterne leverandører har gjort økninger i prisen til oss. Vi er inne i en forhandling med disse, som vi håper kan bidra til å øke vår likviditet videre og vår soliditet på sikt.

- Utover det har vi mange andre «små» faktorer som vi har som hensikt å løse i den samme perioden.

Styret kommer til å ta en gjennomgang av blokkene med en takstmann for å sette opp en vedlikeholdsplan for de kommende 10 årene gjør at vi definitivt kommer til å være bedre rustet for fremtiden. Vi håper på at denne økning ikke skal være for evig, uten

kun et tiltak for å ta hånd om problemstillinger som har vært på etterslep i en periode.

Styret har i løpet av 2023/2024 jobbet med en rekke større og mindre saker for Sameiet.

Styret har hatt 4 formelle styremøter siden det ordinære årsmøtet 08.05.2023. i tillegg til løpende uformell oppfølging av de ulike sakene som har pågått gjennom perioden. I det ekstraordinære årsmøtet 11.09.23 ble Erlend Skattum valgt inn som ny styreleder.

I 2022/2023 ble det gjennomført en Brannteknisk analyse. Oppfølgingspunktene fra denne har vært fulgt opp av Styret i 2023. Styret jobber med å få alle boenhetene oppgradert med godkjent slukking- og varslingsutsyr. De seksjonene som har fått påvist feil og mangler har fått pålegg fra styret om å utbedre og sende dokumentasjon til styret sin mail.

Begge balkongene i 5.etasje har blitt utbedret i løpet av året med belegg under for å hindre vannskader på fasade og balkongene under. Alle balkonger i sameiet skal nå være i tilfredsstillende stand.

Oppfølging av rotter i kjeller A ble avsluttet i løpet av året siden det ikke har vært gjort nye observasjoner.

I tillegg har nye Vedtekter og Husordensregler blitt vedtatt.

En høstdugnad ble gjennomført 26.11.23.

Lånebetingelser fellesgjeld

Låne nummer: 12139799346, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.01.2025: 7.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 61

Saldo per 17.01.2025: 2 039 940

Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.03.2040)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Regnskap/budsjett

Resultatet for 2023 vises i resultatregnskapet og er overført til sameiekapitalen.

Arbeidskapital:

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 241 086,-

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

Megler har kopi av selskapets husordensregler og vedtekter. Dette kan interessenter få oversendt.

Dyrehold

Styret vil gjerne underettes. Dyr må ikke holdes i leilighetene uten skriftlig samtykke. Det må heller ikke legges ut mat til dyr

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 225, bruksnummer 49, seksjonsnummer 12 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:

301/225/49/12:

26.05.1896 - Dokumentnr: 900692 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:49

Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1968 - Dokumentnr: 518354 - Bestemmelse om bebyggelse

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. lager

Bestemmelse om bruksendring

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:49

Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1985 - Dokumentnr: 36859 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV FØRSTE TGL OVERDR.SUM
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2000 - Dokumentnr: 17376 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:269 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:269 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:269 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:269 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:269 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:269 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:269 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:269 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:276

Best. om bruk av gårdsrom

Bestemmelse om garasje/parkering

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Forpliktelse til å utbedre eiendommen i samsvar med

kommunale krav til bostandard

Med flere bestemmelser

Kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for

eiendom og utbygging

Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1985 - Dokumentnr: 36859 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 12

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 75/1300

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 19 SEKSJONER

Reseksjonering

Del av fellesareal innlemmes i snr. 2.

12.05.2016 - Dokumentnr: 424414 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 12

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 75/1332

Del av fellesareal loft innlemmes i seksjon 19

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra Christies gate 30A-B - 2 våningshus og stall - datert 1899

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov.

Boligen var opprinnelig to enheter. Der disponibelt rom er idag var det tidligere et kjøkken. I 1994 ble det satt inn bad i leiligheten for første gang og det som før var et kjøkken ble bruksendret til bod. Det gjøres oppmerksom på at dette rommet ikke er godkjent for varig opphold.

Det foreligger ferdigattest for innredning av bad datert 16.03.1994

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.12.1899.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-2255 av 28.07.1977. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune med tilhørende endringer i S-2937 av 01.10.1987. (Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn)).

V190280 - Endret reguleringsplan for snuplass i Nordmøregata - Torshov - Vedtatt av Byplansjefen 28.07.1977

Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009.

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009.

Planen består av mål, plankart (i fire

deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer

Pågående byggesaker:

Saksnummer: 202213228 - Christies gate 30 B - Ombygging av leilighet - Inngrep i bærende konstruksjoner, etablering av bad, sammenslåing og utvidelse av leilighet - H0301 - Tillatelse gitt - Siste dokument i saken datert 04.11.2024

Saksnummer 202205722 - Nordmørgata 4 - Oppføring av veggmaleri - Tillatelse gitt - siste dokument i saken datert 29.04.2024

Saksnummer 201906997 - Nordmørgata 4 - Installasjon av brannalarmanlegg - Tillatelse gitt - siste dokument i saken datert 13.08.2024

Saksnummer 201708962 - Dælenenggata - Fagerheimgata sørøst - Oppføring av sykkelvei - Tillatelse gitt - siste dokument i saken datert 14.08.2024

Saksnummer 201708962 - Dælenenggata - Fagerheimgata sørøst - Oppføring av sykkelvei - Tillatelse gitt - siste dokument i saken datert 14.08.2024

Saksnummer 201708960 - Dælenenggata - Fagerheimgata nordvest - Etablering av sykkelvei - Tillatelse gitt - siste dokument i saken datert 14.08.2024

Saksnummer 201116124 - Christies gate 36 - Etablering av takterrasse - Venter på tilleggsdokumentasjon - siste dokument i saken datert 06.03.2024

Saksnummer 200802372 - Sannergata 11 - Fasadeendring varemottak - Venter på tilleggsdokumentasjon - siste dokument i saken datert 06.02.2024

Saksnummer 202300980 - Sannergata 11 - Bruksendring av et mindre areal ved trappesjakt mot nord fra fellesareal til boligareal, etablering av vinduer i fasade mot indre gård - Endret tillatelse gitt - siste dokument i saken datert 15.10.24

Pågående plansaker i området:

Saksnummer: 202315257 - Vogts gate - Toftes gate - Bestilling av oppstartsmøte - Fremkommelighetstiltak for trikk - siste dokument i saken datert 15.11.2024

Saksnummer: 201901778 - Oppføring av omsorgsboliger i Dælenenggata - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn - siste dokument i saken datert 18.12.2024

Saksnummer: 202308348 - Toftes gate, tilrettelegging for sykkel - planforslag til offentlig ettersyn - siste dokument i saken datert 06.01.2025

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

Adgang til utleie

Utleie av seksjonen skal meddeles styret/forretningsfører, som ikke kan nekte godkjenning uten saklig grunn, og utleien er godkjent dersom ikke annet er meddelt innen 14 dager etter at skriftlig melding er mottatt. Dog kan utleie av leiligheter som benyttes til beboelse bare finne sted til fysiske personer. Ved gjentatt korttidsleie har styret dessuten rett til å nekte godkjenning av leieforholdet. For mer info se vedtekter § 12.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

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 panterrett 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/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 950 000 (Prisantydning)

117 689 (Andel av fellesgjeld)

5 067 689 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

126 670 (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))

128 020 (Omkostninger totalt)

138 420 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

141 220 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 195 709 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 206 109 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 208 909 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 128 020

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,- oppgjørshonorar kr 7 000,- Garantipremie/inneståelse kr 350,- elektronisk signering kr 1500,- og visninger kr 2000,- pr stk. Markedspakke er satt til 19 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva. Det er avtalt minimumsprovisjon kr 45 000,-.

Oppdragsansvarlig

Trym Stien Dæhlin

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

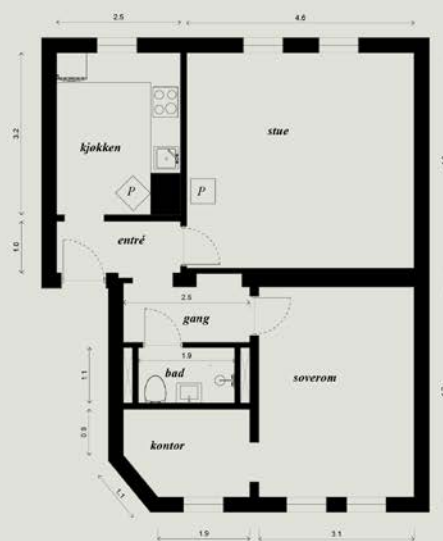
Ansvarlig megler

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

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling, Kjelsåsveien 18
Tlf: 468 28 887

Salgsoppgavedato
20.01.2025

Christies gate 30 b

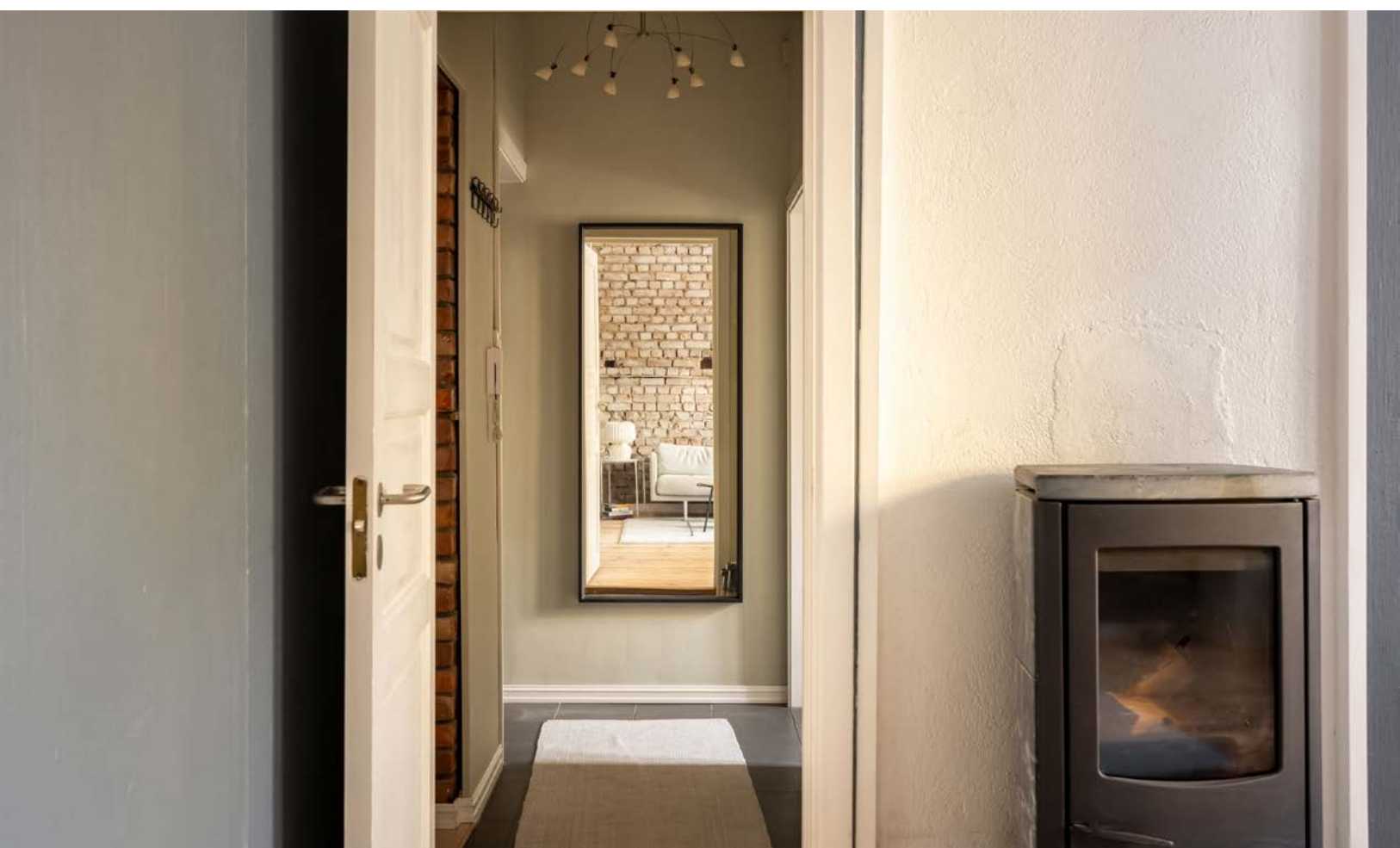


Illustrasjon av **Built By AS**
Tegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme

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

































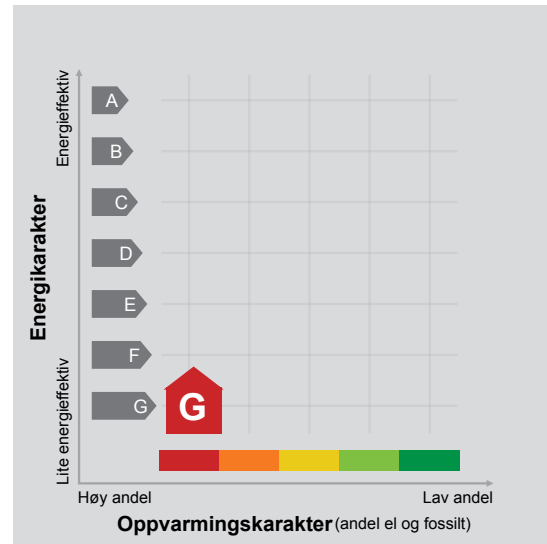




Vedlegg

ENERGIATTEST

Adresse	Christies gate 30B
Postnummer	0557
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	49
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80554664
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-66998
Dato	14.01.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Luft kort og effektivt

- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1899
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	57
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 22: Montering tetningslister

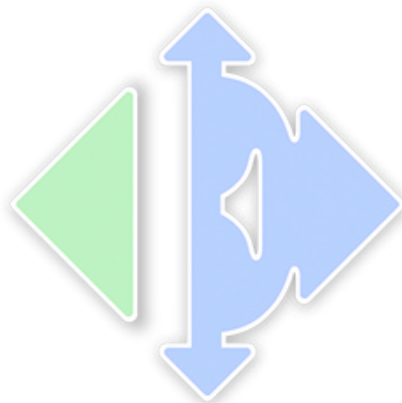
Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørrblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 24: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Christies gate 30 B,
0557 OSLOwww.e3.no**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Matias Utnem

Dato: 16/01/2025

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:225, Bnr: 49
Hjemmelshaver:	Ingrid Katrina Bakke
Seksjonsnummer:	12
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1899
Tomt:	672 m ²
Kommune:	301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Trym Stien Dæhlin
Befaringsdato:	15.1.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet bakgård med gressplen, sittegrupper, beplantning og stensatte gangarealer. Ytre gårdsrom med belegningsstein, sykkelstativer og skur.

OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte

Bygård fundamentert med mur- og natursteinskonstruksjoner til antatte lastfordelende masser samt støpt kjellergulv. Etasjeskiller av trebjelkelag med stubbloftsleire. Yttervegger i murkonstruksjoner samt utvendig forblendet med malt murpuss. Yttertak i trekonstruksjoner med saltak form. Antatt tekket med stein/plater (Ikke besikttet). Skjevheter/ujevnheter i konstruksjonen må påregnes og ses på som normalt da det er en eldre bygning.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand, det er registrert enkelte avvik som kan påvirke funksjonalitet og levetid for visse bygningsdeler. Badet viser tegn til slitasje, inkludert sprukne fliser og misfargede fuger, og membranen nærmer seg slutten av sin forventede levetid. På kjøkkenet er det registrert slitasje på benkeplaten og bom under enkelte fliser, samt begrenset ventilasjonseffektivitet på grunn av kullfiltervifte.

VVS-anlegget fungerer tilfredsstillende, men alderen på enkelte rør og varmtvannsberederen fra 1997 indikerer behov for fremtidig oppgradering. Elektrisk anlegg er i funksjonell stand, men en grundig kontroll av en autorisert elektriker anbefales for å sikre samsvar med gjeldende forskrifter.

Samlet sett fremstår boligen med normalt god stand, med behov for enkelte tiltak og regelmessig oppfølging for å sikre langvarig holdbarhet og funksjonalitet.

ANNET:

Oppvarming

Elektrisk oppvarming via panelovner og gulvvarme på bad. For øvrig vedfyring, vedovn på stue og kjøkken.

Parkering / Garasje

Området er en del av Oslo kommunes beboerparkeringsordning, sone D . Dvs. at man med beboerkort kan parkere gratis døgnet rundt - hele uken - også utover det som er maksimal parkeringstid mot et årlig gebyr i bydel Grunerløkka .

Forsikring: Gjensidige polise/avtalenr. 57300221

Romhøyder:

Bad: 2,089 m

Stue: 2,832 m

Entre: 2,865 m

Kjøkken: 2,875 m

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

Egenerklæring fra boligeier.

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Gulv:

Fliser i entre, kjøkken og bad. Eldre tregulv i stue og trestavs eikeparkett i øvrige rom.

Vegger:

Brystpanel på kjøkken, teglstensvegg i stue, malt strietapet og malte, slette flater ellers.

Himling:

Takess på bad, malte slette flater i øvrige rom. I stuen er det dekorativ rosett, og kjøkkenet har bjelker med spotter.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**FELLESKOSTNADER:**

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 måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Loft		4				4
1.etasje	58	1			58	1
Kjeller		5				5
SUM BYGNING	58	10				
SUM BRA	68					

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:

Entre, gang, stue, kjøkken, bad, soverom og kontor.

BRA-e:

Bod i gangen målt til ca 1m²

Bod i kjeller målt til ca 5 m²

Bod på loftet målt til ca 4 m²

MERKNADER OM AREAL:

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

Aralet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer. Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

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). Boligen ble kontrollert på ettermiddagen og det var mørkt. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringsen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Ingrid Bakke
Matias Utne

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Matias Utnem

Byggmester og takstmann

16/01/2025

Matias Utnem

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

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Overflater: Flislagte vegger og takess plater i himlingen.

Innredning: Servantskap med skuffer og heldekkende servant med ettgreps blandebatteri. Skap med speil over servant. Gulvstående toalett og dusjhjørne med glassdør.

Merknader:

Vegger:

Det er registrert en sprukket flis i dusjsonen, misfarging av fuger og svertesopp, samt sprekker i fugene.

Vurdering:

Sprukket flis, misfargede fuger og svertesopp i dusjsonen er tegn på slitasje og fuktproblematikk. Disse forholdene svekker både funksjonaliteten og det estetiske uttrykket til badet. Sprekker i fugene kan også redusere vanntettheten og øke risikoen for følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG2 settes på grunn av sprukket flis, misfargede fuger, svertesopp og sprekker i fugene.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

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

Beskrivelse av bygningsdelen

Gulv: Gulvet er belagt med fliser der det er registrert sprekker i fugene og misfarging. Dette indikerer mulig aldring, slitasje eller påvirkning av fukt. Høydeforskjellen mellom sluk og terskel er målt til ca. 30 mm, noe som gir god avrenning i henhold til krav for våtrom.

TG2 settes på grunn av sprekker i fuge og misfarging av fuger.

Merknader: TG2 settes på grunn av sprekker i fuge og misfarging av fuger.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluket er et eldre støpejernsluk med klemring av plast. Utførelse og type membran er ukjent, da membranen ligger skjult i konstruksjonen og ikke kan inspiseres uten destruktive inngrep. Hulltaking i tilstøtende vegg for våtsone er utført, og det ble ikke registrert fukt. Det antas at badet ble bygget i 2009 basert på opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

Merknader: Sluk:

Støpejernssluk med plastklemring har god holdbarhet, men alderen kan medføre økt risiko for korrosjon og svekkelser.

Membran:

Membranen vurderes basert på antatt alder (fra 2009) og forventet levetid på ca. 20 år, ifølge Byggforsksriedatablad 700.320. Membranen har derfor en gjenværende levetid på ca. 4–5 år før den når sin forventede levetid.

Vurdering:

Sluket og membranen vurderes som funksjonelle per i dag, og det er ingen registrert fukt i våtsone. Alder og forventet levetid indikerer imidlertid at membranen nærmer seg en kritisk fase, der risikoen for lekkasje kan øke.

TG2 settes basert på membranens alder og gjenværende levetid, samt slukets alder og materiale. Tiltak anbefales for å forebygge fremtidige problemer.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kjøkkenet er utstyrt med over- og underskap med lav profil, heltre benkeplate og en porselensvask med to-greps blandebatteri. Avtrekksviften over steketoppen er utstyrt med kullfilter. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, inkludert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kjølfrysenskap. Det er også en peisovn på kjøkkenet. Veggen over benken er kledd med fliser, og gulvet har flislagt overflate.

Merknader: Tilstandsvurdering:

Benkeplate og fuger:

Det er registrert slitasje på benkeplaten og løs silikonfuge i overgangen mellom benk og vegg. Dette kan føre til redusert tetthet og risiko for vanninntrenging. Det er registrert krakelering av materialet i vasken.

Gulv:

Flisene på gulvet fremstår visuelt tilfredsstillende, men det er registrert bom (hullyd) under enkelte fliser. Dette kan indikere dårlig vedheft, noe som kan føre til sprekker eller løse fliser over tid.

Ventilasjon:

Ventilatoer er utstyrt med kullfilter.

TG2 settes på grunn av registrert slitasje på benkeplaten, løs silikonfuge og bom under enkelte gulvfliser, samt ventilasjon med kullfiltervifte.

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

Gulv:

Det er registrert knirk i gulvet i stuen.

Vegger og himling:

Generell bruksslitasje er registrert på vegger og himling, uten vesentlige avvik.

Merknader: TG2 settes på grunn av registrert knirk i gulvet og generell bruksslitasje på vegger og himling, som er av estetisk karakter.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vinduer:

Boligen har vinduer med 3-lags isolerglass, produsert i 2011. Omramming og karmen er av tre.

Ytterdør:

Ytterdøren er en B-30 klassifisert tredør, produsert i 1982.

Merknader: Tilstandsvurdering:

Vinduer:

Vinduene ble visuelt inspisert og testet for funksjonalitet. De fremstår i god stand uten tegn til punkterte glass eller funksjonelle svekkelser. Lukkemekanismene fungerer tilfredsstillende.

Ytterdør:

Ytterdøren viser normal bruksslitasje for alderen. Enkelte merker er observert, og det er noe slark i håndtaket. Dette kan indikere behov for justering eller utskifting av enkelte deler.

Vinduer: TG1 settes, da vinduene fremstår i god stand uten registrerte feil eller mangler.

Ytterdør: TG2 settes på grunn av normal bruksslitasje og slark i håndtaket, som krever mindre vedlikehold.

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

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende. Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende. Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende. Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vannforsyning:

Skjult anlegg med vannrør av kobber, forniklet kobber, og kombiflex. Stoppekranen er plassert i en luke i veggen på kontoret.

Avløpsrør:

Avløpsrørene er av plast og synlige på enkelte steder.

Merknader: Tilstandsvurdering:

Tilstanden til det skjulte røropplegget er ukjent, da det ikke er utført destruktive inngrep eller inspeksjon av skjulte deler.

Vurdering:

Vann- og avløpsanlegget vurderes som funksjonelt basert på visuell inspeksjon. Alder på enkelte rør kan påvirke tilstandsgraden, da dette øker sannsynligheten for slitasje eller skader over tid. Det er viktig å merke seg at skjulte installasjoner ikke er kontrollert og kan skjule potensielle feil.

Anbefalinger:

Utfør jevnlig kontroll av synlige rør for å oppdage tidlige tegn på lekkasjer eller skader.

Overvåk funksjonaliteten til stoppekranen og varmtvannsberederen for å sikre driftssikkerhet.

Skjulte anlegg:

Ved tegn på lekkasje eller fuktproblemer, vurder å inspisere skjulte deler av rørsystemet.

Planlegg oppgradering av eldre rør ved rehabilitering av våtrom eller større renoveringer.

TG2 settes på grunn av alder på enkelte rør og begrensninger i inspeksjonen av skjulte installasjoner. Tiltak anbefales for å sikre anleggets funksjonalitet og levetid.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1997

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder. Se under.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Varmtvannsberederen (VVB) er plassert i himlingen over baderommet. Den har en kapasitet på ca. 120 liter og er produsert i 1997. Berederen er lekkasjesikret.

Merknader: Tilstandsvurdering:

Varmtvannsbereder:

Berederen har passert forventet levetid, som normalt ligger på ca. 15–20 år, ifølge Byggforskseriedatablad 553.401. Selv om det ikke er tegn til aktiv lekkasje, øker risikoen for slitasje og feil med alderen.

Fuktskjolder:

Fuktskjoldene på treverket rundt berederen kan indikere tidligere lekkasjer eller kondensproblemer. Manglende utslag på fuktsøk er positivt, men videre overvåkning anbefales for å sikre at situasjonen ikke utvikler seg.

TG2 settes på grunn av berederens alder og registrerte fuktskjolder, som samlet sett øker risikoen for fremtidige problemer.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Boligen har naturlig ventilasjon som hovedprinsipp. Det er tilluftsventiler i vinduene, mekanisk avtrekk på badet, og en kullfiltervifte på kjøkkenet.

Merknader: Tilstandsvurdering:

Naturlig ventilasjon:

Naturlig ventilasjon er avhengig av trykkforskjeller og luftbevegelse gjennom ventiler og spalter. Tilluftsventiler i vinduene bidrar til å sikre luftutveksling, men effektiviteten kan variere avhengig av værforhold og boligens tetthet.

Mekanisk avtrekk:

Avtrekket på badet bidrar til å fjerne fuktighet og forbedre inn klimaet. Effektiviteten avhenger av jevnlig vedlikehold og rengjøring av avtrekksviften.

Kjøkkenvifte:

Kullfilterviften på kjøkkenet resirkulerer luft og fanger opp matos og lukt, men har begrenset evne til å transportere luft ut av boligen. Regelmessig rengjøring og utskifting av kullfilteret er viktig for optimal funksjon.

TG2 settes, da det benyttes kullfiltervifte på kjøkkenet.

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 elektriske anlegget ble installert i

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Sikringsskapet er plassert i den felles trappegangen. Det er utstyrt med automatsikringer og skruhovedsikringer. Ledningsnett i leiligheten består av åpen kabling.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert/autorisert elektroinstallatør eller kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier, eventuell fremvist dokumentasjon, samt en standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med en godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. Alle boliger skal også ha slokkeutstyr som husbrannslange eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må ha en kapasitet på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal denne være tilkoblet fast vannforsyning, og det anbefales å bruke kuleventil (type kran). Tilstandsgrad gis ikke for det elektriske anlegget.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 settes på grunn av sprukket flis, misfargede fuger, svertesopp og sprekker i fugene.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Hhh

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 settes basert på membranens alder og gjenværende levetid, samt slukets alder og materiale. Tiltak anbefales for å forebygge fremtidige problemer.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 settes på grunn av registrert slitasje på benkeplaten, løs silikonfuge og bom under enkelte gulvfliser, samt ventilasjon med kullfiltervifte.

3.1 Andre rom

TG2 settes på grunn av registrert knirk i gulvet og generell bruksslitasje på vegger og himling, som er av estetisk karakter.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurderes på grunnlag av alder og slitasje på ytterdøren.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 settes på grunn av alder på enkelte rør og begrensninger i inspeksjonen av skjulte installasjoner. Tiltak anbefales for å sikre anleggets funksjonalitet og levetid.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 settes på grunn av berederens alder og registrerte fuktskjolder, som samlet sett øker risikoen for fremtidige problemer.

6.3 Ventilasjon

TG2 settes, da det benyttes kullfiltervifte på kjøkkenet.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
Oppdragsnr.	
1012250002	
Selger 1 navn	
Ingrid Bakke	
Gateadresse	
Christies gate 30B	
Poststed	Postnr
OSLO	0557
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	57300221

Document reference: 1012250002

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Badet er ikke nytt. Det er i hvert fall en sprekke i en flis øverst opp mot taket. Det kommer lyd fra blandedbatteriet i dusjen når vannet renner gjennom.
--
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar

Nei

- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar

Nei

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

Kjelleren i Christies gate er ikke 100% tørr. Styret har gjort tiltak for å redusere fukt i kjelleren. De har installert vifte, satt opp ovner og isolert rør så det blir mindre fukt.
--
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Gulvet på hoved-soverommet var skjevt men ble avrettet og fikk ny parkett i 2022. Murveggen i stuen drysser litt. Noen planker i gulvet i stuen knirker.
--
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Sommeren 2024 hadde jeg sukkermaur i vinduskarmen på kjøkkenet. Skadedyrfirmaet Rentokil kom og la ut gift, og mente at videre tiltak ikke var nødvendig. Jeg har ikke hatt maur siden. Legger ved rapporten deres i sin helhet.
--
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar

Ja, kun av faglært

 Beskrivelse

Tandbergs elektriske har lagt helt nytt elektrisk anlegg i begge soverommene.

 Arbeid utført av

Tandbergs Elektriske

- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Styret har engasjert flere håndverkere til forefallende arbeid på bygget i løpet av min eietid
Arbeid utført av	Flere

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Legger ved rapporten fra Rentokil angående sukkermaur i vinduskarmen på kjøkkenet sommeren 2024.
--

Filer

[Rentokil_ Skadedyrbesiktigelse - 2024-08-09T141637.395 \(1\).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

Beskrivelse

A-blokken i sameiet har fått soppskader som styret får faglig hjelp til å håndtere. Leiligheten som selges ligger i B-blokken, som er fysisk adskilt fra A-blokken med en bakgård. Styret er i kontakt med sameiet i nabobygget som deler en vegg med A-blokken om hvordan soppskadene skal håndteres.
--

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

A-blokken i sameiet har fått soppskader som styret får faglig hjelp til å håndtere. Leiligheten som selges ligger i B-blokken som er fysisk adskilt fra A-blokken med en bakgård.

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

En lys-spot i taket på kjøkkenet fungerer ikke.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1012250002

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Katrina Bakke	69b58a89197dc22527dade 58134abe309191caad	14.01.2025 19:54:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 101250002

- 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>

Rentokil: Skadedyrbesiktigelse

Informasjon om skaden

Skadenummer

202406791

Kunde

Boligsameiet Christies gate 30

Forsikringstaker / Kontaktperson

Ingrid Bakke

Kunde

tlf. 95485062

ingrid_b92@hotmail.com

Skadestedets adresse

Christies gate 30

0557 OSLO

Skadedato

31.07.2024

Besiktigelsesdato

06.08.2024

Ansvarlig tekniker

Martin Slevig

4746914255

Type skadedyr

Svart jordmaur

Annet:

Informasjon om skadedyret finner du i skadedyrveilederen til Folkehelseinstituttet: fhi.no/nettpub/skadedyrveilederen

Forventet behandlingstid / antall besøk

Ikke behov for behandling

Aktivitetsnivå

Lavt

Årsak til aktivitet av skadedyr

Svart jordmaur blir også kalt sukkermaur, og de kommer ofte inn i hus på våren for å lete etter mat. Slike tilfeldige gjester trenger man ikke å bekjempe. Svart jordmaur finner raskt fram til alt som er søtt og lager travle maurstier. Denne adferden gjør at en strategi med en sukkerholdig forgiftet åte ofte vil gi en god bekjempingssuksess hvis samfunnet har etablert seg innendørs.

Sannsynlig har det etablert seg et samfunn i konstruksjonen, sees maur i sprekker på yttervegg.

- se bilde av skadeårsak med forklaring



Personer til stede

Navn	Rolle	Tlf	E-post
Ingrid Bakke	Kunde	95485062	ingrid_b92@hotmail.com
Martin Slevig	Inspektør	46914255	Martin.slevig@rentokil-initial.com

Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt

Bygningstype	m ²	Bygningsår	Gjennomførte/planlagte oppgraderinger
Øvrig		1890	

Øvrig informasjon:

Bygård, leilighet i 1 etasje
Teglestein med puss.

Kundens beskrivelse

Hvordan oppdaget kunde problemet?

Fullt av flyvemaur på kjøkken

Når oppdaget kunde problemet?

29.7

Annen relevant informasjon?

Skadeomfang

Beskrivelse av skadeomfang (aktivitetsnivå av skadedyr og bygningsskade)

På befaringen sees en del flyvemaur og arbeidere. Har vært en sverming her som er på vei til å avsluttes. Dette er i vinduskarmen på kjøkken. På utsiden er det sprekk i puss som det kommer maur ut av. Sannsynlig etablert seg et samfunn i konstruksjonen. Maurene er dårlig til å fly så de klatrer gjerne høyt opp. Spiser ikke åte nå.

Skadeutviklingstid (må begrunnes)

Sannsynlig er samfunnet minimum 3 år da det er etablert seg med kjønnsindivider.

Regress/ Takstmann

Er det grunnlag for regress?

Nei, må begrunnes

Begrunnelse:

Ingen arbeider utført av fagfolk siste 5 år som kan relateres til skadeårsaken.

Er det bygningsskader som bør varsles hovedselskapet / behov for takstmann?

- Ja
 Nei
 Bør vurderes av saksbehandler

Igangsatte tiltak

Tiltak

Ingen tiltak nødvendig

Biocid benyttet

Type biocid

Ingen biocid benyttet

Mengde

Tiltak igangsatt er i henhold til Forskrift om skadedyrbekjempelse og nasjonale krav. Biocid(er) benyttet kan lastes ned på:
<http://ecoonline.no/Sok-Sikkerhetsdatablad>

Nabovarsel

Nei, vurdert til ikke nødvendig. Begrunnelse spesifiseres under

Enhver som skal foreta skadedyrbekjempelse skal varsle personer som vil eller kan bli berørt av skadedyrbekjempelsen. Disse skal bli orientert om når tiltaket skal gjennomføres, hvilket bekjempelsesmiddel som skal brukes og om faresignaler og forholdsregler som må tas. Nabovarsel kan utelates dersom dette anses åpenbart unødvendig eller ikke er praktisk gjennomførbart.

Tegn til skjulte/andre skader på bygning som ikke er omtalt i rekvisisjonen

Sikkerhetsforskrifter og endring av risiko

Sikrede har en generell plikt til å etterse og vedlikeholde forsikret eiendom. I tillegg kommer en spesiell plikt til å etterse yttertakk, takbeslag, takrenner og nedløpsrør, våtrom og installasjoner for vann og avløp. Mangler skal utbedres uten ugrunnet opphold. Kryprom skal være tilgjengelig for inspeksjon. I krypkjeller skal det ikke lagres noe organisk materiale, f.eks. treverk. Sikrede plikter å følge de pålegg selskapet gir om vedlikehold og utbedring av mangler. Sikrede plikter å utbedre mangler. Utbedring av mangler i forhold til offentlige forskrifter skal utføres ved hjelp av kvalifiserte fagfolk.

Avtale gjort med kunde

Kunde prøver med åte når sverming har roet seg.

Anbefalte tiltak

Dersom jordmauren har slått seg til innendørs, er bruk av forgiftet åte en god metode for å bli kvitt maurene. Tidlig på våren vil åtestrategier mot maur være ekstra effektive siden maurene da leter etter nye sukkerkilder.

Poenget med forgiftet åte er at maurene skal spise åte og bringe giften tilbake til reiret hvor larver og dronning får giften i seg. Det kan derfor ta noen uker før alle maurene er døde.

Åten plasseres i maurstier, nærmest mulig reiret, og på en slik måte at barn og dyr ikke får tak i den. Det er viktig å passe på at maurene ikke får tak i annen søt mat samtidig, da mauren «preges» av lukter og enkelte typer næring, og derfor gjerne fortsetter å spise det de nettopp har spist.

Substitusjonsprinsippet

Vurdering av substitusjonsprinsippet
Tiltak er i henhold til substitusjonsprinsippet

Andre opplysninger og oppsummering

Andre opplysninger

Sverming av svart jordmaur på kjøkken. Sitter sannsynlig et samfunn i yttervegg. Anbefaler å bruke forgiftet åte. Kunde fått kvitt åte til egen bekjempelse.

Informasjon gitt til kunde

- Skadeårsak
- Skadeutviklingstid
- Skadeomfang
- Forsikringsvilkår
- Videre saksgang
- Anbefalte tiltak

Har kunde fått utlevert materiell til egen bekjempelse?

- Ja
- Nei

Kommentar
Kvitt åte på tube

Er det utført sikringsarbeid etter gjeldende mandat? (Gnager)

- Ja
- Nei
- Ikke aktuelt

Kommentar

Rapport utført av

Martin Slevig
4746914255

Tilbakemelding

Vi ønsker veldig gjerne din tilbakemelding.

På en skala fra 1-6, hvor karakter 6 er meget godt fornøyd. Hvor fornøyd er du med jobben vi har gjort hos deg?

Send en SMS til 2002 med kodeord: RI + din karakter (1-6)

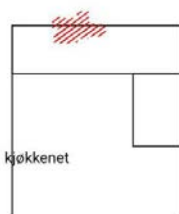
Alternativt logger du deg på noka-skadedyr.no/feedback for å si din mening

Bilde av skadeårsak



Puss har falt av i sprekk på pussen. Her kom det maur ut. Sannsynligvis satt seg et samfunn her ikke ved teglesteinen

Plantegning



Markert maur i rødt i vinduskarmen.

Fyll inn kommentar til planskisse her.

Bilder av skadestedet



Aktivitet av maur



Aktivitet av maur



Kunde satt ut åteboks. Maur ikke interessert i denne nå under sverming



Aktivitet av maur i karm



Kunde fått kvitt åre til egen bekjempelse.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger 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 eiendomsmeglerkjede.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Christies gate 30B
0557 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Trym Stien Dæhlin

Oppdragsnummer:

Telefon: 938 10 609
E-post: trym.stien.dehlin@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre