



aktiv.

Thorvald Meyers gate 79A, 0552 OSLO

**Delikat 3-roms i klassisk bygård  
-Solrik vestvendt balkong-  
kveldsol- Moderne Kjøkken & Bad  
fra 2020 - V.vann ink- Peis**



Eiendomsmeglerfullmektig

**Fredrik Markeland**

**Mobil** 912 46 082

**E-post** fm@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 700 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 269 000,-  
**Omkostn.:** Kr 1 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 970 240,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 500,-  
**Selger:** Ellen Kristine Palm  
Daniel-Andre Hågensen Nystad

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1870  
**BRA-i/BRA Total** 78/83 kvm  
**Tomtstr.:** 502 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 228, bnr. 521  
**Snr.** 2  
**Andelsnr.:** 4  
**Oppdragsnr.:** 1004230176

## Velkommen til Thorvald Meyers gt. 79A!

En klassisk og lys 3-roms med en svært sentral beliggenhet mitt på Grünerløkka! I umiddelbar nærhet finnes fasiliteter som offentlig kommunikasjon, matbutikker, kafeer, restauranter, parkområder m.m. Leiligheten kan bl.a. by på klassiske detaljer som god takhøyde, stukkatur i tak, store vinduer, teglstein og original tregulv. Herlig vestvendt balkong med kveldsol som vender inn mot hyggelig bakgård. Boligen ble i 2020 oppgradert med bl.a. nytt delikat kjøkken og lekkert nytt bad.

### Velkommen!

#### Høydepunkter:

- \*Klassisk bygård fra 1800-tallet
- \*Delikat kjøkken fra 2020 og lekkert bad fra 2020
- \*Vestvendt balkong med kveldsol fra (kl 12 til solnedgang sommertid)
- \*Koselig peis i stue & i kjøkken
- \*Store vinduer som gir mye lys
- \*Varmtvann inkl i Felleskostnadene
- \*To boder



## Plantegning

3. etasje



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

# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	44
Tilstandsrapport .....	63
Egenerklæring .....	83
Nabolagsprofil .....	89
Forbrukerinformasjon .....	97
Budskjema .....	98





Stuen



Romslig stue med plass til sofagruppe.



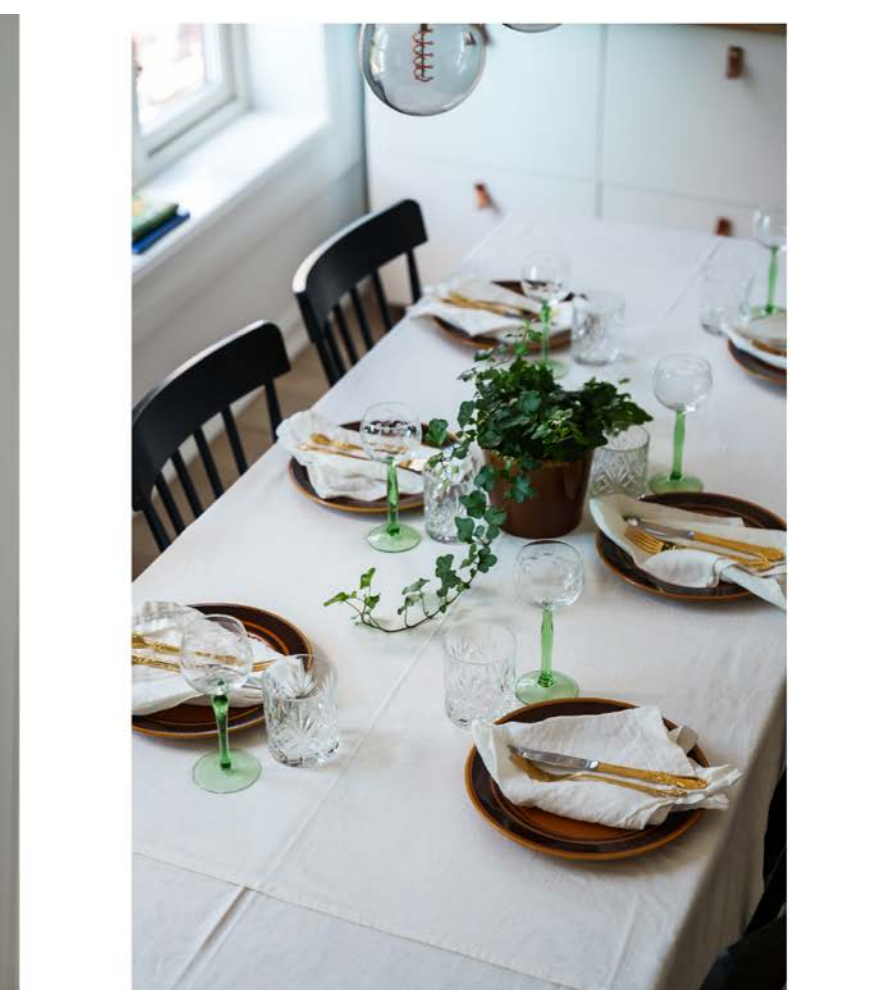
Store vindusflater som gir mye lys og en god romfølelse





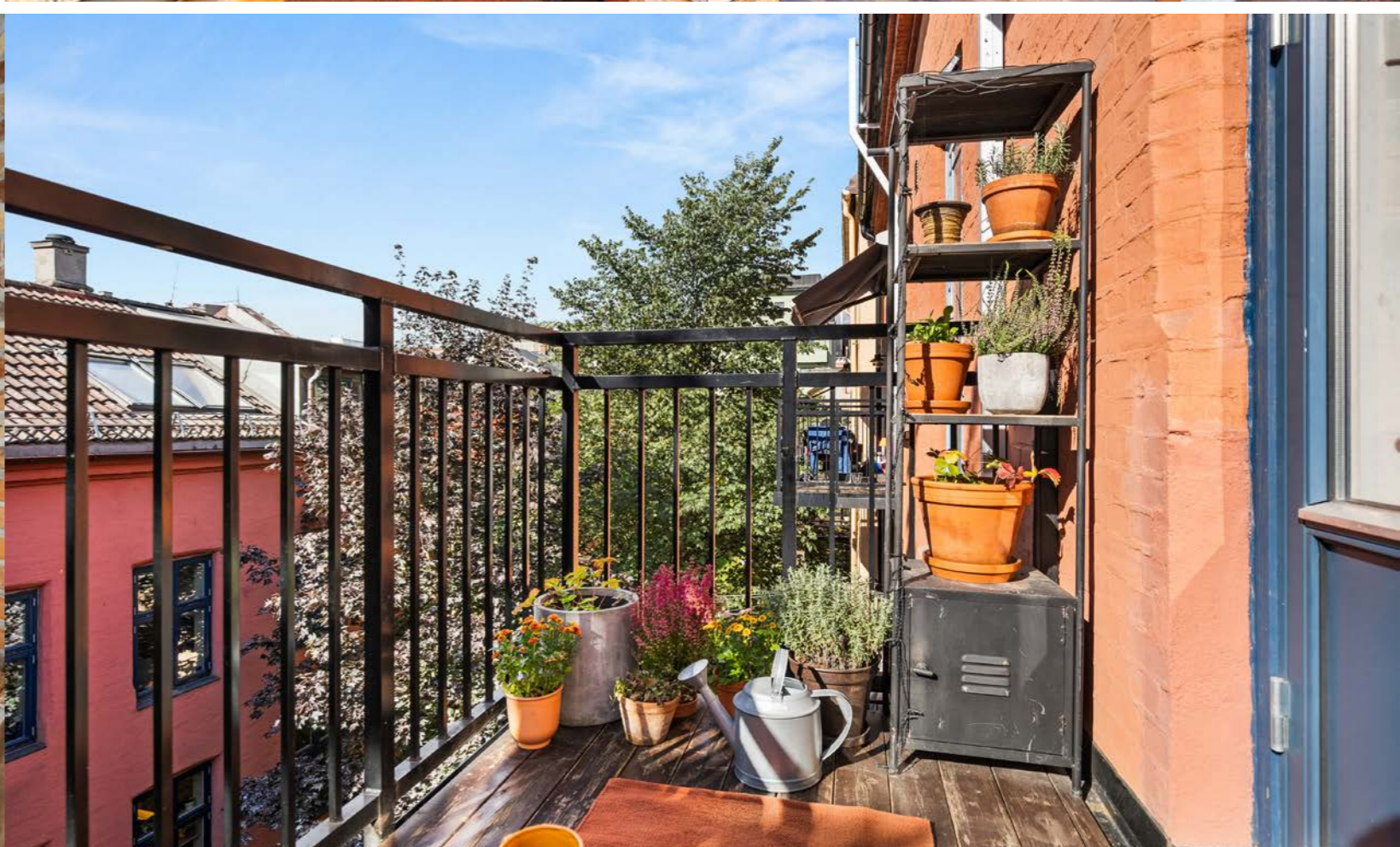
Lekker IKEA-kjøkken fra 2020 med mye skap- og benkeplass













Vestvendt balkon med meget gode solforhold med sol fra ca kl:12: 00 til solnedgang (sommertid).



Koselig utsyn mot til borettslagets stille bakgård.

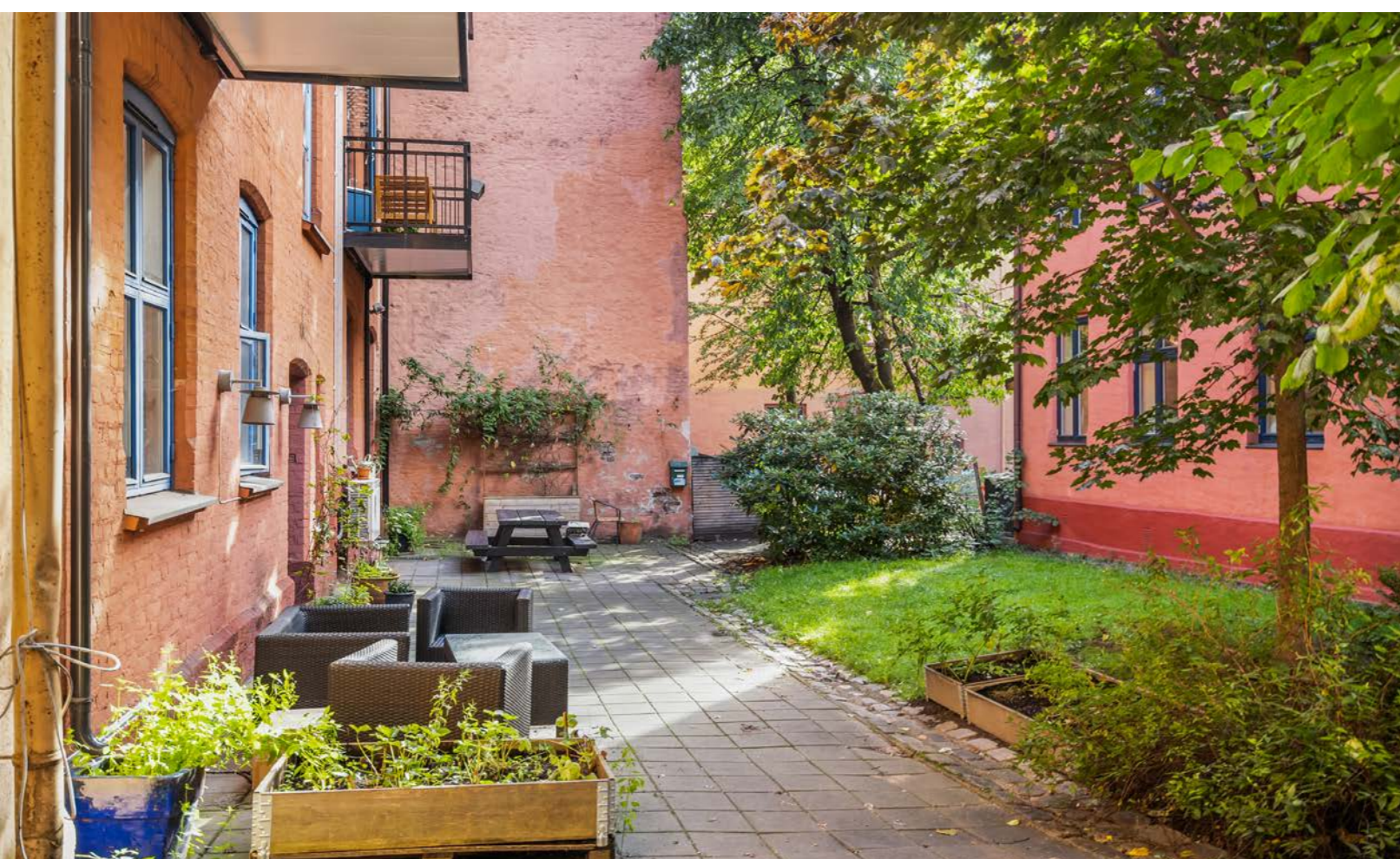












Leiligheten har en sentral og flott beliggenhet i et meget attraktivt område i hjertet av Grünerløkka. Det finnes flere parker og grøntarealer i nærheten - blant annet Grünerhagen, Olaf Ryes plass, Birkelunden, Nedre Foss park, Sofienbergparken, Iladalen og Cubaparken. I tillegg har man Akerselva et steinkast unna, med fine turområder opp mot Torshov, Nydalen og til Nordmarka.

Meget godt med servicetilbud og et stort utvalg av handlemuligheter i nærområdet. Søndagsmarkedene i Birkelunden park og på Blå er et hyggelig helgeinnslag.

Grünerløkka er kjent for et variert og spennende utvalg av restauranter og kaféer, og byr på en rekke gode matopplevelser. Delicatessen, Le Benjamin, Trattoria Popolare og Markveien mat- og vinhus ligger rett rundt hjørnet. Ellers hyggelige uteserveringer som f.eks. Blå, Südøst eller BAR Vulkan. Mathallen på Vulkan er virkelig verdt et besøk.







Ta kontakt dersom du har spørsmål: Mob: 91 24 60 82 E-post: [fm@aktiv.no](mailto:fm@aktiv.no)  
Fredrik Markeland v/ Aktiv Eiendomsmegling

**Din megler, Fredrik Markeland**



**aktiv.**

### Kort om meg

Jeg sørger for et ryddig, trygt og skreddersydd salg for din bolig! Med øye for detaljer, gode samarbeidspartnere og et stort engasjement legger jeg meg aldri med dårlig samvittighet. Alle kunder kartlegges, alle steiner snues. Mitt mål er at jeg får Oslos mest fornøyde boligselgere. Så fornøyd at du blir min neste Ambassadør og at jeg blir et naturlig valg neste gang du skal selge. Dette sier mine selger om meg: "Fredrik är en ekstremt duktig och professionell megler som är otroligt serviceinställd. Han går den extra milen för sina kunder. Boligen han sålde för mig gick 430 000kr över prisantydning.", "Fredrik tok seg god tid, fulgte tett opp, kom med mange gode tips og anbefalinger, lydhør og alltid tilgjengelig", "Fantastisk, over all forventning".

**Ønsker du Verdivurdering/E-takst/Finnasierngsbevis/Tilbud på salg av din bolig?**

- Ta kontakt for en uforpliktende boligprat!

Med vennlig hilsen  
Fredrik Markeland  
91 24 60 82  
[fm@aktiv.no](mailto:fm@aktiv.no)  
Aktiv Eiendomsegling

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 78 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 83 m<sup>2</sup>

TBA: 4 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 78 m<sup>2</sup> Bad , gang , kjøkken , 2 soverom , stue

4. etasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Loftsbod

### TBA fordelt på etasje

3. etasje

4 m<sup>2</sup> Balkong (TBA) på ca. 3,6 m<sup>2</sup>, avrundet til 4 m<sup>2</sup>.

### Ikke målbare arealer

Kjellerbod er ikke målbar grunnet høyde. Høyden er ca. 152 cm. på det laveste og ca. 175 cm. på det høyeste. Gulvarealet er på ca. 8,5 m<sup>2</sup>.

Loftsbod på ca. 5 m<sup>2</sup>. Boder er påvist av eier.

Bodene er ikke merket.

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

- Borettslaget har et felles sykkel/vognskur som alla i borettslaget kan bruke.

- Felles bakgård.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

502 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles gårdsrom som er pent opparbeidet med gressplen og annen beplantning, hellelagte gangarealer og sittegrupper. Adkomst via avlåst portrom.

### Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og flott beliggenhet i et meget attraktivt område i hjertet av Grünerløkka. Det finnes flere parker og grøntarealer i nærheten - blant annet Grünerhagen, Olaf Ryes plass, Birkelunden, Nedre Foss park, Sofienbergparken, Iladalen og Cubaparken. I tillegg har man Akerselva et steinkast unna, med fine turområder opp mot Torshov, Nydalen og til nordmarka.

Meget godt med servicetilbud og et stort utvalg av handlemuligheter i nærområdet.

Søndagsmarkedene i Birkelunden park og på Blå er et hyggelig helgeinnslag.

Grünerløkka er kjent for et variert og spennende utvalg av restauranter og kaféer, og byr på en rekke gode matopplevelser. Delicatessen, Le Benjamin, Trattoria Popolare og Markveien mat- og vinhus ligger rett rundt hjørnet. Ellers hyggelige uteserveringer som f.eks. Blå, Südøst eller BAR Vulkan. Mathallen på Vulkan er virkelig verdt et besøk.

Grünerløkka Minigolfpark som ligger like ved tilbyr uteaktiviteter, vinterstid er det snowboardpark og akebakke i Grünerhagen Park. For øvrig har man en rekke aktiviteter i nærområdet som treningssenter, laksefiske og kajakkpadling ved Akerselva, klatrehall på Vulkan m.m. For innendørs sport anbefales SATS-anlegget på Schous plass i umiddelbar nærhet

eller SATS Ringnes Park. I Ringnes Park er også flotte Ringen Kino, Meny, blomsterforretning og apotek - blant annet.

Innen kort gangavstand finnes holdeplass for trikk og buss, herfra kommer du deg enkelt rundt i byen. Gangavstand til sentrum med ca. 5 minutters gange til Youngstorget via populære Torggata, samt ca. 15 minutters gange til Bjørvika.

Dette er en bolig for deg som liker å bo sentralt med nærhet til det meste!

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Gaia barnehage (1-5 år) 4 min

- Nedregate barnehage (1-5 år) 4 min

- Grünerhagen barnehage (1-5 år) 5 min

Skoler:

-Lakkegata skole (1-7 kl.) 9 min

-Møllergata skole (1-7 kl.) 11 min

-Sofienberg skole (8-10 kl.) 10 min

-Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 8 min (kjøretur)

Videregående skoler:

-Hersleb videregående skole 6 min

-Elvebakken videregående skole 7 min

Treningssenter:

- Sofienbergparken balløkke 6 min

-Grünerhagen - ballbane-3 6 min

-EVO Grünerløkka 1 min

-Varer/Tjenester:

-Markveien Senter 4 min

-Boots apotek Grünerløkka 4 min

### Skolekrets

Leiligheten sogner til Møllergata skole

### Offentlig kommunikasjon

Buss: Herslebs gate (Linje 11N, 12N, 30 ) 4 min gangavstand.

Trikk: Schous plass (Linje 11, 12, 18 ) 0 min gangavstand

T-Bane: Oslo S ( Totalt 24 ulike linjer) 20 min

gangavstand

### Bygningssakkyndig

Erik Øyum

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Bygård oppført i bærende murkonstruksjoner.

Fasaden er pusset og malt. Skråtakskonstruksjon i tre. 2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede.Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Tofløyet balkongdør med glassfelt. Balkong i stål med rekkverk i stålkonstruksjon. Gulvet har platting i tre. Underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja.

Når kjøpte du boligen?

År 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 6

Antall måneder 10

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/ husforsikring?

Forsikringselskap: If Skadeforsikring

Polise/avtalenr. 403590

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

Ja.

Beskrivelse: Noen sprekker i flisene

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Renovert hele badet.

Arbeid utført av: Scanflis AS

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

Ja.

Beskrivelse: I forbindelse med renoveringen ble alt fornyet.

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

Ja.

Beskrivelse: Sprekker i fasade på B- bygget er tettet

og hele bygget følges opp Murbyen.

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

Beskrivelse: Gulv i stue er skjevt. Øvrige gulv er rettet. Og generelt er himlingen i leiligheten skjev. Slik er det i eldre bygg

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 I forbindelse med oppussing av kjøkken og bad i 2020.

Arbeid utført av: KW Elektro

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

Ja.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I B- bygget

Arbeid utført av: Murbyen

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?

Ja.

Beskrivelse: Det ble utbedret for soppskader i B-bygget i fjor. Det er ikke oppdaget lignende i A. I vinter var det rotter i kjelleren, men etter tetting og oppfølging fra Anticimex har det ikke vært tegn til flere på lenge. Borettslaget har avtale om oppfølging om nødvendig med Anticimex.

### Innhold

#### Intervju med selger

#### Hvordan er parkeringsmulighetene?

Gateparkering. Beboerparkering koster kr. 5940,- pr. år for bensin, diesel, hybrid og ladbar hybrid, kr. 2000,- pr. år for elbil.

#### Når kjøpte dere eiendommen?

2017.

#### Hva var avgjørende for valget deres?

Beliggenhet, lysforhold, balkong og størrelse.

#### Hvorfor skal dere flytte?

Vi flytter fordi vi trenger større plass.

#### Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Lyset, naboene og nærheten til alt. I tillegg elsker vi de klassiske detaljene.

#### Hva har dere likt best med området?

Grünerløkka passer for alle.

#### Er det noe dere ikke er fornøyd med?

Nei.

#### Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Vår og sommer yrer det av herlig liv i området, spesielt i parken. I leiligheten er det fantastisk lys, og solnedgangen er magisk fra balkongen. Om våren blomstrer det store kirsebærtreet utenfor balkongen, og vi og naboene pynter bakgården til sommeren. Om sommeren leker barna i bakgården, og vi spiser ofte ute på gresset. Kjøkken og stue er sval på de varmeste dagene, i og med at solen er

der om morgenen, så det er deilig å komme hjem etter en varm arbeidsdag. Om høsten har bakgården et vakkert løvtre med de nydelige høstfarger. Om vinteren ser vi soloppgangen fra stuen og kjøkkenet, og det er spesielt koselig i Markveien med de nye gatelysene, og julestemning i alle butikkvinduene.

#### Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Lys, sentral og sjarmerende.

#### Standard

##### Entré:

Fin entré med hengeplass til ytterklær og dørcalling på vegg ved inngangsdør. Malt himling og vegger i lyse farger og laminat på gulv.

##### Stue:

Romslig stue med og store vindusflater som gir mye lys og en god romfølelse. Plass til sofagruppe, uttak til kabel-tv. Klassisk originalt tregulv, Malt himling, stukkatur i tak og malte vegger. Stuen varmes opp gjennom koselig vedovn. Himlingshøyde er ca. 308 cm.

##### Kjøkken:

Lekkert IKEA-kjøkken fra 2020 med mye skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Videre er det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Induksjon koketopp, innebygget stekeovn i høyskap. Integrert kjøleskap/ fryser og oppvaskmaskin. Klassisk originalt tregulv, malt himling, stukkatur i tak, malte vegger og tegl på vegg. På kjøkkenet er det også en koselig vedovn. Himlingshøyde er ca. 280- 297 cm.

##### Bad:

Lekkert bad fra 2020 med dusjnise med glassvegg,



servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Membran ble lagt av Protan AS. Underskap og vegg med speil med lys. Opplegg for vaskemaskin under benkeplate. Malt glatt himling med, fliser på veggene og flislagt gulv. Varme i gulvet på badet.

#### **Soverom I:**

Fint soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Plass til kommode og oppebevaringsmuligheter. Fra soverommet har man også direkte utgang mot solrik balkong som slipper inn mye lys. Malt glatt himling, tegl på vegg og laminat på gulv. Fra soverom (Nr. I) er det inngang til soverom (Nr. II). Mulighet for oppvarming gjennom frittstående elektrisk varmeovn på gulv.

#### **Soverom II/Barnerom:**

Soverom med plass til seng og tilhørende møblement. Plass til kommode og oppebevaringsmuligheter. Svært vindu som slipper inn mye lys som gir en god romfølelse. Malt glatt himling, tegl på vegg og laminat på gulv. Soverommet passer godt til å innrede som barnerom.

#### **Balkong:**

Solrik og vestvendt balkong på ca. 3,6 m<sup>2</sup>, med meget koselig utsyn mot til borettslagets stille bakgård. Plass til lite bord og stol og annet passende møblement. Meget gode solforhold med sol fra ca kl:12: 00 til solnedgang (sommertid).

#### **Ventilasjon:**

Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduer. Kullfiltervifte på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter. Det største soverommet har ingen ventilering utover åpning av

vindu/balkongdør.

-Bad:

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming under døren for tilluft.

-Kjøkken:

Ventilator med kullfilter. Spalteventil i vinduet.

#### **Bod:**

I tillegg disponerer leiligheten 2 boder, en loftsbod og en kjellerbod. Loftsbod på ca. 5 m<sup>2</sup>. Kjellerbod er ikke målbar grunnet høyde. Høyden er ca. 152 cm. på det laveste og ca.175 cm. på høyeste. Gulvarealet er på ca. 8,5 m<sup>2</sup>.

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

#### **INNVENDIG:**

Pipe og ildsted:

Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i messing. Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal. Eldre vedovn på kjøkkenet. Peisplate i glass. Det er opplyst at ovnen ikke har vært i bruk av nåværende eller foregående eier. Feieluke/sotluke lokalisert i kjeller og på loft. Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud).

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Ovnen på kjøkkenet er ikke brukt på flere år.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Dette vil typisk være borettslagets ansvarsområde. Det er ikke den enkelte beboer som skal undersøke pipeløpet. Testfyring av ovnen på kjøkkenet kan eventuelt utføres.

Innvendige dører

Tofløyedør mellom stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Eldre dør. Skjeve dørblad. Døren lukke ikke som den skal.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er antagelig vanskelig å skulle utbedre eksisterende dør og for et godt resultat må døren byttes.

#### **VÅTROM> BAD**

Flislagt bad med dusjnise med glassvegg, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin under benkeplate. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket. Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er rehabilitert i 2020. Det er fremvist dokumentasjon i form av sjekklister og bildedokumentasjon på membran. Membran ble lagt av Protan AS. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

Se bilder,(side 9 i tilstandsrapport)

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet fungerer med dette avviket. Kjøperen må vurdere selv om fliser skal byttes. Det har liten praktisk betydning og har ingenting med tetting/fuktsikring å gjøre. Avviket er vurdert som estetisk. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 45 mm. Høyde på terskel er ca. 55 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet fungerer med dette avviket. Kjøperen må vurdere selv om flis skal byttes. Det har liten praktisk betydning og har ingenting med tetting/fuktsikring å gjøre. Avviket er vurdert som estetisk.

Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskemaskin under benkeplate. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning. Gjelder på hjørnet av servantskapet mot dusjen. Glassveggen i dusjen er for kort og er årsak til fuktbelastningen på servantskapet. Glassveggen dekker ikke skapet og skapet vil bli vått hver gang man dusjer. Se bilde

(side 10 i tilstandrapport).

#### Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak: Det kan forsøkes å slipe og male/spraymale overflaten. Eventuelt må skapet byttes.

#### KJØKKEN

##### Avtrekk

Ventilator med kullfilter. Spalteventil i vinduet.

##### Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kjøkken har omluftsøsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

#### Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av vifter på eksisterende ventilasjonsanlegg. Dette er ikke hensyntatt i fastsettelse av tilstandsgrad (TG). TG settes med henvisning til gjeldende fagstandard (NS 3600).Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduer.

Kullfiltervifte på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter. Det største soverommet har ingen ventilering utover åpning av vindu/balkongdør. Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav.

##### Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det største soverommet er ikke ventilert utover åpning av vindu/balkongdør. I denne sammenheng skal det vurderes som avvik selv om det i prinsippet ikke er noe i veien for å åpne vindu/dør.

#### Konsekvens/tiltak:

• Andre tiltak: Det burde vært flere ventiler i vegger for bedre tilførsel av friskluft. Det er likevel ikke noe i veien for å benytte vinduer som kilde til friskluft selv om det er vurdert som avvik i denne sammenheng. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

#### Forhold som har fått TG3:

#### INNVENDIG

##### Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600) i stuen.

##### Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er også synlige skjevheter i etasjeskillet til etasjen over. Årsaken er antagelig setninger i grunnen. Det er ikke uvanlig at det forekommer skjevheter i eldre gårder som denne i større eller mindre grad. Det er målt ca. 72 mm. avvik gjennom hele stuen. Dette er relativt mye.

#### Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Eventuell oppretting kan utføres ved å fore opp gulvet. Kontakt snekker/entreprenør for vurdering og eventuelt prising av tiltak. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

#### 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.

#### Hvitevarer

Hvilke hvitevarer skal medfølge?

Svar: Vaskemaskin kan medfølge om ønskelig.

Hvitevarer på kjøkken følger selvsagt med.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### Moderniseringer og påkostninger

Nytt kjøkken IKEA: 2020

Nytt bad: 2020

#### TV/Internett/Bredbånd

Internett leveres over fiber av GlobalConnect. Installert i 2022. Gjennom GlobalConnect står man fritt til å velge den TV-leverandøren man selv ønsker.

#### Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

#### Beboerparkering:

Området er en del av ordningen beboerparkering. Dvs. at man med beboerkort kan parkere "gratis" døgnet rundt - hele uken - også utover det som er maksimal parkeringstid, mot et gebyr på kr. 5940,- i året. Beboerparkering for elbiler koster kr. 2000,-. For mer info se <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/#gref>

#### Forsikringselskap

If Skadeforsikring

#### Polisenummer

40350

#### Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

## Energi

#### Oppvarming

Oppvarming: Vedovn i stuen og kjøkkenet. Varme (elektrisk) i gulvet på badet. Det er opplyst at ovnen i stuen og varmen i gulvet på badet fungerer som det skal, men at ovnen på kjøkkenet ikke har vært i bruk. Elektrisk frittstående varmeovn på gulvet i soverom.

#### Info strømforbruk

Selger opplyser om at strømforbruket det siste året (2023) har vært 7 289 kWh og 6563 kwh for år 2022. Merk at dette vil variere fra husholdning til husholdning.

#### Energikarakter

F

#### Energifarge

Rød

#### Info energiklasse

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

## Borettslaget/Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 700 000

#### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

#### Formuesverdi primær

Kr 1 634 059

#### Formuesverdi primær år

2022

#### Formuesverdi sekundær

Kr 6 209 422

#### Formuesverdi sekundær år

2022

#### Info formuesverdi

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

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

primærboliger (boligen du selv bor i):

Formuesverdien settes til 25 prosent av beregnet markedsverdi for boliger med markedsverdi under 10 millioner kroner primærboliger med markedsverdi over 10 millioner kroner: Opp til 10 millioner kroner verdsettes til 25 prosent av beregnet markedsverdi. Det over 10 millioner verdsettes til 50 prosent av beregnet markedsverdi i 2022 og til 70 prosent av markedsverdi i 2023. sekundærboliger (utleieboliger mv): Formuesverdien settes til 100 prosent av beregnet markedsverdi i 2023 (95 prosent i 2022). Se skatteetaten for mer informasjon: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/>

#### Andre utgifter

-Strøm

-Innboforsikring

-Kabel-TV/fibernet

-Eiendomskatt

Kjøper må velge hastighet selv og betale for det selv. Med fiber nett inkludert i felleskostnad så får man i praksis 0-Megabite. Skal man ha hastighet så må man bestille den hastighetspakken man ønsker ha selv.

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

Eiendomsskatten betales 4 ganger i året og er beregnet til kr 6353 i året for denne andelen.

## Boenheten

#### Felleskostnader inkluderer

Varmtvann, felles forsikring, kommunale avgifter, drift, vedlikehold, renter og avdrag m.m.

#### Felleskostnader pr. mnd

Kr 5500

#### Andel Fellesgjeld

Kr 269 000

#### Fellesgjeld pr. dato

01.08.2024

#### Andel fellesformue

Kr 18 932

#### Andel fellesformue dato

31.12.2023

## Borettslaget

#### Borettslagsnavn

BORETTSLAGET THV MEYERSG 79

#### Organisasjonsnummer

955250915

#### Andelsnummer

4

#### Om borettslaget

Borettslaget består av 7 andelsleiligheter seksjoner. Borettslaget Thv Meyersgt 79 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955250915, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune. Thv Meyersgt 79 borettslag er et frittstående samvirkelag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Forretningsførsel og revisjon:

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er YR.

Perioden som vært

Større vedlikeholdsprosjekter: Vannskade i oppgang B  
Endring i avtaler: Rentokil og Anticimex  
Spesielle uforutsette hendelser gjennom året: Rotter

#### KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Større vedlikehold:

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 0,- til større vedlikehold plan for økonomien legges av nytt styre høsten 2024.

Er planlagt noen større vedlikeholdsplaner?:

I følge styret er det per dags dato (16.09.2024) er det ikke planlagt noen større vedlikeholdsplaner, men bygget er fra 1800-talet så vedlikehold av mur og fasade må påregnes på sikt.

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har 2 lån:

Lånenr.: OBBK01-98207893986

Type: A

Restsaldo: 1.277.970,-

Restløpetid: 26 år 2 md.

Terminer pr. år:12

Rente type: Flyt

Rente: 6,20%

Andel restsaldo: 183.741,-

Kapitalkostnad: 1.201

Lånenr.: OBOS03-98208000136

Type: A

Restsaldo: 564.492,-

Restløpetid: 22 år 5 md.

Terminer pr. år: 12

Rente type: Flyt

Rente: 6,20%

Andel restsaldo: 82.217,-

Kapitalkostnad: 568,-

#### Sikringsordning fellesgjeld

Sikringsordning fellesgjeld: Nei

Sikringsordning er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag.

#### Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

#### Regnskap/budsjett

Resultat 2023

Årsresultatet vises i resultatregnskapet som et overskudd stort kr. 26 119,- som foreslås ført mot egenkapital, slik at udekket tap reduseres.

Disponible midler 2023.

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. Disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disse er positive (kr.95 575,- per 31.12.2023) ved årsslutt.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

#### Styregodkjennelse

Borettslag har vedtektsfestet at ny andelseier skal godkjennes av styret, jf. borettslagsloven § 4-5.

#### Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokument vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Borettslaget har ikke husordensregler.

#### Dyrehold

Husdyrhold er tillatt etter søknad hos styre.

#### Beboernes forpliktelser og dugnader

BEBOERS FORPLIKTELSE:

Borettslaget har ikke ansatt vaktmester. Hver beboerenhet har vaktmesteransvar hver 7e uke.

Ansvarer innebærer:

\*Sommer

- Feiing

- Vanning

- Gressklipping

\*Vinter

-Snømåking.

DUGNAD:

Borettslaget har to årlige dugnader, en på vår og en på høst

## Forretningsfører

#### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 228, bruksnummer 521, seksjonsnummer 2 i Oslo kommune.Andelsnr. 4 i BORETTSLAGET THV MEYERSG 79 med orgnr. 955250915

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/228/521:

24.02.1862 - Dokumentnr: 900010 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

31.03.1982 - Dokumentnr: 503644 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 1/5

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 4/5

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

Gjelder denne registerenheten med flere

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av deler av råloft til bolig, som utvidelse av eksisterende leilighet i 3. etasje datert 2019.

Det foreligger ferdigattest for ferdigattest for fire balkonger med tilhørende fasadeendringer, datert 2019.

Det foreligger ferdigattest bruksendring leil til butikk mm datert 1983.

Det foreligger ferdigattest for sammenslåing av leil på loft,bad/wc i 1,2 og 3 etg datert 1983.

Det foreligger (Uattestert) ekspedisjonsdokument for Innr vannklosetter datert 1936.

Megler har ettersøkt

ferdiattest/ekspedisjonsdokument for boligblokk.

Finnes ikke i Oslo saksinnsyns arkiv.

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Offentlig, kommunal vei

Vann: Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom

Avløp: Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig med tilh. anlegg i reguleringsplan Reguleringsplan S-2366.

S-2366: Endret regul.plan med reg.best. for kvartalene Markveien - Leirfallsgata - Thorvald Meyers gate og Nordre gate på Søndre Grunerløkka. Vedtatt av: Miljøverndepartementet, 22.11.1978. Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

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

### **Kommuneplanen fra 2015 til 2030.**

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030. Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For mer info om kommuneplan se:

<https://www.oslo.kommune.no/politikk/kommuneplan/tidligere-kommuneplandokumenter/#gref>

### **Pågående byggesaker:**

Saksnummer: 202304006-Thorvald Meyers gate 79 A - Montering av varmepumpe- Tillatelse gitt-Siste dokument i saken datert 01.09.2023

Saksnummer: 202315178-Thorvald Meyers gate 81 - Bruksendring til bolig i 2. - 4. etasje - Igangsettingstillatelse gitt-Siste dokument i saken datert 01.09.2023

Saksnummer: 202316789-Thorvald Meyers gate 68 - Oppføring av bolig og næringsbygg med parkeringskjeller - Venter påtilleggsdokumentasjon -Siste dokument i saken datert. 24.05.2024

Saksnummer: 202458111-Thorvald Meyers gate 68 - Oppføring av bolig og næringsbygg med parkeringskjeller - Venter på tilleggsdokumentasjon-Siste dokument i saken datert. 09.07.2024

Saksnummer: 202453915-Thorvald Meyers gate 66 - Tetting av seks vinduer på fasade sør- Tillatelse gitt-Siste dokument i saken datert.15.04.2024

Saksnummer: 202309339- Thorvald Meyers gate 73 A - Riving og etablering av nye balkonger- Rammetillatelse gitt-Siste dokument i saken datert. 13.10.2023

Saksnummer: 201920634- Thorvald Meyers gate 73 - Endring av bærekonstruksjoner i bygg - Fasadeendring- Tillatelse gitt- Siste dokument i saken datert.27.04.2022

Saksnummer:202309340- Thorvald Meyers gate 73 C - Fasadeendringer, fornyelse av brannbalkonger og påbygg- Rammetillatelse gitt-Siste dokument i saken datert. 20.10.2023

Saksnummer:202459130- Korsgata 24 A - Oppføring av virksomhetsskilt på fasade - Northern Playground- Tillatelse gitt-Siste dokument i saken datert Siste dok. 05.09.2024

Saksnummer: 202317019-Korsgata 24 A - Riving av bærevegg - H0302- Tillatelse gitt- Siste dokument i saken datert- 05.01.2024

Saksnummer: 202119117-Markveien 50 A - Utbygging av loft - Igangsettingstillatelse gitt - Siste

dokument i saken datert- 29.08.2024

Saksnummer: 201401832-Markveien 50 - Oppdeling av bruksenheter- Tillatelse gitt- Siste dokument i saken datert 07.12.2023

Saksnummer: 201803126- Markveien - Forlengelse av midlertidig bruksendring av trafikkareal - Fjerning av parkeringsplasser mellom Søndre gate og Sofienberggata -Tillatelse gitt-Siste dokument i saken datert 23.05.2024

Saksnummer: 202307188- Torggata og Søndre gate - Bylivsgatetiltak- Tillatelse gitt-Siste dokument i saken datert 17.08.2023

Saksnummer: 202310465- Leirfallsgata - Oppføring av bysykkelstativ - ID 02-505- Søknad om ferdigattest under behandling-iste dokument i saken datert. 01.08.2024

Saksnummer: 202109520-Schous plass 10 - Oppføring av pylon - Deichman Grünerløkka- Tillatelse gitt- Siste dokument i saken datert. 17.07.2023

Saksnummer: 202453300-Schous plass 10 - Ventilasjonsanlegg og rehabilitering av inngangsparti - Deichman Grünerløkka- Rammetillatelse gitt- Siste dokument i saken datert. 23.08.2024

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

### **Bevaringsverdig:**

Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig.

Gul liste er Byantikvarens oversikt over kulturminner med eller uten formelt vern. Eiendommen kan ha en eller flere statuser, som har forskjellig betydning for en eventuell plan- eller byggesak

For mer info om gule liste se:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/kulturminner-og-bevaring/gul-liste/#gref>

### **Adgang til utleie**

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Med styrets godkjenning og dersom nærmere angitte vilkår er oppfylt, kan boligen leies ut for opptil 3 år, jf. borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av

om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel

kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til

forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

6 700 000 Prisantydning

269 000 Andel av fellesgjeld

6 969 000 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger  
7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)  
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)  
240 Panteattest kjøper  
500 Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring  
500 Tinglysningsgebyr pantedokument

1 240 Omkostninger totalt  
8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 970 240 Totalpris. inkl. omkostninger  
6 977 440 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
6 980 240 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 240

#### **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 dekningsalg 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 1% av kjøpesum inkl. f. gjeld for gjennomføring av

salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900 -, oppgjørshonorar kr 7 000,- og visning/overtagelse per stk kr 3 900, -. Markedspakken er 18.990,-.

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg.

#### **Oppdragsansvarlig**

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

#### **Ansvarlig megler**

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






Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS,  
Torshovgata 8  
0476 OSLO  
Tlf: 216 36 363

#### **Salgsoppgavedato**

17.09.2024

# Vedlegg

## Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Thorvald Meyers gate 79 A, 0552 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 228, bnr. 521
-  # Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m<sup>2</sup> BRA-i: 78 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.09.2024

Rapportdato: 10.09.2024

Oppdragsnr.: 13722-2894

Referansenummer: KO1992

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum

Vår ref:



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se [www.taksthuset.no](http://www.taksthuset.no) for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

[erik@taksthuset.no](mailto:erik@taksthuset.no)

900 88 685



NITO

Thorvald Meyers gate 79 A, 0552 OSLO  
Gnr 228 - Bnr 521  
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS  
Heggelibakken 4  
0375 OSLO



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13722-2894

Befaringsdato: 04.09.2024

Side: 3 av 19

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Bad og kjøkken fra 2020. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1870

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygård oppført i bærende murkonstruksjoner. Fasaden er pusset og malt.

Skråtakskonstruksjon i tre.

2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Tofløyet balkongdør med glassfelt.

Balkong i stål med rekkverk i stålkonstruksjon. Gulvet har plattning i tre. Underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Balkongen er på ca. 3,6 m<sup>2</sup>, avrundet til 4 m<sup>2</sup>. Det er lys, stikkontakt og fjernbetjent markise på balkongen. Balkongen er omtrent vestvendt.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat og tregulv. Veggflater: Malte flater i hovedsak. Teglpå del av kjøkkenet og det innerste soverommet. Himling: Malt glatt himling. Gipsrosett i stuen og på kjøkkenet. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc. Det er et trinn opp fra stuen og inn på kjøkkenet.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfellige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600) i stuen.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i messing. Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal. Eldre vedovn på kjøkkenet. Peisplate i glass. Det er opplyst at ovnen på kjøkkenet ikke har vært i bruk av nåværende eller foregående eier. Feiluke/sotluke lokalisert i kjeller og på loft.

Malte eldre profilerte innerdører med terskler. Dørene fungerer. Tofløyet dør mellom stue og kjøkken.

Oppvarming: Vedovn i stuen og kjøkkenet. Varme i gulvet på badet. Det er opplyst at ovnen i stuen og varmen i gulvet på badet fungerer som det skal, men at ovnen på kjøkkenet ikke har vært i bruk.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### Bad:

Flislagt bad med dusjnise med glassvegg, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin under benkeplate. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er rehabilitert i 2020.

Det er fremvist dokumentasjon i form av sjekkliste og bildedokumentasjon på membran. Membran ble lagt av Protan AS. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Manglende dokumentasjon kan slå negativt ut).

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming under døren for tilluft.

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak dusjen i tilstøtende soverom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkenet er fra 2020.

Ventilator med kullfilter. Spalteventil i vinduet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Kjøkken: Rør i rør løsning i benkeskapet. Det er montert lekkasjestopper på både varmt- og kaldtvannsrør. Bad: Rørskap med samlestopper og stoppekraner. Kursene er merket. Drensåpning (siklemikk) for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Skjult anlegg forøvrig. Det er fremlagt samsvarserklæring på rørarbeider utført i 2020 av Rør- Teknikk AS i forbindelse med arbeider utført på badet.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduer. Kullfiltervifte på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter. Det største soverommet har ingen ventilering utover åpning av vindu/balkongdør.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i springen. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert. Fellesbereder er byttet i 2023 i følge eier.

Sikringskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 10 kurser hvorav en kurs er merket som reserve.

Brannvarsler i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

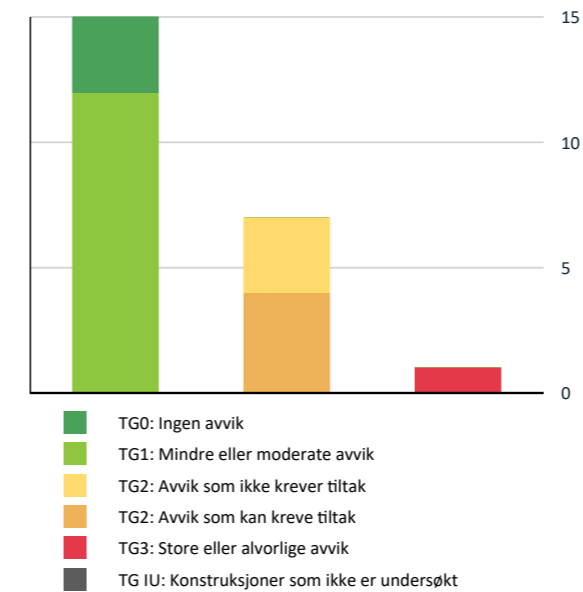
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er begrenset med tegninger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Opprinnelige tegninger fra byggeår finnes ikke, men det ligger et sett tegninger fra 1980 i arkivet. Disse viser dagens avgrensning mot nabo og antall rom, men planløsningen er endret. Kjøkkenet er på tegningene plassert der hvor det i dag er soverom med balkong. Dagens kjøkken er tegnet inn som stue nummer to.

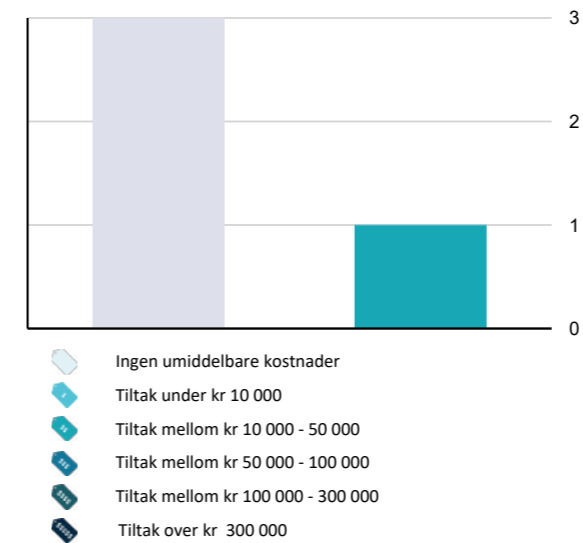
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøtteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
  - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
  - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
  - Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)
  - Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
  - Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**
  - Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
  - Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1870

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Bad og kjøkken fra 2020. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

Tilbygg / modernisering		
1980	Ombygging	Fra kommunens byggesaksarkiv sak nr. 198000824.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Tofløyet balkongdør med glassfelt.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i stål med rekkverk i stålkonstruksjon. Gulvet har platting i tre. Underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 112 cm. Balkongen er på ca. 3,6 m<sup>2</sup>, avrundet til 4 m<sup>2</sup>. Det er lys, stikkontakt og fjernbetjent markise på balkongen.

Balkongen er omtrent vestvendt.

## INNVEDIG

### TG 1 Overflater

Gulv: Laminat og tregulv. Veggflater: Malte flater i hovedsak. Tegl på del av kjøkkenet og det innerste soverommet. Himling: Malt glatt himling. Gipsrosett i stuen og på kjøkkenet. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Det er et trinn opp fra stuen og inn på kjøkkenet.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600) i stuen.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er også synlige skjevheter i etasjeskillet til etasjen over. Årsaken er antagelig setninger i grunnen. Det er ikke uvanlig at det forekommer skjevheter i eldre gårder som denne i større eller mindre grad. Det er målt ca. 72 mm. avvik gjennom hele stuen. Dette er relativt mye.

#### Konsekvens/tiltak

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

Eventuell oppretting kan utføres ved å fore opp gulvet. Kontakt snekker/entreprenør for vurdering og eventuelt prising av tiltak.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

### TG 2 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i messing. Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal.

Eldre vedovn på kjøkkenet. Peisplate i glass. Det er opplyst at ovnen ikke har vært i bruk av nåværende eller foregående eier.

Feieluke/sotluke lokalisert i kjeller og på loft.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud).

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Ovnen på kjøkkenet er ikke brukt på flere år.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Dette vil typisk være borettslagets ansvarsområde. Det er ikke den enkelte beboer som skal undersøke pipeløpet.

Testfyring av ovnen på kjøkkenet kan eventuelt utføres.

### TG 1 Innvendige dører

Malte eldre profilerte innerdører med terskler. Dørene fungerer.

### TG 2 Innvendige dører - 2

Tofløyet dør mellom stue og kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Eldre dør. Skjeve dørblad. Døren lukke ikke som den skal.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er antagelig vanskelig å skulle utbedre eksisterende dør og for et godt resultat må døren byttes.

## Oppvarming

Vedovn i stuen og kjøkkenet. Varme i gulvet på badet. Det er opplyst at ovnen i stuen og varmen i gulvet på badet fungerer som det skal, men at ovnen på kjøkkenet ikke har vært i bruk.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

Flislagt bad med dusjinisje med glassvegg, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin under benkeplate. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er rehabilitert i 2020.

Det er fremvist dokumentasjon i form av sjekkliste og bildedokumentasjon på membran. Membran ble lagt av Protan AS. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Manglende dokumentasjon kan slå negativt ut).

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Se bilder.

#### Konsekvens/tiltak

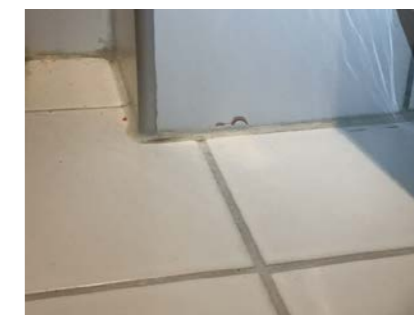
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kjøpere må vurdere selv om fliser skal byttes. Det har liten praktisk betydning og har ingenting med tetting/fuktsikring å gjøre. Avviket er vurdert som estetisk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sprekk i flis over luke.



Avskalling av flis på sistene.

## Tilstandsrapport

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punkt sjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 45 mm. Høyde på terskel er ca. 55 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kjøpere må vurdere selv om flis skal byttes. Det har liten praktisk betydning og har ingenting med tetting/fuksikring å gjøre. Avviket er vurdert som estetisk.



Sprekk i flis.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring og synlig sveisemembran.



Sluk.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskemaskin under benkeplate. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Gjelder på hjørnet av servantskapet mot dusjen. Glassveggen i dusjen er for kort og er årsak til fuktbelastningen på servantskapet. Glassveggen dekker ikke skapet og skapet vil bli vått hver gang man dusjer. Se bilde.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan forsøkes å slipe og male/spraymale overflaten. Eventuelt må skapet byttes.



Fuktskade på servantskap.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming under døren for tilluft.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak dusjen i tilstøtende soverom. Det er isolasjon i vegg. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

## Tilstandsrapport



Fuktmåling bak dusjen.

### KJØKKEN

### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn i høyskap. Integreert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkenet er fra 2020.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter. Spalteventil i vinduet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenet har omluftsøsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av vifter på eksisterende ventilasjonsanlegg. Dette er ikke hensyntatt i fastsettelse av tilstandsgrad (TG). TG settes med henvisning til gjeldende fagstandard (NS 3600).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Kjøkkenet: Rør i rør løsning i benkeskapet. Det er montert lekkasjestopper på både varmt- og kaldtvannsrør.

Bad: Rørskap med samlestocker og stoppekraner. Kursene er merket. Drensåpning (siklemikk) for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Skjult anlegg forøvrig.

Det er fremlagt samsvarserklæring på rørarbeider utført i 2020 av Rør-Teknikk AS i forbindelse med arbeider utført på badet.

Det er ikke montert tettemuffer på rørene i benkeskapet. Dette bør det være for at eventuelle lekkasjer skal kunne presses inn i rørskapet på badet og videre ut på baderomsgulvet og mot sluk. I dette tilfellet er det lekkasjestopper i benkeskapet. Dette opplegget vil stenge av vannet ved lekkasjer og det er derfor vurdert at anlegget er tilstrekkelig sikret mot vannskader.



Rørskap på badet.

#### TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

#### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduer. Kullfiltervifte på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet. Bad og kjøkkenet er vurdert i egne punkter. Det største soverommet har ingen ventilering utover åpning av vindu/balkongdør.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstillende dagens krav.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det største soverommet er ikke ventiler utover åpning av vindu/balkongdør. I denne sammenheng skal det vurderes som avvik selv om det i prinsippet ikke er noe i veien for å åpne vindu/dør.

Konsekvens/tiltak

## Tilstandsrapport

### • Andre tiltak:

Det burde vært flere ventiler i vegger for bedre tilførsel av friskluft. Det er likevel ikke noe i veien for å benytte vinduer som kilde til friskluft selv om det er vurdert som avvik i denne sammenheng.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1 TO 1 Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i springen. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert. Fellesbereder er byttet i 2023 i følge eier.

### 1 TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 10 kurser hvorav en kurs er merket som reserve.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja** Det er krav til samsvarserklæringer på installasjon av el. anlegg. Dette skal foreligge på alle installasjoner utført etter 1.1.1999. Fra gjeldende forskrift: "Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12."

Det er fremvist samsvarserklæring fra utførte el. installasjoner utført i 2020 som gjelder arbeider utført på kjøkkenet. Arbeidene er utført av KW Elektro AS.

Det er fremvist samsvarserklæring fra utførte el. installasjoner utført i 2020 som gjelder arbeider utført på badet. Arbeidene er utført av Royal Elektro AS.

### Se erklæringene for nærmere spesifikasjon.

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektro faget.



Sikringsskap.

### 1 TO 0 Branntekniske forhold

## Tilstandsrapport

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

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

Brannvarsler i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket. Dette er i praksis ikke noe den enkelte seksjons-/andelseier har liggende, men skal likevel synliggjøres i tilstandsrapporter. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

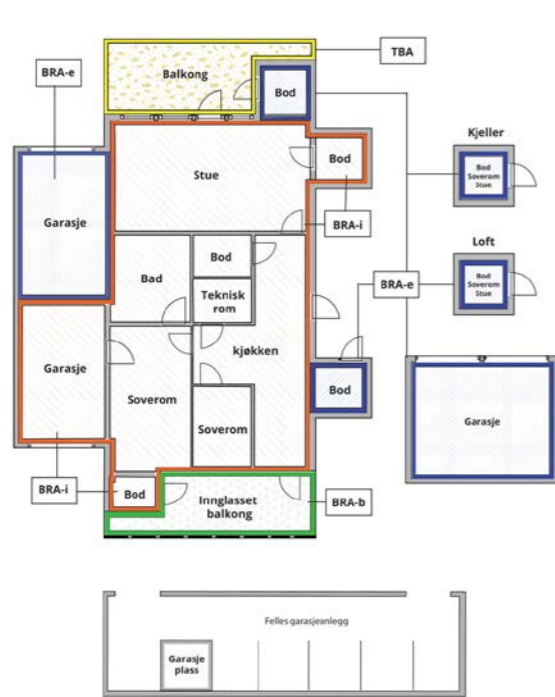
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Carport og/eller garasje plass i felles garasjelekk er ikke måleverdig areal

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	78			78	4
Loft		5		5	
<b>SUM</b>	<b>78</b>	<b>5</b>			<b>4</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>83</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Bad, gang, kjøkken, 2 soverom, stue		
Loft		Loftsbod	

## Kommentar

Himlingshøyde varierer en del grunnet skjevt etasjeskille og høydeforkjell mellom stue og kjøkken. Høyde er ca. 308 cm. i stuen, ca. 280-297 cm. på kjøkkenet, ca. 281 cm. på det innerste soverommet og ca. 294 cm. i soverommet med balkong.

Balkong (TBA) på ca. 3,6 m<sup>2</sup>, avrundet til 4 m<sup>2</sup>.

Kjellerbod er ikke målbar grunnet høyde. Høyden er ca. 152 cm. på det laveste og ca. 175 cm. på høyeste. Gulvarealet er på ca. 8,5 m<sup>2</sup>. Loftsbod på ca. 5 m<sup>2</sup>. Bodene er påvist av eier. Bodene er ikke merket.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det er begrenset med tegninger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Opprinnelige tegninger fra byggeår finnes ikke, men det ligger et sett tegninger fra 1980 i arkivet. Disse viser dagens avgrensning mot nabo og antall rom, men planløsningen er endret. Kjøkkenet er på tegningene plassert der hvor det i dag er soverom med balkong. Dagens kjøkken er tegnet inn som stue nummer to.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Nytt bad og kjøkken i 2020.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	78	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2024	Erik Øyum	Takstingeniør
	Ellen Kristine Nystad Palm	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	521		0	510 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Thorvald Meyers gate 79 A

### Hjemmelshaver

Borettslaget Thv. Meyersgt 79

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
4/THV MEYERSG 79 BORETTSLAGET	955250915	4	OBOS	Palm Daniel Nystad, Palm Ellen Kristine Nystad

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
4	18 932    31.12.2023	269 000    01.08.2024

### Kommentar

Fellesgjeld er oppgitt av forretningsfører.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggende på Grünerløkka i Oslo. Kort vei til lokale parker, sentrum, Sofienbergparken, Akerselva med mer. Godt utbygget kollektivtilbud med buss og trikk. God dekning av servicetilbud og forretninger.

### Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

### Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-2366. Gården er oppført på såkalt gul liste.

## Skattetakst og formuesverdi

### År

2023

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	403590			
<b>Kommentar</b> Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KO1992>

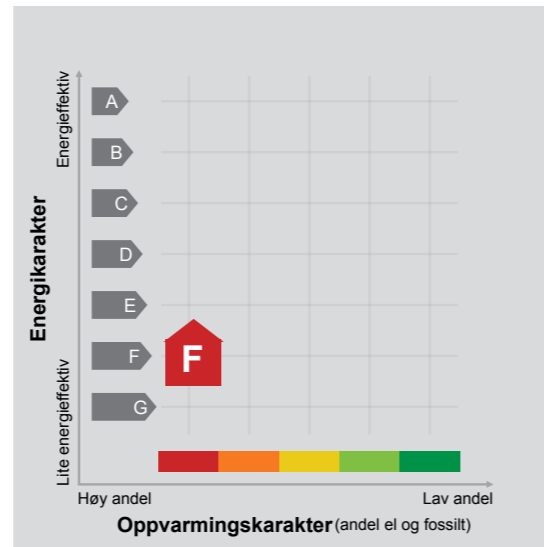
### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# ENERGIATTEST



Adresse	Thorvald Meyers gate 79A
Postnummer	0552
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	521
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80577869
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2024-21599
Dato	09.09.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk 6 767 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 767 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1004230176	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Daniel-Andre Hågensen Nystad	Ellen Kristine Palm
<b>Gateadresse</b>	
Thorvald Meyers gate 79A	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0552
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	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If Skadeforsikring
Polise/avtalnr.	403590

## 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

Noen sprekker i flisene.

Initialer selger: DHN, EKP

Document reference: 1004230176

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
 Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 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
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- Filer
- 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

Document reference: 1004230176

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

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

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

Document reference: 1004230176

## Tilleggskommentar

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringsseidendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende 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.

## E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Nystad Palm	ce19afb6bcc351140b661ba3389f78451cb647af	04.09.2024 20:50:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ellen Kristine Palm	edd1e2c8f9858a845bd1ce49958fe95cb2889acb	04.09.2024 12:15:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1004230176

Document reference: 1004230176

- 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>

Utarbeidet av	
Firma/Navn:	KW Elektro AS
Kontaktperson:	
Adresse:	Postboks 315 2051 Lillestrøm
Postnr/Sted:	63878009
Telefon:	63878009
E-post:	info@kwelektro.no
Organisasjonsnr.:	997 934 836
Elvirksomhets-ID:	100246

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Ellen Kristine Palm
Kontaktperson:	
Adresse:	Thorvald Meyers Gate 79 A 0552 OSLO
Postnr/Sted:	99282657
Telefon/Mobil:	99282657
E-post:	ellenkristinepalm@gmail.com
Kundenummer:	111257

Anleggsadresse	
Anleggssted:	Ellen Kristine Palm
Adresse:	Thorvald Meyers Gate 79 A
Postnr/Sted:	0552 OSLO
Bolignummer nr.:	

Ordreopplysninger	
Ordrenummer:	20345
Påbegynt dato:	23.04.2020
Avsluttet dato / Planlagt ferdig:	23.06.2020

Anleggsbeskrivelse				
<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Utvidelse	<input checked="" type="checkbox"/> Endring	Type installasjon:	Boligblokker
Utført iht:	NEK 400	Utg: 2016		
	Annet	Beskr:		

## Bekrivelse/kommentar

Kjøkkentilbud webside :  
 Komfyrvakt  
 Stikkontakt for kjøleskap/fryser  
 Stikkontakt til oppvaskmaskin  
 Stikkontakt over benk (2 stk)  
 Tilkobling av benkebelysning  
 Montering av taklampe  
 Ny kurs for oven  
 Dimmer/bryter for benkebelysning  
 Dimmer/bryter for taklampe  
 Nødvendig kabling i kjøkken  
 Nødvendig demontering  
 Reise og materiell  
 Dokumentasjon

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.



Samsvarserklæring

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

1/2

84760635-7EFC-4B20-9E9F-E273D860F20



Samsvarserklæring

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

2/2

84760635-7EFC-4B20-9E9F-E273D860F20

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Bjorn Kaiser
Dato:	23.06.2020
Signatur:	

Ansvarlig montør: Tomasz Surma

# Thorvald Meyers gate 79A

Nabolaget Schous plass - vurdert av 225 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

🚶 Schous plass	0 min 🚶
Linje 11, 12, 18	0 km
🚶 Herslebs gate	4 min 🚶
Linje 11N, 12N, 30	0.3 km
🚶 Grønland	14 min 🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1 km
🚶 Oslo S	20 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	1.3 km
✈ Oslo Gardermoen	39 min 🚶

## Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.)	9 min 🚶
447 elever, 26 klasser	0.7 km
Møllergata skole (1-7 kl.)	11 min 🚶
242 elever, 15 klasser	0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
232 elever, 16 klasser	0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	10 min 🚶
420 elever, 30 klasser	0.8 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	8 min 🚶
373 elever, 15 klasser	2.7 km
Hersleb videregående skole	6 min 🚶
Elvebakken videregående skole	7 min 🚶
576 elever	0.5 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grefsen og Torshov kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 69/100

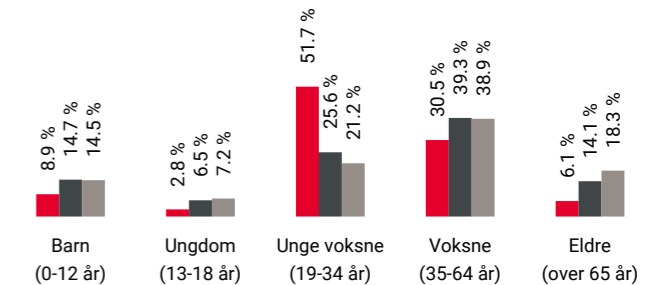


Kvalitet på skolene  
Bra 65/100



Naboskapet  
Høflige 55/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Schous plass	2 050	1 208
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Gaia barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
70 barn	0.3 km
Nedregate barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
84 barn	0.3 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
49 barn	0.3 km

## Dagligvare

Schous Dagligvare	1 min 🚶
Bunnpris Thorvald Meyersgt Søndagsåpent	2 min 🚶
	0.2 km





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering 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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

### Arealavvik

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

### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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



# 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**

**aktiv.**  
Tar deg videre