



aktiv.

Strømsveien 27B, 0658 OSLO

**Sjarmerende 4-roms
leilighet i trehus på Vålerenga.**



Partner / Eiendomsmegler

Marita Friis Stensland

Mobil 469 07 575

E-post mfs@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grønland/Bjørвика

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 500 000,-
Omkostn.: Kr 150 542,-
Total ink omk.: Kr 5 650 542,-
Felleskostn.: Kr 2 665,-
Selger: Rune Leif Aschim

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1941
BRA: 68 m²
Tomtstr.: 178.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 232, bnr. 284**Snr.** 3

Oppdragsnr.: 1002230288

Sjarmerende 4-roms leilighet i trehus på Vålerenga. Felles bakgård.

Drømmen om å bo rolig men sentralt, med umiddelbar nærhet til det urbane livet Oslo har å by på kan nå bli oppfylt.

Velkommen til en innholdsrik leilighet med et hav av potensiale. Her kan du skape ditt helt egne drømmehjem. Her bor du tilbaketrukket til i rolige omgivelser, men samtidig sentralt.

- * Beliggende i sjarmerende trehus på Vålerenga
- * 3 soverom
- * Perfekt som utleieobjekt
- * Stort bad
- * Sjarmerende og koselig bakgård for beboerne
- * Meget sentral og populær beliggenhet

*Det er også mulighet for å kjøpe hele huset, bestående av tre seksjoner. Seksjon 2 (første etasje) er også til salgs. Dersom man ønsker å kjøpe begge etasjer og slå sammen til en bolig over to plan, er dette også mulig.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	14
Egenerklæring	51
Nabolagsprofil	56
Budskjema	66

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 68 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

178.5 m²

Tomtebeskrivelse

TOMTEN ER PÅ 178 KVM. BEBOERNE HAR GANGRETT OVER NABOEIENDOMMENE 27A ,27B OG 25A FELLES INNGANG MED 25A,25B OG 27A FRA INGEBORGSGATE.

PORTEN MOT STRØMSVEIEN ER LÅST, MEN KAN ÅPNES HVIS EIERNE ØNSKER DET
PORTEN ER PÅ TOMTEN TIL 27B

Felles bakgård for beboerne . Her er det utstyrt med sittegrupper, bord og bålpanne.
Pene blomsterbedd og beplantning.

Beliggenhet

Velkommen til bydelens kanskje mest sjarmerende bo-område. Ser du etter rolige bo-omgivelser sentralt i Oslo er denne leiligheten noe for deg!

På vei til leiligheten rusler du gjerne gjennom Vålerengas karakteristiske trehusbebyggelse og idylliske Vålerenga park.

Koselige og stille gater preger nærområdet, med fasader som er fredet av byantikvaren, noe som gjør at området vil beholde sin sjarm og trivelige atmosfære også i fremtiden. De frittliggende bygårdene og stille gatene rundt Ingeborgs gate skaper et pusterom man lærer seg å sette pris på. Store og grønne fellesarealer sørger for god stemning om sommeren. På en herlig og solrik dag kan ettermiddagen nytes på gressplenen i den rolige bakhagen.

For den matglade finnes det mange spennende spisesteder som er verdt et besøk her. Velrennomerte Smia ligger like rett ned i gata, og ett kvartal unna finner du Pizzeria la Pietra med himmelsk pizza. Ellers er det også verdt å nevne hyggelige Kampen Bistro. I

Schweigaards gate i Gamlebyen kan du plukke med deg byens beste sushi fra Sushi deluxe på vei hjem. Og dersom du ikke vil ta helgefrokosten på kjøkkenet, eller dagens første kaffekopp på trappen, kan du rusle bort til en av de mange hyggelige kafèene og kaffebarene like i nærheten.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området med kort vei til busslinje 37 som går fra Nydalen via sentrum til Helsfyr, og busslinje 20 som tar deg raskt til områder som Torshov og Sagene. Begge busslinjene går hele døgnet. T-banestasjonen på Ensjø ligger for øvrig rundt 10 minutters gange unna leiligheten. En har også gangavstand til sentrum, Sørenga og Grünerløkka. Rett rundt hjørnet finner du et bysykkelstativ som gjør at du enkelt kan forflytte deg rundt i byen, og raskt rulle ned til sentrum. Det er flere dagligvarehandler i umiddelbar nærhet av leiligheten, som for eksempel Kiwi i Strømsveien.

I nærheten finner du noen av byens særpregede lunger, nærmeste nabo er Vålerengaparken med Vålerenga Kirke. Etterstad Kolonihage med store grøntarealer, Tøyenparken, der den stadig mer populære Øyafestivalen arrangeres ligger også i gangavstand. Kampen Økologiske Barnebondegård samt flotte turmuligheter langs Svartdalsparken, Alnaelva eller i Ekebergskrenten er heller ikke langt unna. Dersom du er glad i å bade i sjøen, kan du enkelt ta deg ned til den populære badeplassen på Sørenga med sykkel eller til fots. Gamle Oslo er knyttet til Bjørvika og Sørenga gjennom to nye gangbroer. Den ene gangbroen, Akrobaten, er kåret til Europas peneste gangbro og gir beboere i bydelen rask og enkel tilgang til sjøen. Utbyggingen i Bjørvika gjør at sentrum nærmer seg Vålerenga, og vil også bidra til et positivt løft for hele området, samt en prisøkning for leilighetene i bydelen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Primært trehus og blokkbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tremannsbolig oppført med støpt såle. Det er antatt ikke oppført grunnmur under terrengnivå eller kjellerplan. Aktuell del av bygget er oppført med bindingsverk med utvendig malt stående trepanel. Etasjeskillere av trebjelkelag. En yttervegg mot nordøst er i sin helhet utvendig etterisolert i 2013 i henhold til eier. Forøvrig tidsriktig isolasjon fra antatt

byggeår. Boligens totale takkonstruksjon består av dels Pulttakkonstruksjon i tre tekket med malte stål takplater (over aktuell del) samt dels Saltakkonstruksjon i tre tekket med takstein. Det er montert snøfangere på del av Pulttak. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag. Pulttakkonstruksjon over aktuell del er rehabilitert/omtekket i 1999 samt at tak over to soverom er ombygget/hevet i ca 2007, i henhold til eier. Utvendig trepanel og øvrig trevirke er sist malt i 1999 i henhold til eier. Utvendig trevirke har behov for oppgraderinger i form av maling og lokale utbedringer av stedvis noe sprekkdannelser. Sorte metall takrenner og nedløpsrør fra antatt ca dels 1999 og dels 2007. Enkelte nedløpsrør er lokalt preget av noe frostsprengning i vertikale skjøter. Det anbefales å kontrollere takrenner/nedløpsrør regelmessig for eventuelle oppståtte lekkasjer. Eiendommen er seksjonert i 2021 med totalt 3 seksjoner.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-tv er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.
Det er ikke lov å parkere i bakgård.

Diverse

Huset er i dag eid av en privatperson. Derfor må det etableres et styre med egne vedtekter. Dette er de nye beboernes ansvar.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler på bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Boenheten

Eierbrøk

39/100

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, forsikring, kabel-TV og vedlikehold samt vaktmester.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 665

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 232, bruksnummer 284, seksjonsnummer 3 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:

301/232/284/3:

28.02.1933 - Dokumentnr: 942748 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:284

Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.1997 - Dokumentnr: 31661 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:439

Bestemmelse om vann/kloakkledning.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo Vann- og avløpsverk.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:284

Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2014 - Dokumentnr: 333020 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:492
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:284
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2014 - Dokumentnr: 333020 - Bestemmelse om gjerde
Kan ikke sette opp fysiske markeringer i felles grense
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:284
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2014 - Dokumentnr: 333020 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:492
Rett til å ha felles stikkledninger for vann og avløp
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:284
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2014 - Dokumentnr: 333020 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:492
Felles bruk av grøntareal for gnr. 232 bnr. 492 og gnr. 232 bnr. 284
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:284
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2015 - Dokumentnr: 452709 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:493
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:284
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2015 - Dokumentnr: 452709 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:493
Bruk av grøntareal.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:284

Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2015 - Dokumentnr: 452709 - Bestemmelse om gjerde
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:284
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2016 - Dokumentnr: 386016 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:494
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:284
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2016 - Dokumentnr: 386016 - Bruksrett
Gjelder bakgård
Bestemmelse om gjerde m.v.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:284
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2016 - Dokumentnr: 386016 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:284
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2021 - Dokumentnr: 1002042 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/100

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Eiendommen er seksjonert i 2021.

Høyre del av bygget ble oppført i 1941. Dette var opprinnelig kombinert bolig/næringsbygg.

Venstre del er en gammel smie som dagens eier har bygget om til leiligheter etter Byantikvarens godkjenning.

Eiendommen er restaurert for 20 år siden og i den forbindelse bruksendret til bolig.

Adgang til utleie

Du kan leie ut hele eller deler av boligen.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/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

5 500 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

8 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

137 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 500 000,00))

150 542,- (Omkostninger totalt)

5 650 542,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 150 542

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en

egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Oppdragsanvarlig

Marita Friis Stensland
Partner / Eiendomsmegler
mfs@aktiv.no
Tlf: 469 07 575

Mats Ergo
Partner / Eiendomsmegler
mats.ergo@aktiv.no
Tlf: 915 66 081

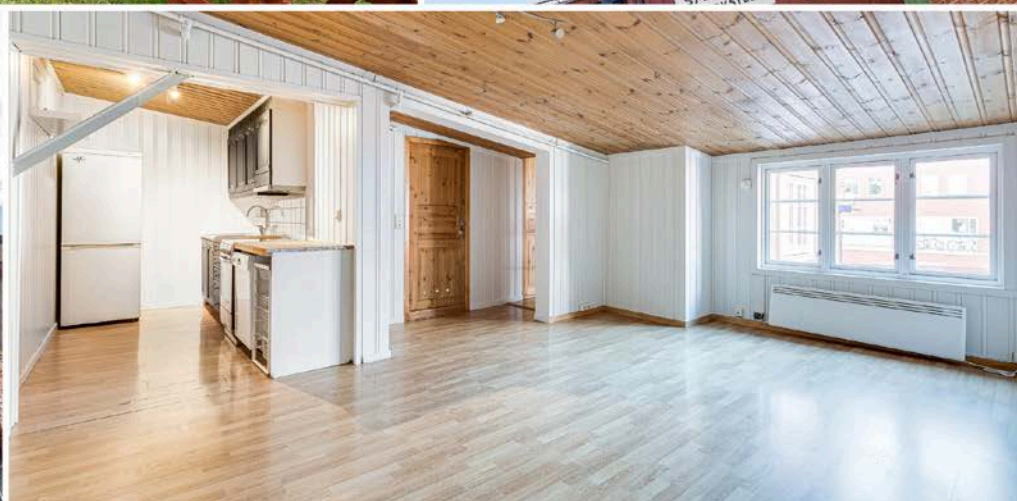
Ansvarlig megler

Marita Friis Stensland
Partner / Eiendomsmegler
mfs@aktiv.no
Tlf: 469 07 575

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO
Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

16.10.2023



































Vedlegg

TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

Selveierleilighet

ADRESSE

Strømsveien 27B

0658 OSLO

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

Rønning Eiendomstaksering AS
Pål Andreas Rønning

Heggelibakken 4 375
OSLO

paal@taksthuset.no
99511869

TG0	Tilstandsgrad 0: 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.
TG1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik 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
TG3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TGIU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller • bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som kommer frem av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

RAPPORTSAMMENDRAG

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er angitt i rapportssammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

BYGNINGSDELER MED TG3:

TG-3

ETASJESKILLE

Totalvurdering:

TG-3 er satt med tanke på nevnte oppgitte skjevheter i gulv i ett soverom, stue og åpent kjøkken. TG-2 er satt med tanke på nevnte oppgitte skjevheter i gulv i to soverom. Underliggende estimert utbedringskostnad er beregnet for TG-3 forhold. Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller har umiddelbare behov for tiltak.

Utbedringskostnader:

50 000 - 150 000

BYGNINGSDELER MED TG2:

TG-2

VINDUER/DØRER

Totalvurdering:

TG-2 er satt med tanke på at dør mot fellesgang/vindfang er preget av aldring og bruksslitasje samt funksjonsfeil ved at vindu i kjøkken kun er mulig å åpne med svært liten åpningsgrad da nabobygg er oppført tett inn mot vindu og at vinduet er blendet for dagslys. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å montere brannklassifisert dør mot fellesgang/vindfang.

ÅPENT KJØKKEN

Totalvurdering:

Åpent kjøkken: Eldre, malte, profilerte fronter fra Sentrum kjøkken med heltre eik benkeplate (2023). Rustfritt benkebeslag med integrert oppvaskkum og utslagsvask samt ettgrep kjøkkenbatteri. Fliser over del av benk. Eldre frittstående komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Komfyrvakt er ikke montert. Kjøkkenet ble oppført nytt i 1999. TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekkdannelse i veggfliser over benk, bunnplate i benkeskap under oppvaskkum er vesentlig preget av svelling og strukturendring på grunn av tidligere fuktforhold, at kjøkkeninnredning er generelt (bortsett fra heltre benkeplate fra 2023) preget av aldring og bruksslitasje og at ventilatoren er montert ca 47 cm over platetopp, noe som er under anbefalt høyde med tanke på brann sikkerhet.

Anbefalte tiltak:

Full utskiftning av kjøkkeninnredningen må påregnes i nær fremtid.

INNVEDIG TRAPP

Totalvurdering:

Innvendig trapp av type: Tretrapp fra 1941 med malte trappevanger, belegget er montert på inntrinn med eldre metall trappeneser, malte opptrinn av trevirke. Håndløper av rundstokk er montert på begge sider av trappeløp i ettertid av undertegnede befaring og er derfor ikke besiktiget. Bredde på trapp er målt til ca 90 cm mellom innside av trappevanger. Inntrinn målt i rett trappeløp er ca 25 cm og ca 19 cm høyde på opptrinn. Trappen er preget av aldring og stedvis bruksslitasje. TG-2 er satt med tanke på at høyde lokalt på ett mindre område i trappeløp ble målt til ca 1,74 m som ikke tilfredstiller byggeforskriftens krav (minimum 2,0 m) til høyde i trappeløp mellom etasjeplan. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

ELEKTRISK

Totalvurdering:

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad, fra 1999. Varmekabler er utbedret av M-Tek i 2023 etter undertegnede befaring. Ny termostat til varmekabler er montert i 2023. Sikringsskapet er plassert i hovedtavle i fellesgang/vindfang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten, alder på elektriske anlegget i sikringsskapet og forøvrig i leiligheten som i vesentlig grad er fra 1999 og at store deler av det elektriske anlegget i leiligheten ikke er jordnet.

Anbefalte tiltak:

Undertegnede har ikke elektro kompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-taksmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

VARMTVANNSBEREDER

Totalvurdering:

Levetidsbetraktning for varmtvannsbereder er mellom 20-25 år. TG-3 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder i henhold til levetidsbetraktning og at berederen er plassert i tørt rom, og ikke er lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å montere ny varmtvannsbereder og Aquastop på kaldtvannsinntak til varmtvannsbereder.

VENTILASJON

Totalvurdering:

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales bedre ventiler og luftutveksling i leiligheten.

BAD/WC

Totalvurdering overflater:

TG-2 er satt med tanke på stedvis bompuss under gulvfliser i badet.

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år. TG-2 er satt med tanke på at slukløsning og tettesjikt/membran fra 1999 har nådd en alder som gjør tetheten usikker i tiden som kommer. Det ble ikke registrert avvik.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Rehabilitering av bad med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt må påregnes ilt. nær fremtid med tanke på alder og levetidsbetraktning. Det anbefales frem til rehabiliteringstidspunkt å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

GULV

Totalvurdering:

TG-2 er satt med tanke på at laminatgulv er stedvis vesentlig preget av bruksslitasje.

Anbefalte tiltak:

Utskifting av laminatgulv.

INNERDØRER

Totalvurdering:

Enkelte dører mangler nøkkelbeslag. TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at enkelte dører er vanskelige/trege å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.



VÆR OPPMERKSOM PÅ:

DET ER AVDEKT FORHOLD SOM TYDER PÅ AT BOENHET IKKE ER DELT OPP I BRANNCELLER ETTER KRAVENE I TEKNISK FORSKRIFT

Rørgjennomføring på sprinkleranlegget i vegg mellom brannceller som f.eks mellom fellesgang/vindfang og entre i 1.etasje er ikke utført i henhold til brannforskrifter hva gjelder tetting å fare for enkel brannspredning. Forholdet anbefales utbedret i regi av sameiet.

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, radon, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

TAKSTRAPPORTEN

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/651684d76c2327776ba21e33>

DOKUMENTASJON PÅ HÅNDVERKERTJENESTER:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

HVORDAN UNDERSØKELSENE SKAL SKJE:

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

EGNE PREMISSE

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Oppdrag opprettet: 29.09.2023	Befaringsdato: 27.09.2023	Rapportdato: 13.10.2023
Bestiller/rekvirent av rapport: Aktiv Eiendomsmegling ved Marita Friis Stensland		

HJEMMELSHAVERE

Navn: Rune Leif Aschim

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Ja

Kommentarer

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Navn: Pål Andreas Rønning

Firma: Rønning Eiendomstaksering AS

Adresse: Heggelibakken 4, 375 OSLO

Telefon: 99511869

E-post: paal@taksthuset.no

Dato: 13.10.2023

Sted: OSLO

Adresse: Strømsveien 27B, 0658 OSLO

Gårdsnummer: 232

Bruksnummer: 284

Seksjonsnummer: 3

Leilighetsnummer:

Andelsnummer:

Kommunennummer: 0301

Festenummer:

Boligtype: Selveierleilighet

Byggeår: 1941

Tremannsboligen er ombygget fra næring/bolig til boligformål i 1999.

Generell beskrivelse av boligen

Leiligheten er preget av en enkel og utidsmessig standard samt bruksslitasje.

Tremannsbolig i to etasjer beliggende til offentlig vei, men aktuell del (s.nr 3) er tilbaketrukket, beliggende mot gårdstun. Adkomst til leiligheten via treport fra Ingeborgs gate, felles gårdstun som deles med Strømsveien 25A, 25B og 27A og fellesgang/vindfang.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Tremannsbolig oppført med støpt såle. Det er antatt ikke oppført grunnmur under terrengnivå eller kjellerplan. Aktuell del av bygget er oppført med bindingsverk med utvendig malt stående trepanel. Etasjeskillere av trebjelkelag. En yttervegg mot nordøst er i sin helhet utvendig etterisolert i 2013 i henhold til eier. Forøvrig tidsriktig isolasjon fra antatt byggeår. Boligens totale takkonstruksjon består av dels Pulttakkonstruksjon i tre tekket med malte stål takplater (over aktuell del) samt dels Saltakkonstruksjon i tre tekket med takstein. Det er montert snøfangere på del av Pulttak. Taket ble ikke besikket på befaringdag. Pulttakkonstruksjon over aktuell del er rehabilitert/omtekket i 1999 samt at tak over to soverom er ombygget/hevet i ca 2007, i henhold til eier.

Utvendig trepanel og øvrig trevirke er sist malt i 1999 i henhold til eier. Utvendig trevirke har behov for oppgraderinger i form av maling og lokale utbedringer av stedvis noe sprekkdannelser. Sorte metall takrenner og nedløpsrør fra antatt ca dels 1999 og dels 2007. Enkelte nedløpsrør er lokalt preget av noe frostsprengning i vertikale skjøter. Det anbefales å kontrollere takrenner/nedløpsrør regelmessig for eventuelle oppståtte lekkasjer.

Eiendommen er seksjonert i 2021 med totalt 3 seksjoner.

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : www.norsktakst.no

2.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 65	Primærrom 65	SekundærRom 0
Beskrivelse primærrom Trappegang, bad/wc, åpent kjøkken, stue, gang, 3 soverom.		Beskrivelse sekundærrom
1.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 3	Primærrom 3	SekundærRom 0
Beskrivelse primærrom Entre med trapp.		Beskrivelse sekundærrom
TOTALT		
BRA (P-ROM + S-ROM) 68	Primærrom 68	SekundærRom 0
Beskrivelse av areal Gulvareal i 2.etasje er målt til ca 67,7 m2. Det bortfaller ca 2,8 m2 av gulvarealet i henhold til NS3940 skråtaksbestemmelser ved måling av innvendig bruksareal (BRA). Det følger ingen boder utenfor boenheten med leiligheten.		

Finnes ikke/ikke relevant

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

Type

Koblede vinduer med 2+1 lags glass og tresprosser i ytre sjikt, fra 1998.

Koblede vinduer med 1+1 lags glass og tresprosser i ytre sjikt, fra 1998.

Vinduene er malt i 2023 etter undertegneds befaring og utførelse er derfor ikke besikket.

Vindu i kjøkken er kun mulig å åpne med svært liten åpningsgrad da nabobygg er oppført tett inn mot vindu. Vinduet er blendet for dagslys.

Det er montert luftespalte i vindusrammer i koblede vinduer med 1+1 lags glass.

Dør mot fellesgang/vindfang er ikke brannklassifisert, fra 1998. Døren er preget av aldring og bruksslitasje.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Dører og vinduer er skiftet, fra ombygningsår.

Punkterte glass Nei

Totalvurdering

TG-2 er satt med tanke på at dør mot fellesgang/vindfang er preget av aldring og bruksslitasje samt funksjonsfeil ved at vindu i kjøkken kun er mulig å åpne med svært liten åpningsgrad da nabobygg er oppført tett inn mot vindu og at vinduet er blendet for dagslys. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det anbefales å montere brannklassifisert dør mot fellesgang/vindfang.

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

Type Tre/bjelkelag

Kommentarer

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Ja

Kommentarer

Ved enkel laser nivellering av gulv for kontroll av skjevheter ble det i:

Ett soverom (stort), målt ca 4,5 cm høydeforskjell over en lokal lengde på ca 2,0 m.

Åpent kjøkken, målt ca 3,1 cm høydeforskjell over en lokal lengde på ca 1,2 m.

Stue, målt ca 2,3 cm høydeforskjell over en lokal lengde på ca 2,0 m.

Ett overom, målt ca 2,0 cm høydeforskjell over en lokal lengde på ca 1,7 m.

Ett overom, målt ca 1,9 cm høydeforskjell over en lokal lengde på ca 2,0 m.

Totalvurdering

TG-3 er satt med tanke på nevnte oppgitte skjevheter i gulv i ett soverom, stue og åpent kjøkken.

TG-2 er satt med tanke på nevnte oppgitte skjevheter i gulv i to soverom.

Underliggende estimert utbedringskostnad er beregnet for TG-3 forhold.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller har umiddelbare behov for tiltak.

Utbedringskostnader 50 000 - 150 000

10**ILDSTED**

Finnes ikke/ikke relevant

11**ÅPENT KJØKKEN****TG-2**

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja

Kommentarer

Bunnplate i benkeskap under oppvaskkum er vesentlig preget av svelling og strukturendring på grunn av tidligere fuktforhold.

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Ja

Vurdering og beskrivelse

Eldre ventilator over komfyr, fra ca 1999. Avtrekk fra ventilatoren er antatt ført over tak.

Det ble registrert tilfredstillende sug i ventilatoren.

Ventilatoren er montert ca 47 cm over platetopp, noe som er under anbefalt høyde med tanke på brannsikkerhet.

Totalvurdering av kjøkken

Åpent kjøkken:

Eldre, malte, profilerte fronter fra Sentrum kjøkken med heltre eik benkeplate (2023). Rustfritt benkebeslag med integrert oppvaskkum og utslagsvask samt ettgrepss kjøkkenbatteri. Fliser over del av benk.

Eldre frittstående komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkenet ble oppført nytt i 1999.

TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekkdannelse i veggfliser over benk, bunnplate i benkeskap under oppvaskkum er vesentlig preget av svelling og strukturendring på grunn av tidligere fuktforhold, at kjøkkeninnredning er generelt (bortsett fra heltre benkeplate fra 2023) preget av aldring og bruksslitasje og at ventilatoren er montert ca 47 cm over platetopp, noe som er under anbefalt høyde med tanke på brannsikkerhet.

Tiltak Ja

Kommentarer

Full utskiftning av kjøkkeninnredningen må påregnes i nær fremtid.

12**LOVLIGHET**

Det tas forbehold om at taksmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Taksmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Kommentarer

Ferdigattest - Strømsveien 27B. Fasadeendring, datert 18.12.2015.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Ja

Kommentarer

Rørgjennomføring på sprinkleranlegget i vegg mellom brannceller som f.eks mellom fellesgang/vindfang og entre i 1.etasje er ikke utført i henhold til brannforskrifter hva gjelder tetting å fare for enkel brannspredning. Forholdet anbefales utbedret i regi av sameiet.

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

Er det etablert brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift? Ja

Kommentarer

Brannslukningsapparat, fra januar 2020.

3 røykvarslere i leiligheten fra 2023.

Sprinkleranlegg i leiligheten, fellesareal og i øvrige leiligheter. Sprinkleranlegget ble etablert i 1999.

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

13

INNSENDIG TRAPP

TG-2

Her vurderes: avvik i forhold til skader. Rekkverk vurderes også i forhold til høyde og bernesikring. Åpninger i rekkverk og mellom trinn vurderes opp i mot referansenivå 10cm. Høyder på rekkverk/gelender vurderes opp imot referansenivå 90cm.

Totalvurdering

Innvendig trapp av type: Tretrapp fra 1941 med malte trappevanger, belegg er montert på inntrinn med eldre metall trappeneser, malte opptrinn av trevirke. Håndløper av rundstokk er montert på begge sider av trappeløp i ettertid av undertegnede befaring og er derfor ikke besikket.

Bredde på trapp er målt til ca 90 cm mellom innside av trappevanger. Inntrinn målt i rett trappeløp er ca 25 cm og ca 19 cm høyde på opptrinn.

Trappen er preget av aldring og stedvis bruksslitasje.

TG-2 er satt med tanke på at høyde lokalt på ett mindre område i trappeløp ble målt til ca 1,74 m som ikke tilfredstiller byggeforskriftenes krav (minimum 2,0 m) til høyde i trappeløp mellom etasjeplan. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

14

AVLØPSRØR

TG-1

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Innvendige avløpsrør i leiligheten er montert nye i forbindelse med oppføring av kjøkken og badet i 1999.
Felles plast avløpsopplegg fra 1999.
Felles plast bunnledning for avløp mellom kommunal avløpsledning i Ingeborgs gate og avløpsopplegg i bygget er montert ny i ca 1998.

Type Plast

Er avløpssystemet luftet over tak? Ukjent

Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr? Ja

Er stakeluke tilgjengelig? Nei

Kommentarer

Det er ikke påvist noen stakeluke i leiligheten.

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

15

ELEKTRISK

TG-2

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget iht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Det elektriske anlegget i sikringsskapet og forøvrig i leiligheten er i vesentlig grad fra 1998. Store deler av det elektriske anlegget i leiligheten er ikke jordnet.

Foreligger det samsvarserklæring? Nei

Kommentarer

Det ble ikke fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten.

Type sikringer Automatsikring

Type anlegg Åpent

Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Nei

Kommentarer

Ingen dokumentasjon fremvist.

Finnes det kursfortegnelse og er antall kurser i samsvar med kursfortegnelse? Ja

Kommentarer

Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.

Er det tegn til termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er kabler tilstrekkelig festet? Ja

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i bad, fra 1999. Varmekabler er utbedret av M-Tek i 2023 etter undertegneds befaring. Ny termostat til varmekabler er montert i 2023.

Sikringsskapet er plassert i hovedtavle i fellesgang/vindfang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten, alder på elektriske anlegget i sikringsskapet og forøvrig i leiligheten som i vesentlig grad er fra 1999 og at store deler av det elektriske anlegget i leiligheten ikke er jordat.

Tiltak Ja

Kommentarer

Undertegnede har ikke elektro kompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

16

VANNBÅREN VARME

Finnes ikke/ikke relevant

17

VANNLEDNINGER

TG-1

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Innvendige vannrør i leiligheten er montert nye i forbindelse med oppføring av kjøkken og bad i 1999.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja

Kommentarer

Kaldtvann hovedstoppekran til bad og kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken.

Er stoppekran funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

Type Kobberrør

Kommentarer

Det er montert synlige malte kobberrør på vegg til tappesteder i bad og kobberrør i benkeskap i kjøkken.

Er synlig vannrør isolert mot kondens og-eller varme (termisk isolasjon)? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

18

VARMESENTRAL

Finnes ikke/ikke relevant

Her vurderes: Varmtvannsbereder

Plassering og fundament Separat varmtvannsbereder montert i benkeskap i kjøkken.

Årstall 1993

Størrelse Ca 80 liter.

Er varmtvannsbereder tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Er berederen plassert i rom med sluk? Nei

Er berederen lekkasjesikret? Nei

Kommentarer

Bereder er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd? Nei

Er berederen over 20 år? Ja

Kommentarer

Berederen er 30 år.

Totalvurdering

Levetidsbetraktning for varmtvannsbereder er mellom 20-25 år.

TG-3 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder i henhold til levetidsbetraktning og at berederen er plassert i tørt rom, og ikke er lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det anbefales å montere ny varmtvannsbereder og Aquastop på kaldtvannsinntak til varmtvannsbereder.

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Kommentarer

Elektrisk avtrekksvifte i bad. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksvifte.

Det er etablert tilluftsventiler i yttervegger i kjøkken, stue og ett soverom.

Det er montert luftepalter i koblede vindusrammer med 1+1 lags glass.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Innsatt elektrisk avtrekksvifte i bad i 2023 og nye lufteventiler montert mot vegg i 2023.

Totalvurdering

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det anbefales bedre ventilering og luftutveksling i leiligheten.

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-2

OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja**Kommentarer**

Badet ble oppført nytt i 1999 med blant annet nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran.

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger.

Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Klosett. Termostat dusjbatteri med to dusjhoder og dusjforheng. Opplegg vaskemaskin.

Servant, servantbatteri og servantskap er montert nytt i 2023, etter undertegnede befaring og er derfor ikke besiktiget.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja**Kommentarer**

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er 1,2 cm. Baderomsgulv utenfor dusjsone er tilnærmet i vater. Fall på baderomsgulv mot gulvsluk ansees som tilfredstillende.

Terskelhøyde på baderomsside er ca 2,0 cm over gulvnivå.

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja**Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei****Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei****Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Ja****Kommentarer**

Stedvis bompuss under gulvfliser i badet.

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei**Totalvurdering av overflater**

TG-2 er satt med tanke på stedvis bompuss under gulvfliser i badet.

TG-2

MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Kommentarer

Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Nei

Kommentarer

Klemring er synlig for kontroll. Tettesjikt/membran er ikke synlig.

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at slukløsning og tettesjikt/membran fra 1999 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det ble ikke registrert avvik.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja

Kommentarer

Rehabilitering av bad med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt må påregnes ila. nær fremtid med tanke på alder og levetidsbetraktning. Det anbefales frem til rehabiliteringstidspunkt å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

TG-1

SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har naturlig ventilering med elektrisk avtrekksvifte montert i front av avtrekkskanal.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Avtrekk er testet med papir og det registreres tilfredstillende sug gjennom elektrisk avtrekksvifte i bad.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Nei

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Sanitærutstyr fremstår som normalt godt vedlikeholdt i henhold til alder.

TG-1

FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja**Vurdering og beskrivelse**

Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.

Er det foretatt hulltaking? Nei**Vurdering og beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei**Kommentarer**

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av badet.

22**GULV****TG-2****Beskriv**

Fliser i bad og entre med trapp, forøvrig laminat.

Totalvurdering

TG-2 er satt med tanke på at laminatgulv er stedvis vesentlig preget av bruksslitasje.

Tiltak Ja**Kommentarer**

Utskifting av laminatgulv.

23**VEGGER****TG-1****Beskriv**

Fliser i bad, malt panel/plater i trappegang, forøvrig malt panel.

Alle vegger er malt i 2023, bortsett fra i bad i henhold til eier.

Totalvurdering

Vegger er malt i ettertid av undertegnede befaring og er derfor ikke besiktiget. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

24**TAK****TG-1****Beskriv**

Våtromsplater i bad, malt panel i entre med trapp og trappegang, forøvrig panel.

Takhøyde i stue (Pulttakkonstruksjon) er målt til ca 2,42 m på høyeste nivå og ca 1,78 på laveste nivå.

Totalvurdering

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

25	INNERDØRER	TG-2
Beskriv Profilerte tredører fra 1999. Baderomsdør har 3 tilskårede tilluftshull i nedkant av døren.		
Totalvurdering Enkelte dører mangler nøkkelbeslag. TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at enkelte dører er vanskelige/trege å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.		
26	ANNET UTSTYR	TG-1
Beskriv Dørklokke.		

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/ Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002230288	
Selger 1 navn	
Rune Leif Aschim	
Gateadresse	
Strømsveien 27B	
Poststed	Postnr
OSLO	0658
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2000
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	23
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1002230288

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Selskapet er avviklet
Arbeid utført av	Soliditas AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

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	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Skjeve gulv omtalt i tilstandsrapport
-------------	---------------------------------------

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Veggdyr for to år siden. Fjernet av Anticimex
-------------	---

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	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Avviklet
Arbeid utført av	Soliditas AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Seksjonen inkluderer en utleiedel med egen inngang

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Er omtalt i byggesak

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Tidligere næringslokale

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Godkjent av PBE samt Byantikvaren

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

Beskrivelse Egen måling

21.1 Radonmåling

Ar 2020

Verdi Under 15 beq

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Tilstandsrapport utført av Pål Weem

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

Document reference: 1002230288

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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).

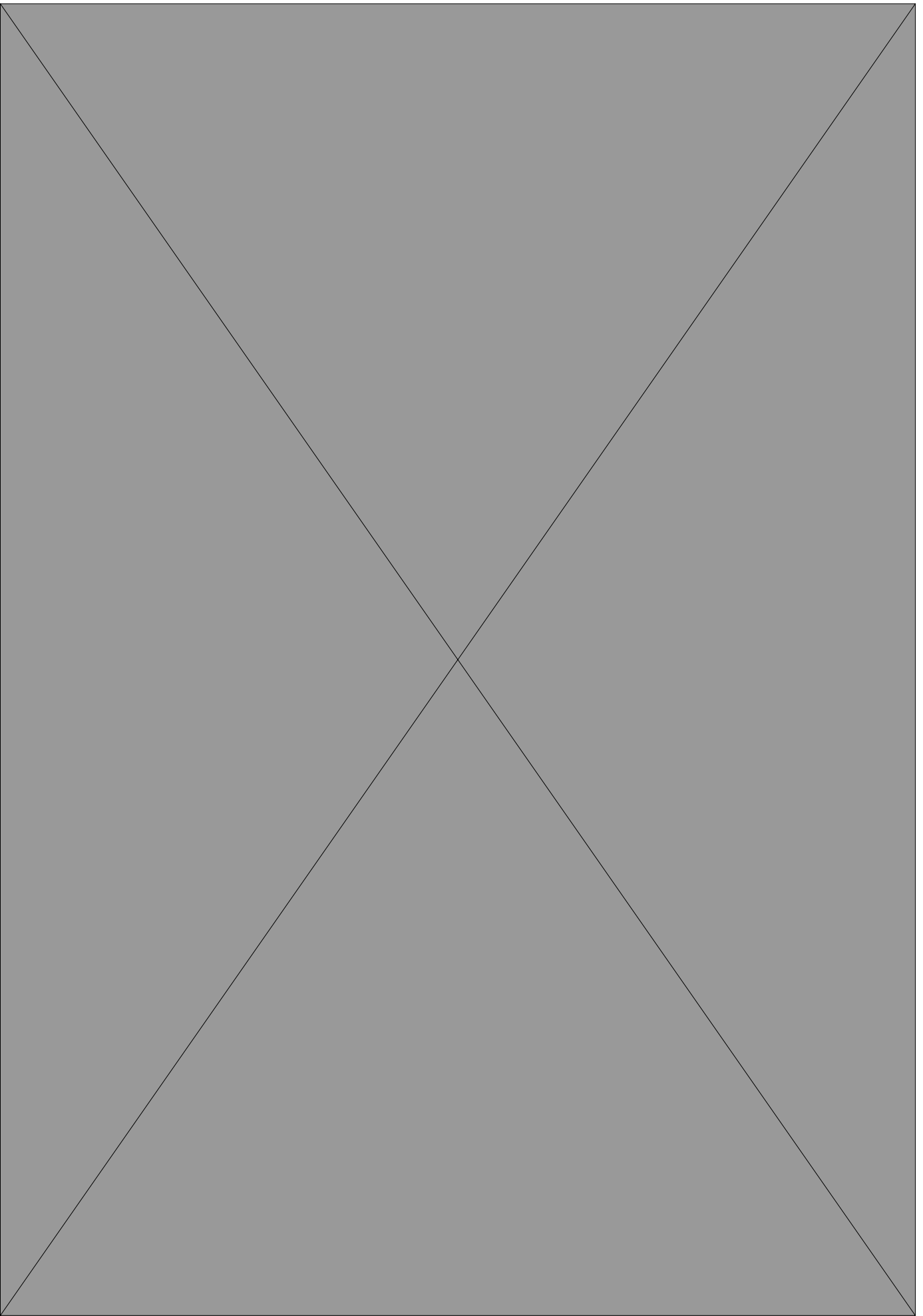
- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

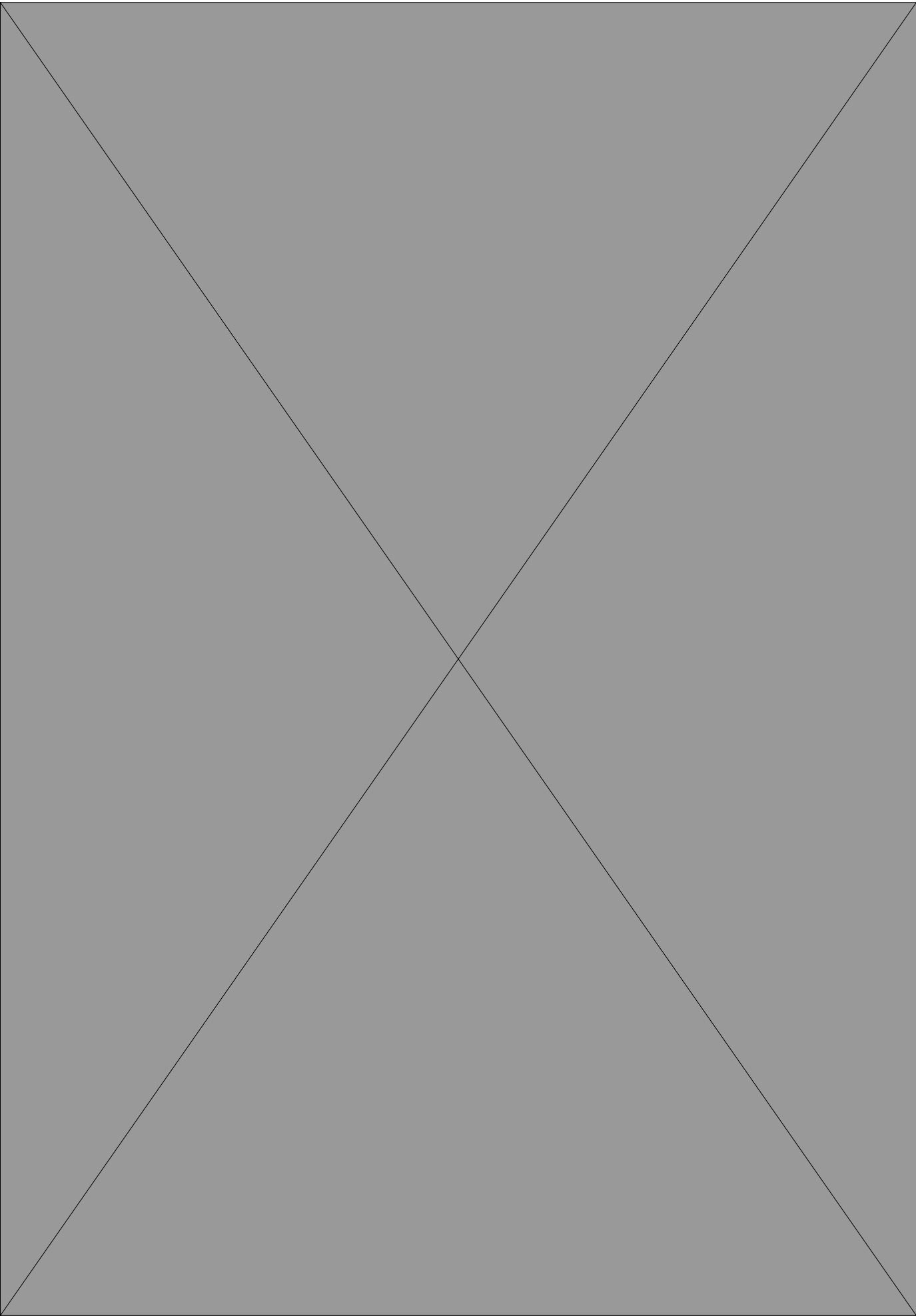
Document reference: 1002230288

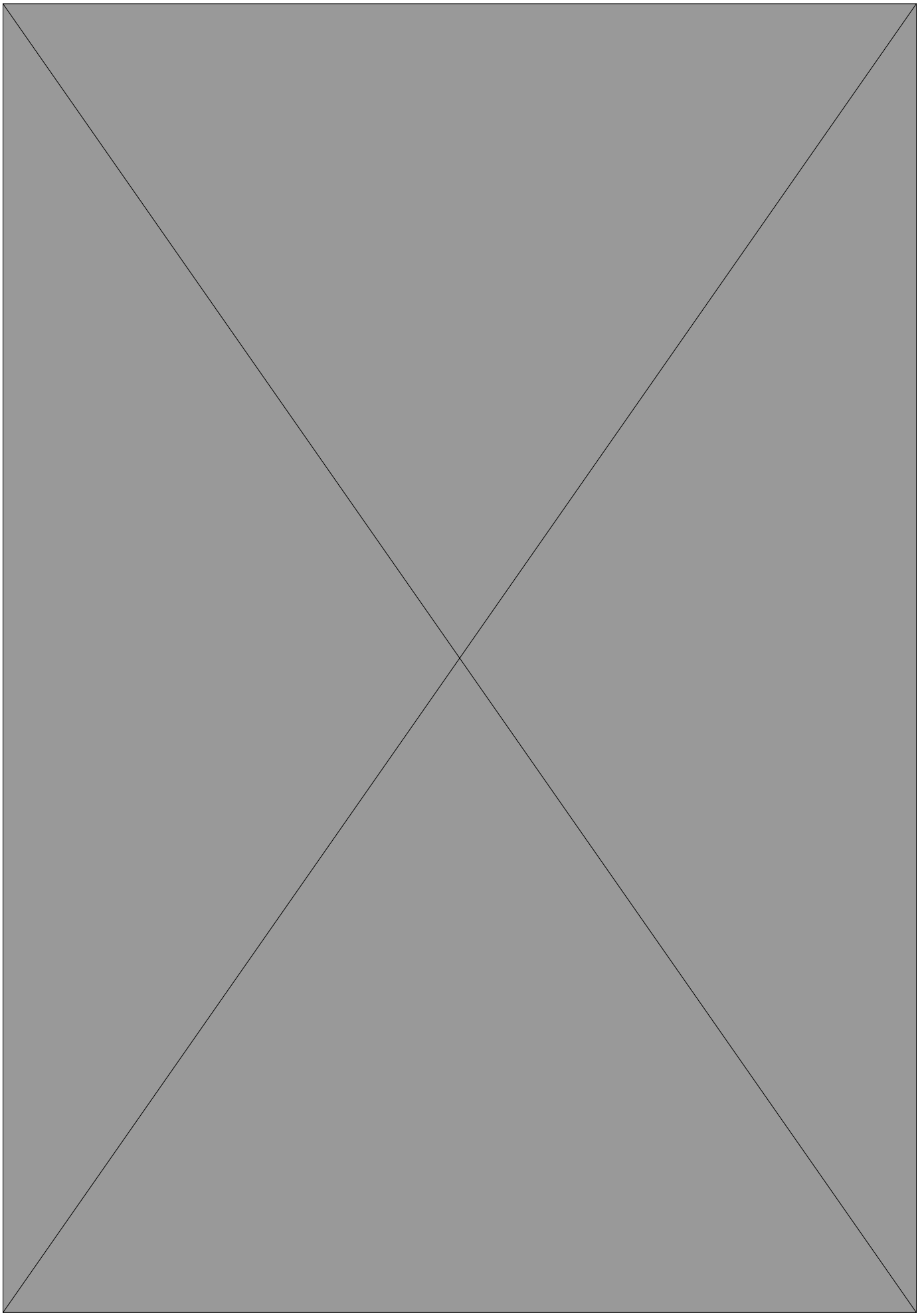
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Aschim	38257c7537ac77f2a6a204f ea0dda9aa342d0c76	02.10.2023 16:48:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002230288

- 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>









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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 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 håndverktjenester

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”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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





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 risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Strømsveien 27B
0658 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marita Friis Stensland**Oppdragsnummer:** 1002230288**Telefon:** 469 07 575
E-post: mfs@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 viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

16.10.2023

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre