

aktiv.

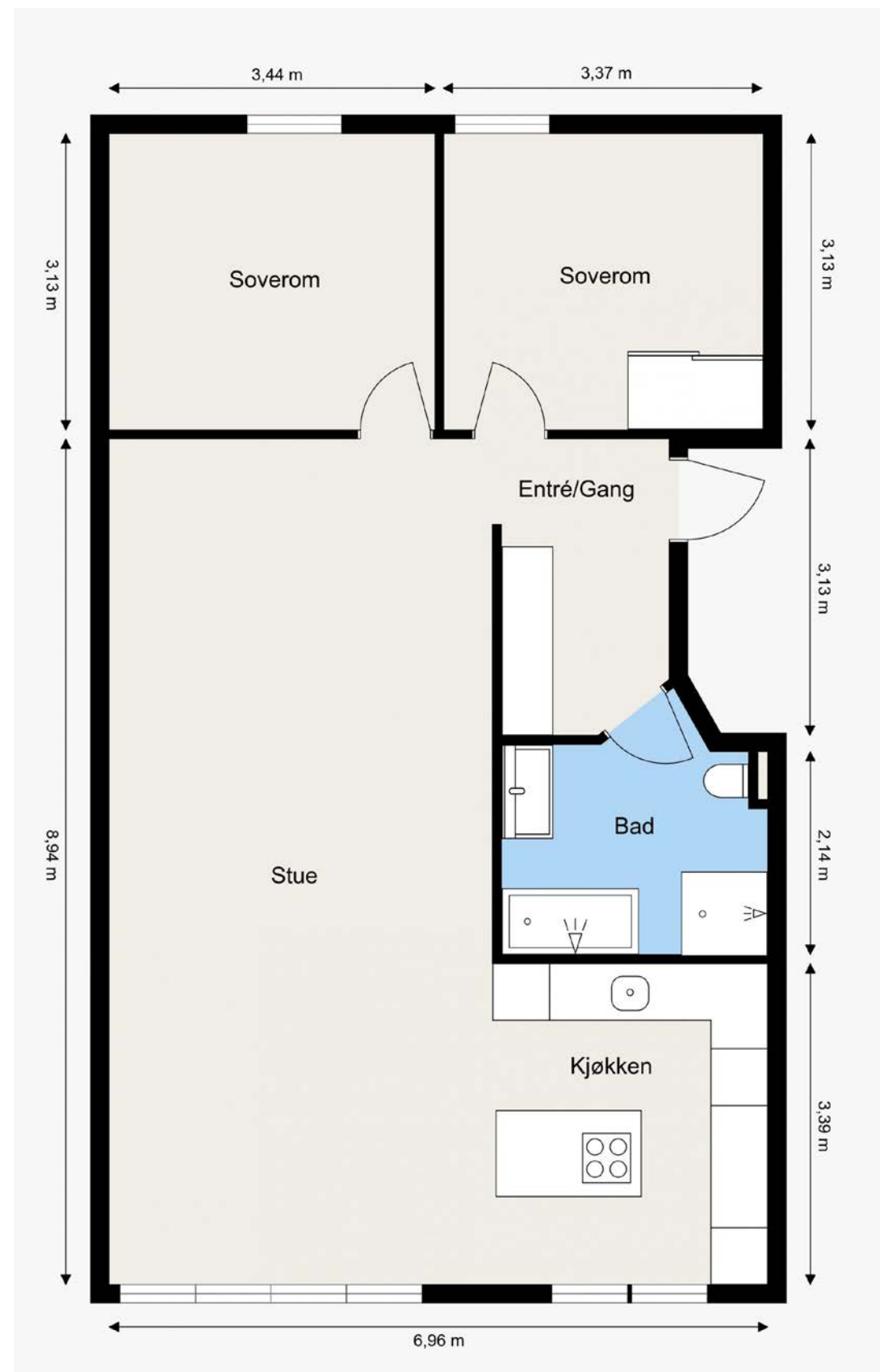


Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmegekjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre





Eiendomsmegler / Partner

Tommy Stenseth

Mobil 948 49 757
E-post tommy.stenseth@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 600 000,-
Omkostn.: Kr 179 440,-
Total inkl. omk.: Kr 6 779 440,-
Felleskostn.: Kr 4 317,-
Selger: Vegard Smith-Johansen
Ola Aulesjord Olsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total: 81/81 m²
Tomtstr.: 1605 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 228, bnr. 316
Snr. 12

Oppdragsnr.: 1008230166

Ditt nye hjem?

Velkommen til populære Grünerløkka og Schous plass 3C!

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje, ble pusset i 2017 og byr blant annet på et rålekkert bad, stilrent kjøkken, enstavs eikeparkett, malte slette overflater, samt LED downlights i flere rom. Det er lagt varmemefolie under parketten. Leiligheten holder generelt høy standard og har en luftig og gjennomgående planløsning. Begge soverommene vender mot bakgård.

Høydepunkter:

- A-konto varmtvann og tv/internett inkl. i felleskostnadene.
- To store soverom som vender mot bakgård.
- Rålekkert bad med badekar.
- Pusset opp i 2017.
- App-styring av alle dører
- Gangavstand til "alt".
- Sentral og populær beliggenhet.
- Kan bygges om til 4-roms ved å flytte kjøkkenet.
- Loftsbod på ca. 5 kvm og en bod i bakgård på ca. 8 kvm.



Innhold

Velkommen	4
Plantegninger	47
Om eiendommen	53
Tilstandsrapport	68
Egenerklæring	91
Forbrukerinformasjon	109
Budskjema	110



Velkommen til Schous plass 3C.



Dette er et hjem som er betydelig påkostet, med et helhetlig og gjennomført uttrykk.



Her går det praktiske og
estetiske hånd i hånd.

Stuen; et herlig oppholdsrom





Store vindusflater setter sitt preg på leiligheten,
og knytter uterom og innerom sømløst sammen.



Leiligheten har et flott, gjennomgående 1-stavs parkettgulv i hvitpigmentert eik.



Kjøkkenet er praktisk plassert, noe adskilt fra stuen – likevel en del av et fantastisk allrom.



Et perfekt hjem for den selskapskjære;
planløsningen legger tilrette for god
logistikk og matlagingsflyt.

Det moderne kjøkkenet







Nedfelt induksjonstopp
på praktisk kjøkkenøy.

Velvære





Leilighetens baderom har et lunt, oppvarmet gulv som umiddelbart gir en følelse av velvære.



Hovedsoverom





Hovedsoverommet har
en behagelig atmosfære.



Rommet vender ut mot rolig bakgård. Her kan den gode nattesøvnen nytes i stor dobbeltseng.

Soverom 2





Begge soverom er av like god størrelse, og det er plass til dobbeltseng også her.

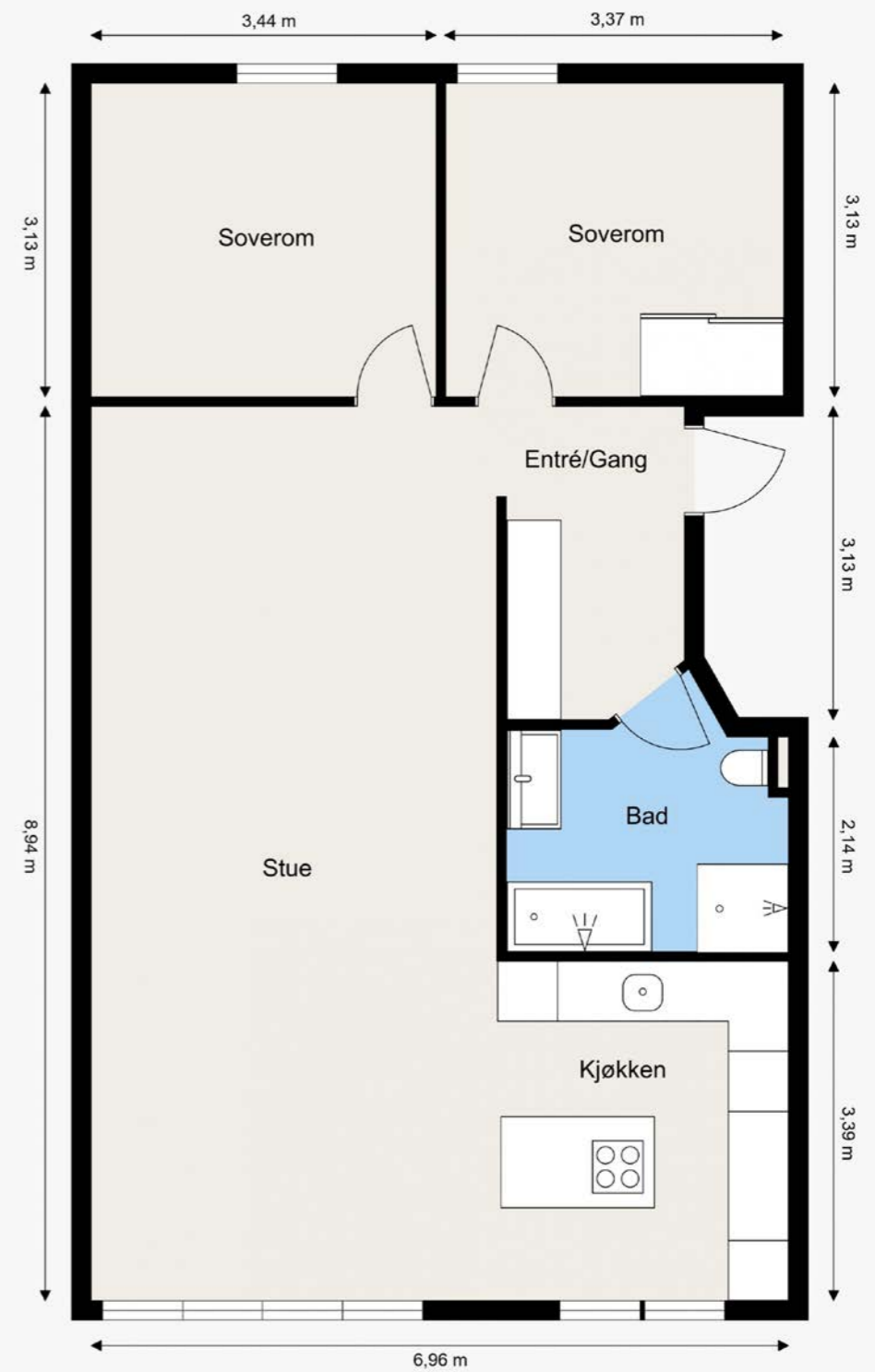


Flislagt entré med varmekabler
og garderobeskap.



Plantegning

2. etasje



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



Romslige bakgårder er et kjærkomment avbrekk fra byens liv og puls.





**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**



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 81 m²

BRA - e: 13 m²

BRA totalt: 94 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 81 m²

Entré/gang, Bad , 2 soverom , Stue , Kjøkken

BRA-e: 5 m²

Loftsbod

BRA-e: 8 m²

Ekstern bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod på ca. 5,0 m². I tillegg ført en ekstern bod i bakgård, ca. 8,0 m².

Tomt

Eiet tomt på 1605 m² som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal. Adkomst via felles gårdsrom, opparbeidet med asfalterte arealer, sykkelparkering og noe beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten har en fabelaktig beliggenhet på Grünerløkka!

Her finner du Grünerløkkas urbane bydelsliv rett ut hoveddøren med alt denne spennende bydelen kan by på av shopping, gastronomi, uteliv og all slags hygge. Alle "Løkkas" mest attraktive spise- og utesteder som Kaffebrenneriet, Villa Paradiso, Ben Reddik, Delicatessen, Aku Aku, og Parkteateret, for å nevne noen - ligger kun få minutter unna. Innen få

minutters gange ligger også en av områdets mest populære kaféer. Et hyggelig og høyt verdsatt møtested blant Grünerløkkas beboere. Kreative småretter finner du også innen kort gangavstand hos Bass. Kun få minutter fra leiligheten finner du også populære Tim Wendelboe som serverer kaffe i verdensklasse.

Området er preget av mange parker og grønne lunger som gir enkel tilgang på utendørs hygge og trening. Sofienbergparken ligger i umiddelbar nærhet, og vakre Olaf Ryes plass finner du rett rundt hjørnet. Rusler du litt lenger opp på Grünerløkka finner du nok en park, nydelige Birkelunden. Her arrangeres det hyggelige søndagsmarkeder. Akerselva er nært ved og har flotte turstier som leder til Maridalen i nord til Sørenga i sør.

God tilgang til matforretninger som Rema 1000, stor og flott Meny-forretning på Ringnes Park, søndagsåpen Joker og døgnåpen Bunnpris. Rikelig med kaféer og butikker ligger i gaten og kvartalene rundt leiligheten.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det kort gangavstand til flere barnehager, barneskoler og ungdomsskoler. Eiendommen har gangavstand til Gaia barnehage og Grunerhagen barnehage. Det er også et godt utvalg av barneskoler som Grunløkka skole og Lakkegata

skole. Det finnes flere videregående skoler og utdanningsinstitusjoner i fin gang- og sykkelavstand, som bl.a. Handelshøyskolen BI, Kunsthøgskolen, Arkitekthøgskolen, Westerdals, OsloMet - storbyuniversitetet og Tannlegehøgskolen.

Offentlig kommunikasjon

Området tilbyr gode forbindelser til resten av Oslo gjennom offentlig kommunikasjon. Det er kun en kort spasertur til buss- og trikkelinjer, og heller ikke langt til T-banestopp på Tøyen eller Jernbanetorget.

Bygningssakkyndig

Thomas Tandberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

TG 1: Mindre avvik

TG 2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS3600 gir TG2

TG 3: Store eller alvorlige avvik

TGIU: Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse

Det gjøres oppmerksom på følgende avvik i tilstandsrapporten:

UTVENDIG

Vinduer - TG 2

Noen vinduer kan oppleves som harde å lukke/åpne.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering. Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har

oversteget halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon. TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Dører - TG 2

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder. Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon. TG 2 er gitt som en påpekelse da døren har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører.

INNVENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn - TG 2

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk.

KJØKKEN

Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Rommet har kun naturlig avtrekk og ellers ingen forsert avtrekksløsning. "manglende forsert mekanisk avtrekk" betyr at avtrekk over stekesone ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende. Fuktig luft og kondens vil da forbli i rommet om det ikke luftes med vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Sammenheng selgers egenerklæring

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

Svar Ja, kun av faglært Beskrivelse Fikset skade på varmekabel på bad sommeren 2022 av M-TEK. Totalrenovert for to eiere siden i 2017. FDV, dokumentasjon og kontrollskjema foreligger. Arbeid utført av AK Byggservice AS og M-TEK

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Ja Beskrivelse: Fikset skade på varmekabel på bad sommeren 2022 av M-TEK. Totalrenovert for to eiere siden i 2017. FDV, dokumentasjon og kontrollskjema foreligger.

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

Svar Ja, kun av faglært Beskrivelse: Totalrenovert for to eiere siden i 2017. FDV, dokumentasjon og kontrollskjema foreligger. Arbeid utført av AK Byggservice AS

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

Ja Beskrivelse: Forrige eier opplyste om følgende:

Noen andre seksjoner i sameiet opplevde at det kom inn vann på sin innglassede balkong høsten 2019 etter styrtregn. Mener å huske at skaden oppsto pga tett sluk på terrasse. Skaden ble utredet og forsikringsselskapet utbetalte erstatning til seksjonene. Skaden gjaldt ikke denne seksjonen

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

Ja Beskrivelse: Et punkt i stuen rett ved kjøkkenøya der gulvet har trukket seg noe sammen. Elektriker mener at styring av varmekabler i stuen er ikke ihht anvisning for varmemembran, at det burde vært temperatursensor for maks begrenning.

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: La om en av kursene i sikringsskapet under feilsøking av varmekabler. Fra forrige eier er vi informert om følgende: Totalrenovert før vi kjøpte i 2017: Legging av varmekabler gang og bad, gulvvarme stue, komfyrvakt, jordfeilautomater i skap, nye stikkontakter/brytere og montering av belysning. Det finnes dokumentasjon med bla. samsvarserklæring og sluttkontroll. Arbeid utført av Elektrikeren Oslo AS

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

Ja Beskrivelse Forrige eier har informert oss om at sluttkontroll og risikovurdering gjennomført av Elektro Solutions AS på hele anlegget.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/

bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja Beskrivelse: Det er ikke foretatt endringer i vår eiertid, men etter at ferdigattesten ble gitt er tidligere innglasset balkong på ca. 7 kvm gjort om til en del av stuen (ifbm. oppussing 2017). Balkongen skal ha vært en "halvklimatisert sone" og ikke fullisolert.

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

Ja Beskrivelse: Styret planlegger følgende prosjekter: Bytte av varmtvannsberedere, tak-reperasjon, oppjekking av utebod og asfalt i bakgården. Styret informerer om at det kan bli behov for økte felleskostnader ifb. dette. Styret vil også gjennomføre en behovsanalyse av ønsker om installering av felles elbilladesystem.

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: Styret har gått sammen med sameiene Sofienberggata 13 og Sofienberggata 9-11 om en avtale med Skadedyrbekjemperen for å bekjempe rotter som er observert i bakgården.

Tilleggskommentar: Overflater og tekniske installasjoner ble oppgradert av tidligere eier i 2017. Alt arbeidet ble utført av fagfolk og det foreligger nødvendig dokumentasjon. Denne erklæringen er utfylt basert på dokumentasjon overgitt fra forrige eier.

Innhold

Entré:

Innbydende entré med gulvvarme og downlights. Her er det plass til klesavheng og skotøy i tillegg til ytterligere oppbevaring i garderobeskap med speilfronter. Åpen adkomst til stuen, som er i delvis åpen løsning med kjøkkenet. Videre adkomst også til bad og det ene av boligens to soverom fra entréen.

Stue:

Flott stue i delvis åpen løsning med kjøkkenet. Her har man et herlig lysinnfall og utsyn gjennom vindusflatene. I stuen er det god plass til stuemøblement som en sofa med tilhørende salongbord og tv-seksjon. Det er også plass til et større spisebord - for eksempel i fin tilknytning til både stue og kjøkken. Rommet oppleves sosialt samtidig som de to bruksområdene er noe adskilt fra hverandre. Flott enstavs eikeparkett på gulv samt gulvvarme. Downlights i himling.

Kjøkken:

Lekkert kjøkken med kjøkkeninnredning fra 2017. Innredningen har hvite fronter og benkeplater i laminat. Her er det god oppbevaringsplass og fine arbeidsflater til matlagingen. Medfølgende, integrerte hvitevarer bestående av komfyr og mikro i høyskap, oppvaskmaskin og kjøleskap. Nedfelt induksjonstopp på praktisk kjøkkenøy. I tillegg har man vaskemaskin i det ene skapet. Det er montert komfyrvakt og lekkasjestopper. Også her er det enstavs eikeparkett og gulvvarme samt downlights.

Soverom I:

Hovedsoverom av fin størrelse. Her er det plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det er også plass til garderobeskap. Rommet er lysmalt og har enstavs eikeparkett på

gulv. Adkomst fra stuen.

Soverom II:

Leilighetens andre soverom er også av fin størrelse og er naturligvis fleksibelt i bruk. Her kan man innrede til det man måtte trenge av for eksempel gjesterom, soverom eller barnerom. Romslig skyvedørgarderobe er montert. Adkomst fra entréen.

Bad:

Delikat, flislagt bad pusset opp i 2017. Innredningen består blant annet av et vegghengt toalett og skuffeinndredning med benkeplate og servant over. Over servanten er det speil og belysning. Videre har man både en dusjnise med innfellbare glassdører og et flott badekar. Varme i gulv og downlights i himling. Opplegg til vaskemaskin på kjøkkenet.

Standard

Leiligheten holder generelt høy standard. Vi anbefaler alle å sette seg inn i takstrappporten for nærmere beskrivelse av standarden.

Innvendige overflater:

Gulv: Flislagt gulv på bad og i entré/gang (60x60 cm fliser), ellers 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett. Gulvvarme (kabler) på bad og i entré/gang. Gulvvarme (folie) i stue.

Vegger: Flissatte vegger (60x60 cm fliser) samt glatte, malte flater på bad, ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger: Glatte, malte himlingsflater. Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,36 m. Downlights (led) i entré/gang og på bad. Lyskasser med downlights (led) i stue. Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Etter at ferdigattesten ble gitt 06.09.1989 er tidligere innglasset balkong på ca. 7 m² gjort om til en del av stuen (utført i 2017). Balkongen skal ha vært en "halvklimatisert" sone og ikke fullisolert. I følge plan- og bygningsetaten vil et slik tiltak være søknadspliktig. Arbeidene er ikke omsøkt/bruksendret. Opplysninger er gitt av eier.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Selgersløsøreliste:

Lampeskjerm på hovedsoverom følger ikke med.

Hvitevarer

Alle hvitevarer på kjøkkenet medfølger. Dette inkluderer også vaskemaskinen.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale av internett/tv fra Homenet og Telia.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6606362

Radonmåling

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Strømforbruk: 8637 kWh for 2022, 719,75 i snitt per mnd for 2022.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 600 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2023 på 4 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen i 2023 er 3 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.

Eiendomsskatt per år for 2023:

5,71 mill. eller lavere. Eiendomsskattegrunnlag 4 mill. eller lavere. Ingen eiendomsskatt.

6 mill. Eiendomsskattegrunnlag 4,2 mill. Estimert eiendomsskatt per år: 600 kr.

7 mill. Eiendomsskattegrunnlag 4,9 mill. Estimert eiendomsskatt per år: 2.700 kr.

8 mill. Eiendomsskattegrunnlag 5,6mill. Estimert eiendomsskatt per år: 4.800 kr.

10 mill. Eiendomsskattegrunnlag 7 mill. Estimert eiendomsskatt per år: 9.000 kr.

15 mill. Eiendomsskattegrunnlag 10,5 mill. Estimert eiendomsskatt per år: 19.500 kr.

20 mill. Eiendomsskattegrunnlag 14 mill. Estimert eiendomsskatt per år: 30.000 kr.

Formuesverdi primær

Kr 1 604 985

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 5 777 947

Formuesverdi sekundær år

2021

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under felleskostnader, påløper kostnader til for eksempel fyring, strøm,

innboforsikring og innvendig vedlikehold.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

81/4465

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, vaktmester, renhold, forretningførsel, kabel-TV, forsikring av bygget, styrehonorar m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4317

Andel fellesformue

Kr 38 226

Andel fellesformue dato

31.12.2022

Sameiet

Sameienavn

Schous plass 3 A-D

Organisasjonsnummer

985747873

Om sameiet

Sameiet Schous plass 3 A-D er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer: 985

747 873. Bygningen er lokalisert i Oslo Kommune og består av 50 boenheter. Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 228 bnr 316 i Oslo med påstående bygninger. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art. Forretningsførsel og regnskap er utført av Obos i henhold til kontrakt.

Vaktmester:
Vaktmesteroppgaver utføres av ansatt vaktmester.

Nøkler:
Nøkler til inngangsdør bestilles gjennom styret.

Årsmøtet 2024;
Det ble vedtatt at alle vinduer ut mot Nordre gate/ Toftes gate skal bli byttet innen 31. desember 2025. Styret vil innhente tilbud fra flere aktører for å sammenligne priser.

Det ble vedtatt utbedring av sykkelbod. Her vil det nå bli lagd en sykkelbod med lås slik at syklene står mer trygt enn tidligere.

Det ble vedtatt at det skal bygges et inngangsparti til bakgården slik at det bare er beboere som får tilgang.

Det ble også vedtatt at inngangsparti skal oppgraderes. Her innkluderes dører, gulv og vegger. Dette skal bli gjort fortløpende.

Info fra styret:
Styrets arbeid og budsjett for 2024
Oppdatert 15. november

Styret planlegger følgende større bygg-tiltak i 2024:
a. nye varmtvannsberedere. Dagens beredere er gamle og "utgått på dato". Nye beredere vil være mer energieffektive. Vi anslår kostnad til 350 000 kr. Dette ønsker vi å gjøre så fort som mulig.

b. Utbedring synkehull og asfalt i bakgården våren 2024. Vi tenker å reparere "synkehullet" og re-asfaltere hele dagens asfalterte område. Antatt kostnad: 500 000 - 600 000 kr. Oppstart: forhåpentligvis i april, når temperaturen er mer enn 4 grader celsius (pga asfaltens sammensetning).

c. Utbedre blikkenslagerarbeider på taket vår/ sommer/høst 2024 og rense takrenner. Det er her de store svakhetene med taket er. Vi antar en kostnad på 200 000 - 300 000 kr. På lengre sikt ser vi for oss rehabilitering av yttertak (kanskje med solceller?). To vanninntrengninger via yttertak de siste månedene antas på grunn av overganger/arbeider som blir utbedret av blikkenslager om ca. to uker. Vi har 1,2 MNOK på våre konti i dag og overnevnte tiltak og økninger i våre utgifter bidrar til at vi bruker over 900 000 av våre sparepenger. Dette er dog rimeligere enn å ta opp lån.

Det er varslet nok en stor økning i kommunale avgifter (over 10 % på renovasjon og over 20 % på vann og avløp).

Vi må øke felleskostnadene med 6 % og garasjekostnad fra kr 179/mnd til 219 kr/mnd fra 1. januar 2024 for å ha en buffer og sikre nok penger til vedlikehold, også på sikt.

Styrets arbeid 2022-2023
Styret har avholdt 1 fysisk styremøte med alle samlet i tillegg til flere befaringer med leverandører

og håndverkere. Det har vært regelmessige oppdateringer og dialog via epost, telefon og videomøter mellom styremedlemmene. Styreleder og 1 styremedlem er nye fra i år, så hovedfokuset har vært på å få en oversikt over driften og vedlikeholdsbehovet. Videre ble det klart at det var behov for å styrke styret, slik at vi har søkt etter en ekstern styreleder samt forespurt intern om noen har mulighet for å bidra.

Oppgaver som har blitt utført i år:
- Digitalisering og opplasting av fysiske dokumenter og avtaler til styrerommet.
- Utskifting av to takvinduer hvor det var påvist lekkasje.
- Planlegging av vedlikehold av tak og takrenner med både entreprenører og konsulent fra Obos.
- Dialog med styret i Sofienberggata 13 ifbm avstenging av bakgården med ny port.
- Gjennomgang av system for nøkler, brikker og registrering av beboere på ringetablået.
- Hentet inn nye tilbud på internett/tv fra Homenet og Telia.

Planlagte oppgaver for neste periode:
- Utbedre asfalten i bakgården.
- Rense/utbedre takrennene og nedløp for å unngå skader på fasaden.
- Utbedre pålegg fra plan og bygg ved garasjen.
- Hente inn priser for installasjon av elbilladere i garasjen.
- Få oversikt i saken som gjelder loftsutbygging og finne en løsning/avslutte saken.
- Få oversikt over bodfordeling og merke bodene med eiere.
- Oppgradering av system for brikker som vil gi tilgang via brikker og app for alle felles innganger, dvs også garasjen og loftet (kun brikke). Tilgang til

tekniske rom via brikke og app for styret. Oppfølging av dette vil fremover skje via Securion. (mer info vil komme etter at avtalen er signert).
- Overføre seksjon i første etasje fra EBY til sameiet for mulig salg, utleie eller egen bruk.
- Få et bedre system for søppelhåndtering. Styret tar gjerne imot forslag til hvordan dette kan forbedres.

Større vedlikehold og rehabilitering
2017: Oppussing av oppganger - Maling av tak ,vegger, dører, trapper og gelender. Legging av nytt gulvbelegg i alle etasjer og trapper. Nye postkasser.
2016: Nye dørklokker.
2013: Utvendig maling av vinduer.
2012: Nye ytterdører.
2011: Bytte av vifter.
2010: Diverse arbeider - Avsluttet heisrehabilitering. Omfattende grafittifjerning.
2009: Utskifting av heis og oppgradering av bakgård.
2007: Oppgradering av kabel-TV anlegg samt ny porttelefon.
2005: Heis, garasje og tak - Skiftet garasjeport, omfattende vedlikehold heis, div. takarbeider (tettet takluker og lekkasje fra verandaer), rørreperasjoner, verandaene i 6. etasje har fått membran.

Iht. mail fra styret 08.09.2023
"Vi planlegger reparering av hull i asfalt i bakgården og oppjekking av utebod så snart som mulig. Vi er i prosess med å innhente tilbud.
Vi planlegger reparasjon av yttertak i 2024 - omfang uvisst, planlegging pågår
Vi planlegger utskifting av felles varmtvannsberedere - kostnad ca 350 000.
Vi har prosjektert bytte av elektroniske låser, kostnad ca 150 000 kr - satt på vent inntil avklaring av overnevnte tiltak.

Vi vet ikke omfanget av økte kostnader av overnevnte tiltak pt.

Vi jobber med bytte av leverandør av TV/internett. Vi jobber med å ajourføre bod-oversikt og tar forbehold om at dagens bruk/tildeling av boder blir videreført." Styret ser på muligheter for å bytte ut låsesystemer til inngangspartiet.

Sikringsordning fellesgjeld

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Kommende vedlikehold:

Iht. samtale med styreleder forventes det en økning i både felleskostnader og fellesgjeld pga. utbedring av asfalt, varmtvannsberedere og utbedring av yttertak. Det vil også bli en økning av felleskostnadene i forbindelse med vindusprosjektet. Vindusprosjektet begynner tidligst 2025.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger

vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt dersom det ikke er til ulempe for andre beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftegebyr

Kr 6215

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 228, bruksnummer 316, seksjonsnummer 12 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/228/316/12: 18.04.1985 - Dokumentnr: 21643 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 10,000 MED PRIORITET ETTER FØRSTE OVERDRAGELSESSUM OG SENERE ETTER 90% AV LÅNETAKST AVHOLDT ETTER

FORSIKRINGSRÅDETS REGLER Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.1985 - Dokumentnr: 21643 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 12 Formål: Bolig
Sameiebrøk: 81/4465 EIENDOMMEN ER OPPDELT I 50 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger approbasjonsbrev datert til 30.juli 1993.

Det er ikke foretatt endringer i selgers eiertid, men etter at ferdigattesten ble gitt er tidligere innglasset balkong på ca. 7 kvm gjort om til en del av stuen (ifbm. oppussing 2017). Balkongen skal ha vært en "halvklimatisert sone" og ikke fullisolert. I følge Plan- og bygningsetaten vil et slikt tiltak være søknadspliktig. Arbeidene er ikke omsøkt/bruksendret. Kjøper overtar alt ansvar og risiko for dette videre.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998, jfr. plan- og bygningssloven §12-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningssloven.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

I lov om avhending av fast eiendom fremgår at eiendommen skal overdras med de innredninger og gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der.

Varige innretninger og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger. Bestemmelsene kan fravikes ved avtale mellom kjøper og selger. Tilbehørsliste som er

utarbeidet av meglerbransjen i felleskap er vedlagt salgsoppgaven og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt for kjøpet.

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.

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
165 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 600 000,00))

179 440,- (Omkostninger totalt)

6 779 440,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 179 440

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Tilstandsrapport

📍 Schous plass 3 C, 0552 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 316, snr. 12



Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 22.09.2024

Rapportdato: 22.09.2024

Oppdragsnr.: 10887-24083

Referansenummer: KV7142

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas Tandberg

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig

Thomas Tandberg

Uavhengig Takstingeniør

tt@taksator.no

906 27 290



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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 bygningsakkyndig, 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 straffeansvar.

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse 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 funksjonsvikt 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

3-roms leilighet i 2. etasje, meget sentralt beliggende på Grünerløkka i Oslo.

I henhold til tidligere prospekt ble leiligheten pusset opp i 2017.

Det foreligger dokumentasjon på de fleste arbeider.

Elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra felles beredere.

Ikea kjøkkeninnredning fra 2017 med integrerte hvitevarer.

Flislagt badrom, opplyst å være pusset opp i 2017.
Badrommet holder en generelt god og funksjonell standard.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod og 1 loftsbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

3-roms leilighet i 2. etasje:

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

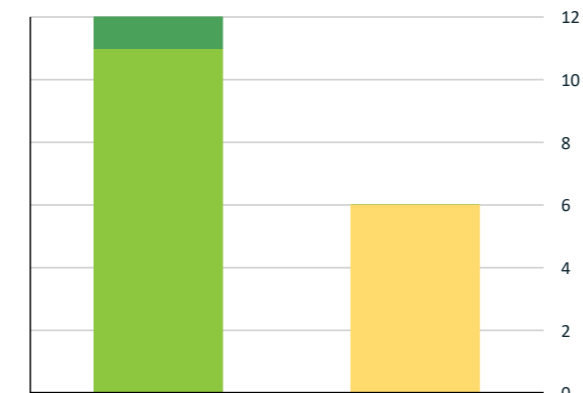
Etter at ferdigattesten ble gitt 06.09.1989 er tidligere innglasset balkong på ca. 7 m² gjort om til en del av stuen (utført i 2017).

Balkongen skal ha vært en "halvklimalisert" sone og ikke fullisolert.

I følge plan- og bygningsetaten vil et slik tiltak være søknadspiktig. Arbeidene er ikke omsøkt/bruksendret. Opplysninger er gitt av eier.

Sammendrag av boligens tilstand

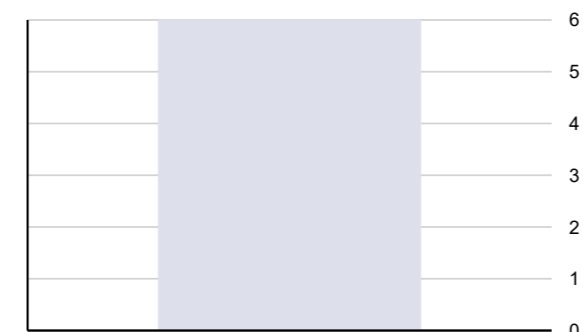
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.

Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke

Sammendrag av boligens tilstand

er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3. Dette avviker fra NT sine retningslinjer.

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

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.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 2. etasje:

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 2. ETASJE:



Byggeår
1986

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse

Bygård over 6 etasjer og loft.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 1985.

Det er montert plisségardiner i flere vinduer.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen vinduer kan oppleves som harde å lukke/åpne.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35) fra byggeårene. Kikkehull og malt innside.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da døren har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

Trapper og reposer i betong med linoleumsbelegg. Eller malte flater i felles trappegang.

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Etasjeskillere i betong.

Yttervegger i betong, forblendet med slammet og malt teglstein.

Saltak i trekonstruksjoner, teknet med takstein. Snøfangere er montert.

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Bygningen stod ferdig i 1986 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.

Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolerings. Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold. Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand. Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon. Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:

Flislagt gulv på bad og i entré/gang (60x60 cm fliser). Ellers 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett.

Gulvvarme (kabler) på bad og i entré/gang. Gulvvarme (folie) i stue.

Vegger:

Flissatte vegger (60x60 cm fliser) samt glatte, malte flater på bad. Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,36 m.

Downlights (led) i entré/gang og på bad. Lyskasser med downlights (led) i stue.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom). Det ble registrert noe negative avvik utover gjeldende standard. I stue målt til ca. 17 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger. I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Profilerte, folierte innerdører.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap med speilfronter i entré/gang.

Garderobeskap med folierte skyvedører på det ene soverommet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

I henhold til tidligere prospekt ble baderommet pusset opp i 2017. Dokumentasjon på utførte arbeider er ikke forelagt takstmann.

Baderommet holder en generelt god og funksjonell standard.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag. Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt. Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans. Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt. Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende. Rør ikke klemringen (festet med skruer). Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette). Vannlåsstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende. Vannlåsen trekkes rett opp. Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge. Vær nøye med at vannlåsstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger i våtsone/dusjsone (60x60 cm fliser). Ellers glatte, malte veggflater.

Glatte, malte himlingsflater. Det er montert downlights (led) i himling.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler. 60x60 cm fliser.

Etter feil på varmekabler ble det utført utbedring i 2023. Arbeidene ble utført av M-Tek. Eier innehar dokumentasjon på utførte arbeider. Bruddet var lokalisert i dusjsone.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 31 mm. Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Generell info om sluk:

Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Det påpekes at slukristen ikke er sentrert over sluk.



2. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Noe krakelering i servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.

Veggmontert klosett.
Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

Badekar med termostatstyrt blandebeholder.

Dusjhjørne med svingdører, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebeholder.

Normal brukslitasje sett ut fra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtreksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.
Det kan likevel anbefales at mekanisk avtrekk på våtrom etableres, da dette er en bedre løsning.

Da dette er et sameie og det er felles ventilasjon så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.
Det henvises ellers til sameiets vedtekter og husordensregler.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til fellesarealer og fast innredning.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2017.
Takhøy innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med ned nedfelt kum i kompositt/plast.
Downlights (led) under overskap.
Frittstående kjøkkenøy i samme utførelse som øvrig innredning.
Integrert induksjonsplattetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Opplegg for vaskemaskin i skap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Noe løs front på den integrerte oppvaskmaskinen.
Ellers normal brukslitasje sett ut fra alder.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Fritthengende ventilatorhette i stål, med kullfilter over stekesone.
Ellers ingen synlig avtrekksventil i rommet.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Rommet har kun naturlig avtrekk og ellers ingen forsert avtrekksløsning.
"manglende forsert mekanisk avtrekk" betyr at avtrekk over stekesone ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende.
Fuktig luft og kondens vil da forbli i rommet om det ikke luftes med vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i sameiets vedtekter om det lar seg montere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
Fordeleskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

På kjøkken er det i hovedsak skjulte rørføringer i konstruksjonene.

Ved befaring var det noe kondens på rør i fordelerskapet.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.



TO 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak. Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer. Avtrekk skjer via ventil på bad. Ingen synlig avtrekksventil på kjøkken. Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone. Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning. Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutsiftingning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer. Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

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

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang. Automatsikringer med jordfeilbrytere. 8 Fordelingskurser. Selvlesende strømmåler er installert.

Eier opplyser at det elektriske anlegget ble oppgradert i 2017. Det ble da lagt varmekabler i gang og på bad, varmemefolie i stue. Det ble montert komfyrvakt, jordfeilautomater i sikringsskapet, nye brytere og stikkontakter samt montert lyspunkter. Eier innehar dokumentasjon/samsvarserklæring/FDV på utførte arbeider.

Styring i varmekabler er ikke i henhold til anvisning for varmemefolie. Det burde vært temperatursensor for maks begrensning. Dette er det ikke i dag. Elektriker mener at dette kan være grunnen til at gulvet har trekt seg litt sammen rett ved kjøkkenøy.

Det foreligger sluttkontroll og risikovurdering gjennomført av Elektro Solutions AS på hele anlegget.

I etterkant av kontrollen ble det byttet om en kurs i sikringsskapet da elektriker feilsøkte varmekablene. Varmekablene ble koblet over på en annen sikring. Dette arbeidet ble utført av Elektrikern Oslo AS i 2023.

Arbeidene i 2017, i forbindelse med oppussing i leiligheten, ble utført av Elektro Solutions. Dokumentasjon på utførte arbeider foreligger.

Etter feil på varmekabler ble det utført utbedring i 2023. Arbeidene ble utført av M-Tek. Eier innehar dokumentasjon på utførte arbeider. Bruddet var lokalisert i dusjone.

Dørtelefonanlegg med døråpner.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat: "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstillende sikkerhetskravene i kap. 5."

Tilstandsrapport

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenør forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.

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

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke.

Spørsmål til eier

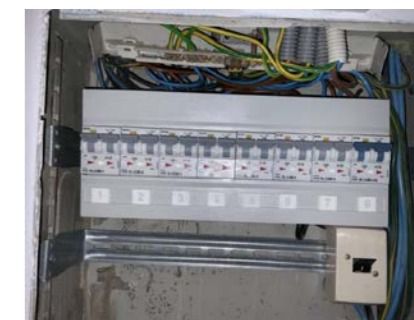
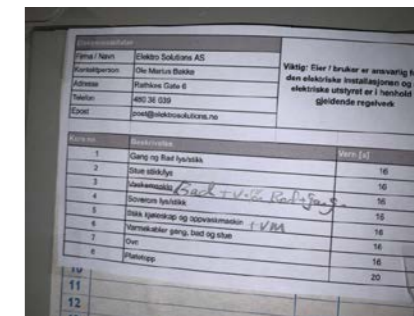
1. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplyst av eier.
2. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

5. 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
6. Er der kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Brannslukkingsapparat på 6 kg.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

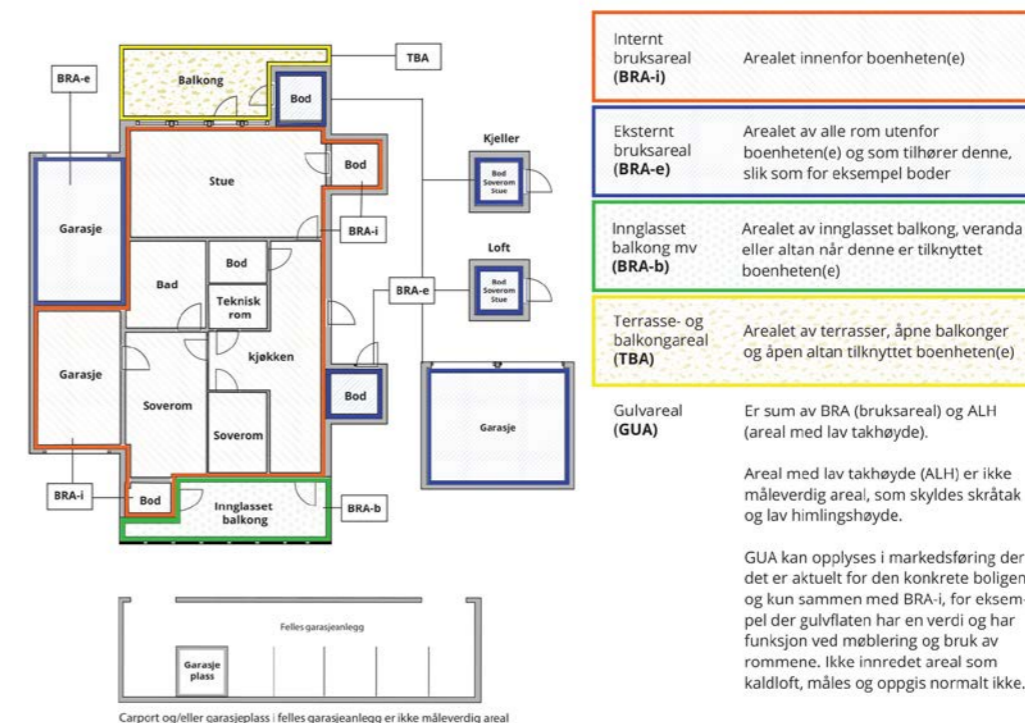
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

3-roms leilighet i 2. etasje:

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	81			81	
Loft		5		5	
Eksternt bod		8		8	
SUM	81	13			
SUM BRA	94				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré/gang, Bad , 2 soverom , Stue , Kjøkken		
Loft		Bod	
Eksternt bod		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

Loft:
Bod på ca. 5,0 m².

I tillegg følger en eksternt bod i bakgård, ca. 8,0 m².

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømningsforhold.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Etter at ferdigattesten ble gitt 06.09.1989 er tidligere innglasset balkong på ca. 7 m² gjort om til en del av stuen (utført i 2017).
Balkongen skal ha vært en "halvklimatisert" sone og ikke fullisolert.
I følge plan- og bygningsetaten vil et slik tiltak være søknadspliktig. Arbeidene er ikke omsøkt/bruksendret.
Opplysninger er gitt av eier.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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)
3-roms leilighet i 2. etasje:	81	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2024	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Vegard Smith-Johansen og Ola Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	316		12	1605 m ²	I henhold til arealbekreftelse fra Oslo Kommune	Eiet

Adresse

Schous plass 3 C

Hjemmelshaver

Vegard Smith-Johansen
Ola Aulesjord Olsen

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0202

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap

Sameiet Schous Plass 3 A-D

Felles formue

Kr. 38 226 31.12.2022

Eierandel

81 / 4465

Felles gjeld:

Kr. 12 604 31.12.2022

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
A/S - 02333

Organisasjonsnr

985747873

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 2. etasje, meget sentralt beliggende på Grünerløkka i Oslo. Stille og skjermet fra trafikk og støy, men samtidig har du alle Grünerløkkas fasiliteter i umiddelbar nærhet. Matvareforretninger, postkontor, apotek, restauranter og caféer, skoler i alle trinn og flere barnehager. Leiligheten ligger midt på Grünerløkka med sitt pulserende uteliv, hyggelige serveringssteder, samt særegne forretninger. Populære rekreasjonsområder som Akerselva, Sofienbergparken, Birkelunden og Cubaparken ligger alle innenfor gangavstand. Parkene er svært populære og benyttes blant annet til grilling og soling om sommer, samt aking på vinterhalvåret.

Om tomten

Felles tomt på 1 605 m², I henhold til arealbekreftelse fra Oslo Kommune. Adkomst via felles gårdsrom, opparbeidet med asfalterte arealer, sykkelparkering og noe beplantning.

Sameiet har noen garasje plasser. Disse administreres av sameiets styre.

Ellers gateparkering etter områdets gjeldende regler.

Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".

For mer info om beboerparkeringsordningen, se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4 073,- pr. måned (kr. 48 876,- pr. år).

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, akonto varmtvann, Kabel-TV og internett, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

A-konto varmtvann avregnes etter seksjonens faktiske forbruk

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, 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 i sameiet.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av klassiske bygårder.

Bygning oppført i 1986 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Sameiet består av 48 seksjoner.

Oppgangene ble pusset opp i 2017.

Nye dørklokker ble installert i 2016.

Vinduer ble utvendig malt i 2013.

Nye ytterdører ble montert i 2012.

Vifter ble byttet i 2011.

Heisrehabilitering ble avsluttet i 2010.

Bakgården ble oppgradert i 2009.

Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6606362	Fullverdi		
Kommentar Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Utfylt av selger	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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 hammerlektrode 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.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangperiode 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/KV7142>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008230166	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ola Aulesjord Olsen	Vegard Smith-Johansen
Gateadresse	
Schous plass 3C	
Poststed	Postnr
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: OAO, VS

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

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

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse

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/boligselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Document reference: 1008230166

Document reference: 1008230166

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

Styret har gått sammen med sameiene Sofienberggata 13 og Sofienberggata 9-11 om en avtale med Skadedyrbekjemperen for å bekjempe rotter som er observert i bakgården. Styret følger opp aktivt med videre tiltak. F.eks. ved å bytte ut søppelskur og bruk av giftskum

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Overflater og tekniske installasjoner ble oppgradert av tidligere eier i 2017. Alt arbeidet ble utført av fagfolk og det foreligger nødvendig dokumentasjon. Denne erklæringen er utfylt basert på dokumentasjon overgitt fra forrige eier.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008230166

Document reference: 1008230166

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ola Aulesjord Olsen	6bbaa94f75eafeb3317a00d 0240bb69edaf757ce	16.09.2024 14:54:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vegard Smith Johansen	99b488adc4c788c045c8d7 cd18a5d054f0675748	16.09.2024 14:52:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008230166

Gabrielsen & Partners Løkka AS
 Gabrielsen & Partners avd. Løkka v/Regine Borlaug
 Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO
 E-post: regine.borlaug@aktiv.no

7332707 6017/12 16.08.23

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 16.08.2023.

Boligselskap: 6017, Sameiet Schous Plass 3 A-d
Organisasjonsnr: 985.747.873
Eier: Vegard Smith-johansen Ola Aulesjord Olsen
Leieobjekt: 12
Seksjonsnummer: 12
Adresse: Schous Plass 3 C, 0552 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringselskap Tryg Forsikring - polise nummer 6606362.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Garasjeplassene i kjeller er ikke knyttet til seksjonene, disse kjøpes separat og må tinglyses som 1/33 ideell andel av seksj. 1. Dersom selger har kjøpt garasje, vennligst bekreft i salgsmelding om garasje er solgt sammen med leiligheten. Månedisleien for garasje er pr. dags dato kr 179 -, som kommer i tillegg til felleskostnadene for seksjonen.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.073,- pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2022 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	290,-	686,-	38.226,-	12.604,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Preben Rasmussen tlf. 22 98 89 66 ev. pr. e-post: preben.rasmussen@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

- 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>

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

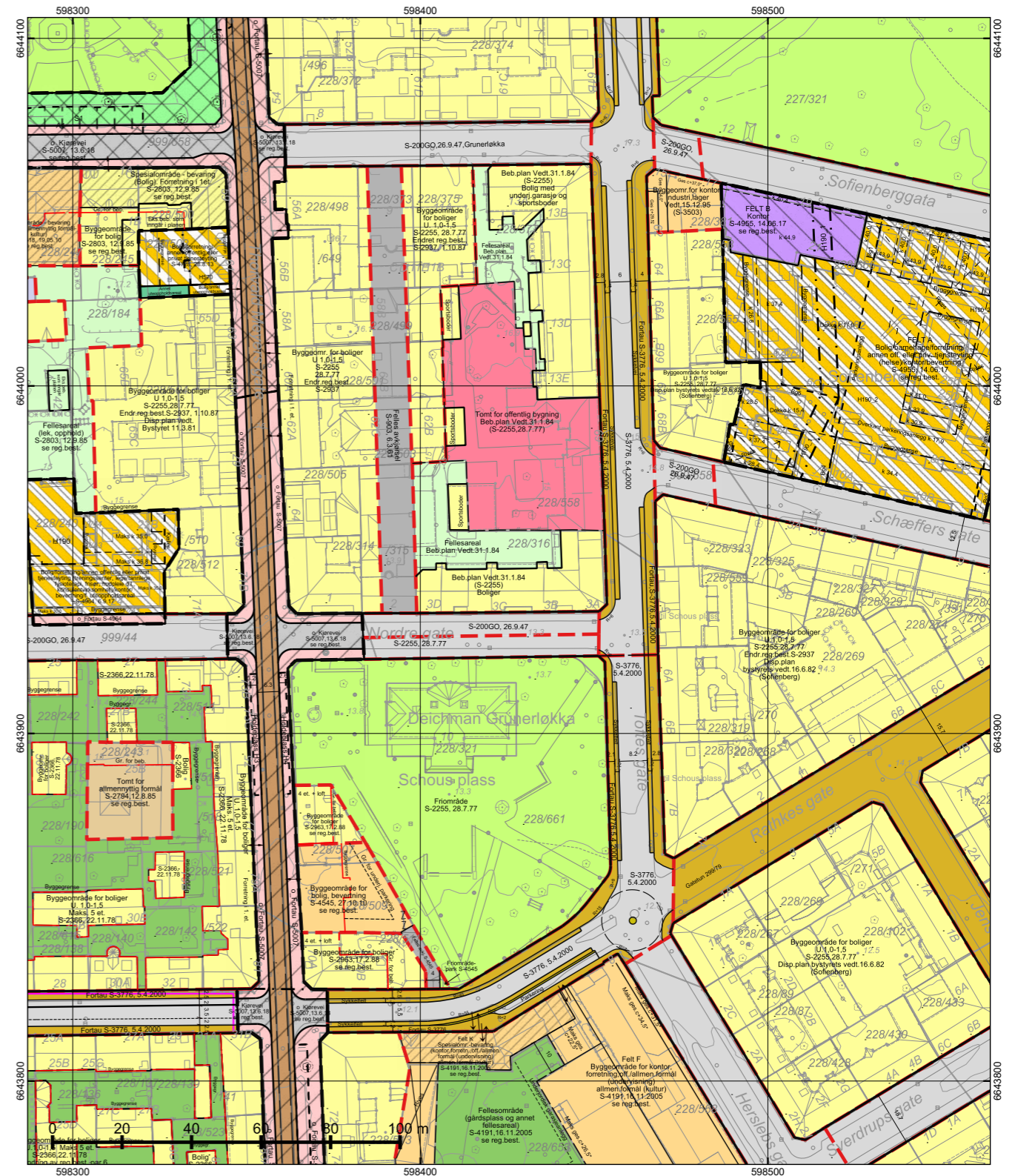
Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.250,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.215,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer viderefremmes til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.


Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



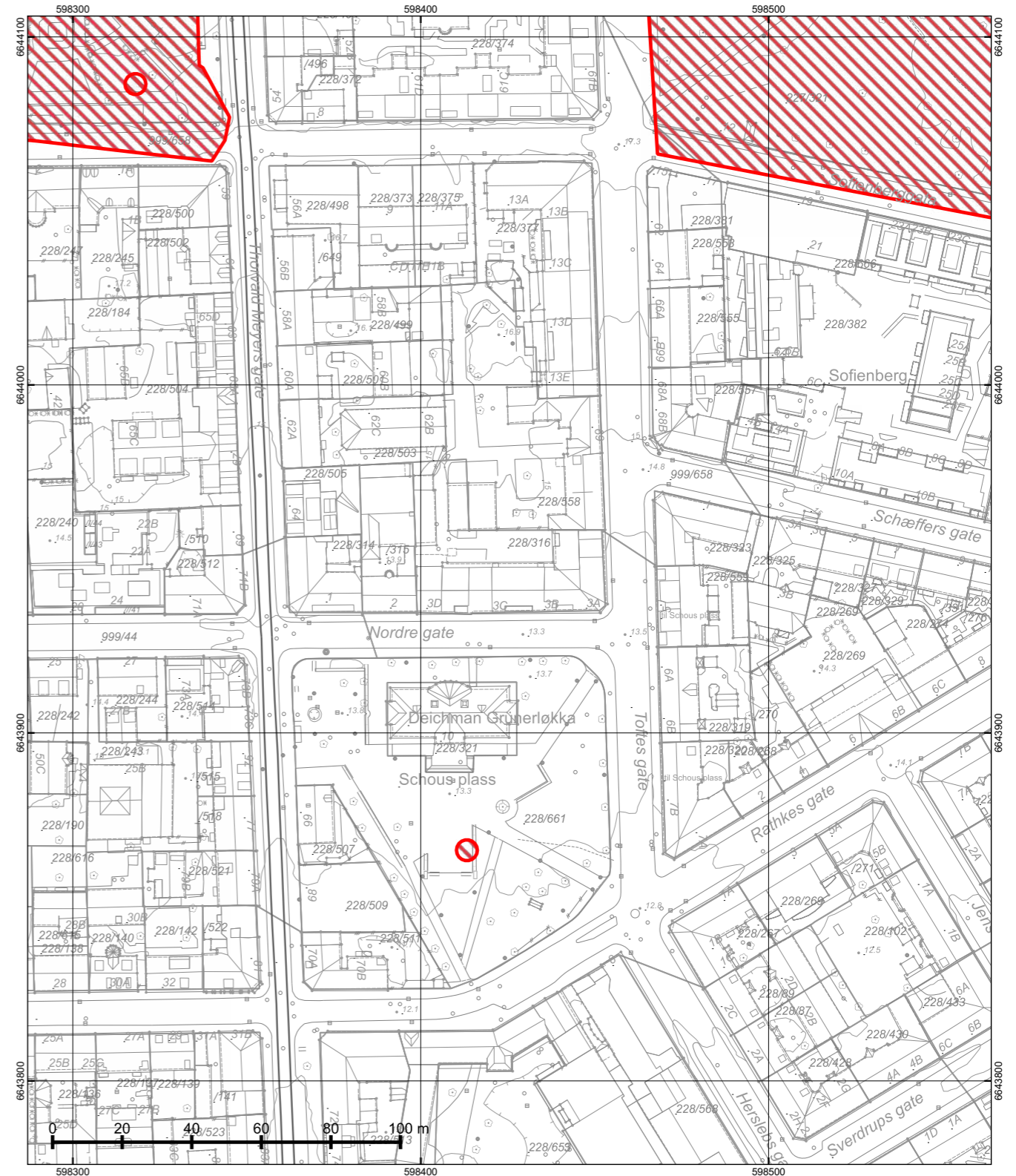
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydeferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

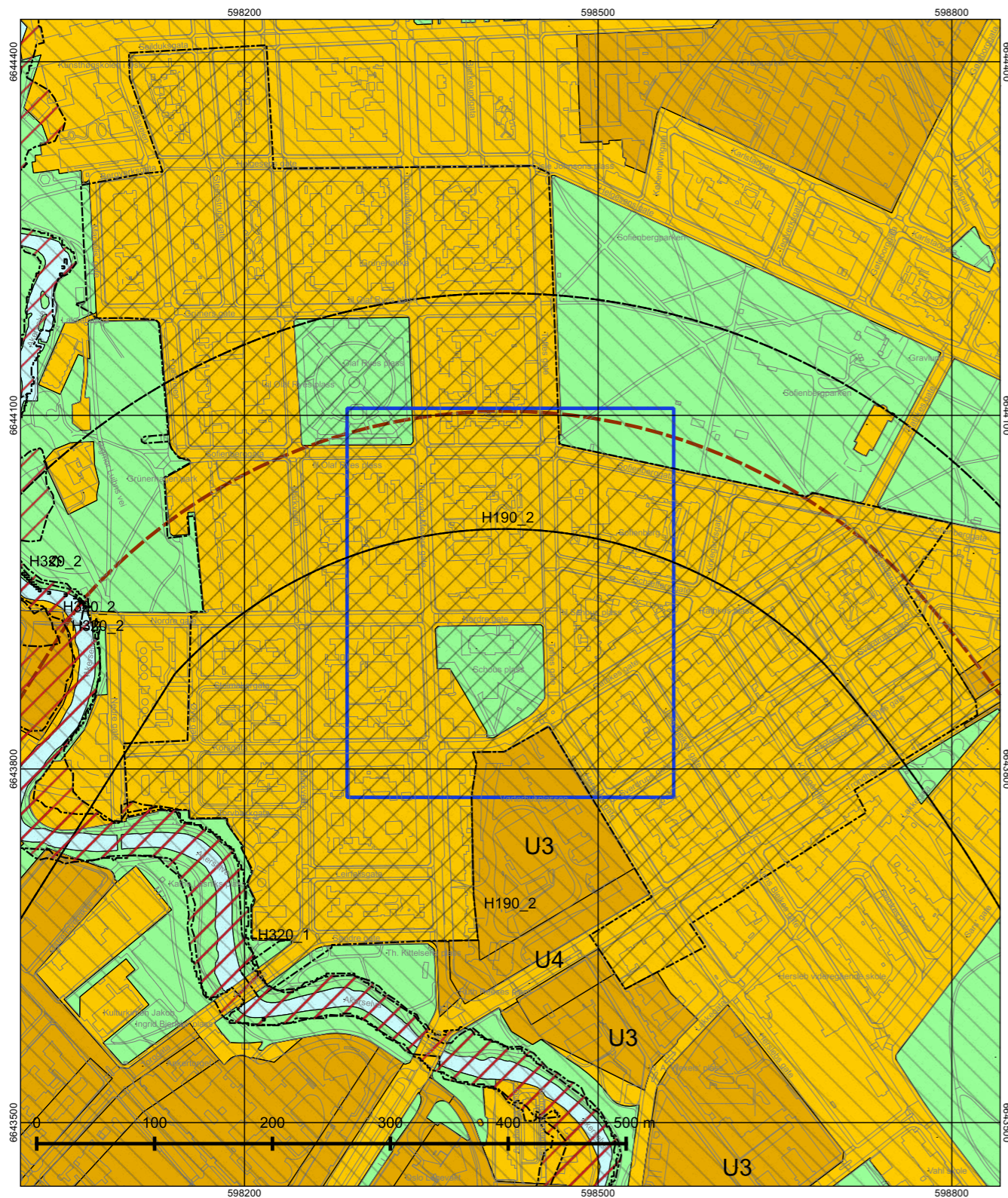
 Oslo Dato: 16.08.2023 Bruker: svgr Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydeferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	PlottID/Best.nr.: 314627/ 86476324	Deres ref.: 44474/ REBO@MSAKTV	
Adresse: SCHOUS PLASS 3C	Kommentar:		
Gnr/Bnr: 228/316			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | 40 - Friområde/park | | 70 - Felles avkjørsel |
| | 70 - Felles avkjørsel | | 76 - Felles underjordisk anlegg |
| | 72 - Felles lekeareal | | 311 - Annet veiareal |
| | 74 - Felles gårds plass | | 312 - Fortau |
| | 110 - Bolig m.tilh. anlegg | | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei |
| | 141 - Forr./kontor/offentlig | | 913 - Formålgrensning |
| | 142 - Forr./kontor/industri | | 930 - Reguleringslinje |
| | 144 - Forr./bolig | | 935 - Regulert parkeringsfelt |
| | 150 - Industri m.tilh.anlegg | | 936 - Regulert fotgjengerovergang |
| | 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg | | 964 - Regulert u-gradgrens |
| | 170 - Privat institusjon | | Formålgrens |
| | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn | | Foreløpig plan |
| | 311 - Annet veiareal | | Plangrens (gammel lov) |
| | 312 - Fortau | | Plangrens (ny lov) |
| | 316 - Gatetun/gågate | | RpRegulertHøyde |
| | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei | | Grens for bebyggelse |
| | 330 - Parkering/utfartsparkering | | Byggegrens |
| | 1310 - Kontor | | Regulert kjørefelt |
| | 1690 - Annet uteoppholdsareal | | Bygningens avgrensning i beb. plan |
| | 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål | | Bygning som forutsettes revet |
| | 2011 - Kjøreveg | | Underjordisk anlegg |
| | 2012 - Fortau | | Byggegrens |
| | 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane | | Byggelinje |
| | 3050 - Park | | Bebyggelse som inngår i planen |
| | 660 - Spesialområde bevaring bolig | | Bebyggelse som forutsettes fjernet |
| | 664 - Spesialområde bevaring blandet | | Regulert senterlinje |
| | RbBevaringGrens | | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) |
| | RpBestemmelseOmråde | | Oppheving av eiendomsgrens |
| | RpBestemmelseGrens | | Inn-/utkjøring |
| | RpAngittHensynSone | | Avkjørsel |
| | RpAngittHensynGrens | | Eksisterende tre som skal bevares |
| | RpDetaljeringsGrens | | |
| | RpSikringSone | | |
| | RpSikringGrens | | |



<p>Dato: 16.08.2023 Bruker: svgr Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Naturmangfold		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 314627/ 86476324 Adresse: SCHOUS PLASS 3C Gnr/Bnr: 228/316	Deres ref.: 44474/ REBO@MSAKTV Kommentar:	



Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- +— Sporveg (tunnel), fremtidig
- +— Sporveg (tunnel), eksisterende
- +— Sporveg, eksisterende
- +— Sporveg, fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), eksisterende
- +— Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- ↑ Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810_2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi



Dato: 16.08.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 314627/86476324
Deres ref.: 44474/ REBO@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor 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 **PLUS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv
Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
Utleie og naboforhold
Tomtefeste, veirett og andre servitutter
Plan- og bygningsrett
Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-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 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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.
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.
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.
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.
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.
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.
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).
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
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Schous plass 3C
0552 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Saksbehandler: Tommy Stenseth

Oppdragsnummer: 1008230166

Telefon: 948 49 757
E-post: tommy.stenseth@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 15.05.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon