

aktiv.



Osterhaus' gate 16C, 0183 OSLO

**Moderne & attraktiv 3-roms -
Gjennomgående og lys - Kjøkken
fra 2021- Vestvendt solrik
balkong- V.v/fyring bredbånd inkl**



Eiendomsmeglerfullmektig

Fredrik Markeland

Mobil 912 46 082

E-post fm@aktiv.no

Aktiv Grefsen

Kjelsåsveien 18, 0488 OSLO. TLF. 468 28 887

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 50 784,-
Omkostn.: Kr 139 990,-
Total ink omk.: Kr 5 690 774,-
Felleskostn.: Kr 4 249,-
Selger: David Wang

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2003
BRA-i/BRA Total 62/66 kvm
Tomtstr.: 2416 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 208, bnr. 510
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1012240031

Velkommen til Osterhaus' gate 16C!

Velkommen til Osterhaus' gate 16C! En attraktiv, lys og moderne 3-roms leilighet midt i byen. Leiligheten byr bl.a. på et lekkert åpent kjøkken fra 2021, to romslige soverom og solrik vestvendt balkong. Denne 3-romsen ligger tilbaketrukket til, med alt du trenger rett utenfor døren! Sentral beliggenhet med Youngstorget og Grünerløkka kun en gåtur unna, med flust av restauranter, kafeer, utesteder og parker.

Høydepunkter:

- Vestvendt og solrik innglasset balkong.
- Lekkert kjøkken fra 2021 og nytt parkettgulv fra 2021
- Nymalt 2021 i tidløse farger
- Opplegg for oppvaskmaskin og varme i gulv på bad
- V.V, fyring og bredbånd inkl og lave fk
- Felles takterrasse med flott utsikt!
- Dyr tilatt
- Trappefri adk

Selgers beskrivelse i tre ord:

-Sentralt, moderne, koselig



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Budskjema	78

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 62 m²

BRA - e: 2 m²

BRA - b: 2 m²

BRA totalt: 66 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m² Bod i kjeller

1. etasje

BRA-i: 62 m² Stue/kjøkken, bad, entre og 2 stk soverom

BRA-b: 2 m² Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

Tilleggsopplysninger:

Det er fremlagt originale tegninger som viser den opprinnelige godkjente planløsningen. Det er avvik mellom dagens romløsning og den opprinnelige planen, da det er etablert et ekstra soverom i stuen. Dette er ikke søknadspliktig.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2416 m²

Tomtebeskrivelse

Sameiet har et pent opparbeidet gårdsrom, som er skjermet fra bylivet utenfor. Her er det interne gangveier, gressplen, busker og trær - i tillegg til en lekeplass for de små.

Beliggenhet

Velkommen til hjertet av byen!

Området har alt du måtte ønske deg av liv i hovedstaden og tilbyr rikelig med butikker, spisesteder, caféer og uteliv. Her ligger noen av bydelens mest populære spise- og serveringssteder. På Vulkan finner man kjente Mathallen med matprodukter av høy kvalitet. I tillegg byr Mathallen på en rekke caféer og spisesteder. For den utelivsglade er det en rekke utvalg av nattklubber, puber og loungebarer like i nærheten. Shoppingen er også ganske spennende med mange små, uavhengige butikker som selger klær, smykker, keramikk og kunst utenom det vanlige - alt fra originale butikker drevet av unge, norske designere til kule vintagebutikker. Av de større kjedene finner du alt i gangavstand. Du kan på noen minutter gå til både Steen&Strøm, Arkaden, Byporten, Oslo City samt benytte deg hoved handlegaten Karl Johans gate hvor du finner alt du trenger av mat, klær og sko mm.

Bo i urbane omgivelser:

Leiligheten har en perfekt beliggenhet "i hjertet av sentrum". Dette er en leilighet for dem som ønsker å bo sentralt med nærhet til urbant byliv, gangavtasand til sentrum og til Grünerløkka men som samtidig ønsker å bo i nærheten av store, flotte grøntarealer.

Bydelens restaurant- og uteliv:

Området har et meget variert tilbud av spisesteder - her finner du alt fra take-away restaurantene som sushi, indisk eller pizza, til kritikerroste spisesteder. Er du ivrig på yrende byliv kan du enkelt gå til Youngstorget, Karl Johans gate og Grünerløkka som bagner av større og mindre utesteder.

Kort vei til parkliv - Akerselva:

Akerselva som har en hyggelig tursti som tar deg hele veien opp til Maridalen og Nordmarka med sine flotte turmuligheter. På en varm sommerdag er også den nye Nedre Foss park et solid førstevalg, sammen med Kubaparken, Birkelunden og Grünerhagen. Ønsker du å ta deg et forfriskende bad sykler du enkelt ned til Sjøbadet ytterst på Sørenga. Sjøbadet har blitt en populær badeplass under sommerhalvåret.

Alt av servicetilbud rett rundt hjørnet:

Gode muligheter for spennende dagligvarehandel med unike grønnsaksbutikker, bakeri og dagligvare i nærområdet. Det er flere dagligvarehandler like i nærheten, Kiwi i Markveien, Schous Dagligvare ved Schous plass og Bunnpris i Thorvald Meyers gate. Ellers finner du apotek, kiosk, kino, blomsterhandel, møbelbutikk og andre spennende servicetilbud kun en liten spasertur unna.

Adkomst

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse

Barnehage/Skole/Fritid

Du har mange flotte skoler og barnehager i nærheten.

- Hausmannsgate barnehage (1-5 år) 2 min
- Kia barnehage (0-5 år) 4 min
- Nedregate barnehage (1-5 år) 7 min

- Møllergata skole (1-7 kl.) 2 min
- St Sunniva skole (1-10 kl.) 9 min
- Vahl skole (1-7 kl.) 16 min
- Sofienberg skole (8-10 kl.) 19 min
- Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 25 min

- Elvebakken videregående skole 4 min
- Heltberg gymnas 8 min

Treningscenter:

- Sats Schous Plass (800 m)
- Haralds gym (500 m)
- EVO Gründerløkka (800 m)
- Fresh fitness St.Hanshaugen (1 km)

Skolekrets

Osterhaus gate 16C sogner til Møllergata Skole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Jakob kirke (Linje 34, 54) 2 minutter gangavstand

Trikk: Nybrua i Storgata (Linje 11,12,17,18) 8 minutter gangavstand

T-bane: Jernbanetorget (Linje 1,2,3,4,5) 11 minutter gangavstand

Tog: Oslo S (Totalt 24 ulike linjer) 14 minutter gangavstand

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygget er oppført med bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er pusset og malt.

Taket er flatt og tekket med sveiset banebelegg (takpapp/PVC-membran).

Vinduene består av 2-lags isolerglass i trerammer. Inngangsdøren er brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (40 dB). Balkongdøren har glassfelt. Balkongen er laget i betong, med rekkverk i betong og platekonstruksjon. Boligen har etasjeskiller i betong.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

Innhold

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Gode muligheter for parkering. Man kan leie faste parkeringsplasser av naboer eller benytte seg av gjesteparkeringen i garasjen ved enkelttilfeller. Gode mulighet for gateparkering også ved siden av bygget

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi overtok leiligheten i 2021

Hva var avgjørende for valget deres?

Beliggenheten var avgjørende. Leiligheten ligger sentralt til med kort vei til både Torggata, Oslo S og Karl Johan. Du har butikker, restauranter, kafeer og kollektivtransport i nærheten, noe som gjør hverdagen veldig praktisk. Leiligheten ligger også i et område med et mangfoldig kulturtilbud, hvor det alltid skjer noe, enten det er konserter, utstillinger eller andre arrangementer. I tillegg er det flere parker i nærheten, som Kubaparken og Botanisk hage, som gir fine muligheter for rekreasjon og rolige turer. Til tross for den sentrale plasseringen, er leiligheten i et rolig og hyggelig bygg med et godt nabomiljø fra barnefamilier, eldre par og unge studenter. Det er effektiv planløsning med god plass i begge av soverommene og en komfortabel stue. Med oppussing i 2021 er også leiligheten moderne.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi skal flytte på grunn av behov for større plass. Familien vår har vokst, og vi trenger et ekstra soverom.

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

Vi har likt veldig godt den sentrale beliggenheten og den åpne plansløsningen som gjør at det føles romslig. Vi kommer til å savne nærheten til alt som skjer i byen, og ikke minst det rolige miljøet i leilighetskomplekset.

Hva har dere likt best med området? Området er perfekt for dem som liker å ha nærhet til både kultur og uteliv. Det er mange kaféer, restauranter og butikker rett i nærheten. Vi har også likt nærheten til parker som Kubaparken og Akerselva hvor man kan slappe og gå søndagsturer

Er det noe dere ikke er fornøyd med?

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området? Om vinteren er leiligheten lun og koselig, med god isolasjon som holder leiligheten varm under kalde kvelder. Det blir alltid gjennomført måking og strø av grus i fellesområder av sameiet. Våren og sommeren er fantastisk. Med godt selskap har man mulighet for å nyte en drikk på mange av de ulike serveringstedene i området. Ellers kan man velge å nyte sommerkveldene på takterassen. Temperaturen i leiligheten holder seg behagelig, og det er fint å kunne åpne balkongviduene for å slippe inn frisk luft. Området rundt våkner virkelig til liv om våren og sommeren, med nærhet til parker, kaféer og restauranter, noe som gjør det ekstra hyggelig å bo her i de varme månedene. Om høsten er det fint å ha nærheten til parker, som skifter farger og gir en følelse av ro midt i byen.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Sentralt, moderne, koselig.

Standard**Entré:**

Fin entré med hengeplass til ytterklær og dørcalling på vegg ved inngangsdør. Malt himling, malte vegger og parkett på gulv. Himling og vegger malt i 2021 og nytt gulv fra samme år.

Stue:

Romslig stue med store vindusflater som gir mye lys og en god romfølelse. Plass til sofagruppe og spiseplass. Uttak til kabel-tv og utgang til balkong. Malt himling, malte vegger og parkett på gulv. Himling og vegger malt i 2021 og nytt gulv fra samme år. Stuen varmes opp gjennom radiatorer tilknyttet sentralt fyringsanlegg.

Kjøkken:

Moderne, nytt og stilren kjøkkeninnredning fra 2021. Kjøkkenet har en mørk innredning med over- og underskap, laminat benkeplate, samt fliser mellom over- og underskap. Det er belysning under overskapene. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, plate topp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Oppvaskkum med ettgreps

blandebatteri. Malt himling, malte vegger og parkett på gulv. Himling og vegger malt i 2021 og nytt gulv fra samme år.

Bad:

Lekker flislagt bad med servantskap med heldekkende servant og ettgrens blandebatteri. Speilskap med integrert belysning. Dusjhjørnet har glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin, samt gulvstående toalett. Malt himling, fliser på vegger og gulv. Bad varmes opp gjennom varme i gulv.

Soverom I:

Fint soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Plass til svært garderobeskap og oppebevaringsmuligheter. Svært vindu som slipper inn mye lys. Hyggelig utsyn mot bakgård fra soverommet. Malt himling, malte vegger og parkett på gulv. Himling og vegger malt i 2021 og nytt gulv fra samme år. Soverom varmes opp gjennom radiatorer tilknyttet sentralt fyringsanlegg.

Soverom II:

Fint soverom med plass til seng og tilhørende møblement. Plass til svært garderobeskap og oppebevaringsmuligheter. Svært vindu som slipper inn mye lys. Malt himling, malte vegger og parkett på gulv. Himling og vegger malt i 2021 og nytt gulv fra samme år. Soverom varmes opp gjennom radiatorer tilknyttet sentralt fyringsanlegg.

Balkong:

Fin balkong på ca 2m² med ettermiddagssol og hyggelig utsyn. Innglasset balkong i betong med rekkverk i betong og platekonstruksjon. Gulvet har løs plattning i tre. Sveiset membran på gulvet under plattningen. Avrenning fra balkongen gjennom åpning i balkongen.

Ventilasjon:

Boligen har tilluftsventiler i ytterveggen, samt mekanisk avtrekk på kjøkkenet og badet.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en eierskifterapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3 :

Følgende TG2 er gjengitt fra tilstandsrapporten:

1.1.2 Bad Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Se under.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med varmekabler. Fallet på gulvet ble kontrollert med laser, og det ble registrert tilfredsstillende fall mot sluk. Overflatene ble ellers visuelt inspisert, og det ble gjennomført en enkel funksjonstest av overflatene.

Merknader:

Det er registrert riss og sprekker i flisfugene. Det er også registrert svertesopp i både mørtelfuger og silikonfuger. Enkelte steder mangler mørtelfuger.

Slike riss og sprekker kan indikere mulige bakenforliggende fuktskader, og det anbefales at konstruksjonen observeres jevnlig for å vurdere eventuell utvikling.

Normal tid for utskifting av keramiske fliser er 10 – 30 år. Overflatene må utbedres eller skiftes.

TG2 er vurdert basert på de registrerte forholdene og badets alder

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2003

- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluk: Plastsluk med klemmring.

Membran: Ukjent matreiale og utførelse på membran.

Merknader:

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å foreta destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membranen har en naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid. Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg i våtsonen, da tilkomsten var begrenset på grunn av kjøkkeninnredningen. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det bores et hull på 73 mm fra tilstøtende rom for å undersøke eventuelle fuktproblemer eller skader. Det ble gjennomført en fuktkontroll med fuktindikator, som viste utslag for fukt. Slike overflatemålinger er imidlertid ikke alltid presise, da badet er i daglig bruk. Hulltaking vil generelt gi en mer nøyaktig fuktanalyse. Det anbefales å installere et tett dusjkabinett for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

TG2 vurderes fordi det ikke foreligger dokumentasjon på membranløsningen, og den forventede levetiden for membranen nærmer seg slutten.

TG2 vurderes fordi det ikke foreligger dokumentasjon på membranløsningen, og den forventede levetiden for membranen nærmer seg slutten.

2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2003

- Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
- Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Innredning kjøkken:

Kjøkkenet har en mørk innredning med over- og underskap, laminat benkeplate, samt fliser mellom over- og underskap. Det er belysning under overskapene, styrt med bryter. Oppvaskum med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ventilasjonshette over komfyren med avtrekk som fører luften ut av leiligheten. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper eller komfyrvakt på kjøkkenet. Selv om dette ikke var et krav ved oppføringen, anbefales det å ettermontere disse for økt sikkerhet.

Merknader:

Det er registrert sprekker i fugene over kjøkkenbenken. Vanntrykket i vasken er høyt, noe som førte til sprut over oppvaskkummen da det ble testet av takstmann.

TG2 vurderes på grunn av sprekker i mørtelfugene over kjøkkenbenken.

3.1 Andre rom

Andre rom: (gulv, vegger, himling og dører)

Gulv: Parkett i alle rom.

Vegger: Malte slette flater.

Himling: Malte betong elementer.

Dører: Hvite dører med 3 speil.

Øvrige rom fremstår i normalt god stand, uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det er vanlig å finne mindre hull i overflater etter bilder, hyller, og lignende, samt misfarging eller skjolder der møbler, bilder og hyller har vært plassert. På gulvene kan det også være slitasje, misfarging, riper og merker der møbler har stått. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre avvik regnes som en del av normal bruksslitasje.

Merknader:

Det er registrert at døren inn til badet og døren inn til soverommet fra entréen subber,

og disse må justeres. I tillegg er det noe slitasje og avskalling på døren inn til badet, spesielt på undersiden av døren. Det er også registrert enkelte sår og hakk på listverk og vegger.

TG2 vurderes fordi innerdørene er skjeve og går i karmen

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Innglasset balkong i betong med rekkverk i betong og platekonstruksjon. Gulvet har løs plattning i tre. Sveiset membran på gulvet under plattningen. Membranen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen gjennom åpning i balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 90 cm. med dagens gulv. Balkongen er på ca. 2 m².

Merknader:

Det er registrert avskalling av puss på veggen.

TG2 vurderes da rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Innvendige vann og avløpsrør er fra 2003
- Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
- Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
- Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
- Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Rør:

Vannførende rør i plast (rør-i-rør-opplegg). Rørstokk er lokalisert i himling på badet. 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, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen. Interne og synlige avløpsrør er 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. Det er stoppekranser i inspeksjonsluken på badet som ble funksjonstestet, men takstmann klarte ikke å stenge vannet helt. Det anbefales å kontakte en rørlegger for ytterligere inspeksjon og reparasjon av stoppekransene.

TG2 vurderes fordi stoppekransene ikke fungerer som de skal. I tillegg er det manglende

tettemuffer på rør-i-rør-systemet i kjøkkenskapet.

6.3 Ventilasjon

- Boligen har naturlig ventilasjon.

- Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har tilluftsventiler i ytterveggen, samt mekanisk avtrekk på kjøkkenet og badet.

Merknader:

Det mangler tilluftsventil på soverommet ved stuen.

TG2 vurderes på grunn av manglende tilluft til det ene soverommet

Forhold som har fått TG 3 :

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker, se under.

- Det er påvist sprekker i fuger, se under.

- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

- Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Badet er fra 2003.

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 er lagt til grunn.

Veggeene er flislagt og taket har slett malt flate.

Innredning bad:

Servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Speilskap med integrert belysning. Dusjhjørnet har glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin, samt gulvstående toalett. Mekanisk avtrekk styrt av bryter.

Merknader:

Det er registrert riss og sprekker i flisfugene. Det er også påvist svertesopp i både mørtelfuger og silikonfuger. Enkelte steder mangler mørtelfuger, og flere fliser er sprukket. Silikonfugen i overgangen mellom vegg og gulv er løsnet og mangler på enkelte steder.

Slike riss og sprekker kan indikere mulige bakenforliggende fuktskader, og det anbefales at konstruksjonen observeres jevnlig for å vurdere eventuell utvikling.

Oppgraderinger av overflatene må påregnes.

Normal tid for utskifting av keramiske fliser er 10 – 30 år.

TG3 er vurdert basert på de registrerte forholdene og badets alder. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000

Elektrisk anlegg og samsvarserklæring:

- Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
- Det elektriske anlegget ble installert i 2003
- I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt
- egenerklæringsskjema fra selger.
- I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
- I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
- I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

El-anlegget:

Sikringsskapet er plassert i entréen og har automatsikringer, samt en kursfortegnelse. Innvendig har boligen skjulte rørføringer. Undertegnede takstmann har ikke den nødvendige fag- eller spesialkompetansen til å utføre en full kontroll av elektriske anlegg og installasjoner. Det kreves spesifikk kompetanse for å kontrollere elektriske anlegg, og det anbefales generelt at en autorisert elektroinstallatør eller kontrollør gjennomfører en grundig kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, opplysninger fra eier, eventuell medfølgende dokumentasjon, samt bruk av en standard sjekkliste. Det må imidlertid bemerkes at dette innebærer mer begrensede undersøkelser sammenlignet med en godkjent elkontroll.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha enten et brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

I tillegg skal alle boliger ha slokkeutstyr, som en husbrannslange eller et brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må ha en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparater. Hvis det brukes brannslange, må denne være tilkoblet en fast vannforsyning, og det anbefales å bruke en kuleventil (type kran). Det gis ingen tilstandsgrad for det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre

INNBO

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

LØSØRE

Medfølger Handelen:

- Hattehylle i gang vil medfølger

Medfølger ikke handelen:

-Gardiner medfølger ikke

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Hvitevarer

Medfølger handelen:

-Kjøkkeninnredning

-Vaskemaskin på badet følger med ved behov.

Medfølger ikke handelen:

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

Moderniseringer og påkostninger

I 2021 fikk leiligheten en omfattende oppussing. Det ble installert nytt kjøkken med integrerte hvitevarer, det ble lagt nytt parkett på gulv, i tillegg ble vegger og himling ble malt på nytt. På badet ble det installert ny dusj, sink og oppbevaring. Det har også blitt installert nye dører innad i leiligheten.

Selger finner dessverre ingen dokumentasjon fra installasjonen av kjøkkenet.

TV/Internett/Bredbånd

Proximo er selskapets internettleverandør. Internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass til denne leiligheten.

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Den årlige prisen for å parkere i sonen, etter søknad hos kommunen, er kr 5700,- for bensinbil, diesebil, hybridbil og ladbar hybridbil, og kr 1920,- for elbil (helelektrisk).

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

87643858

Radonmåling

Det foreligger ikke informasjon om eventuelle radontiltak. I følge radonkart over området er området vurdert med moderat til lav forekomst av radon. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

Energi

Oppvarming

Sentralfyring via radiatorer samt varme i gulv på bad

Info strømforbruk

Selger opplyser om at totalt strømforbruk i 2023 var 1096 kWh. Merk at dette vil variere med antall personer i husstanden og forbruk.

Energikarakter

F

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Pr. dags dato 23.09.2024 er det ikke eiendomsskatt på denne eiendom.

Formuesverdi primær

Kr 1 316 581

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 5 003 007

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

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

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

primærboliger (boligen du selv bor i): Formuesverdien settes til 25 prosent av beregnet markedsverdi for boliger med markedsverdi under 10 millioner kroner primærboliger med markedsverdi over 10 millioner kroner: Opp til 10 millioner kroner verdsettes til 25 prosent av beregnet markedsverdi. Det over 10 millioner verdsettes til 50 prosent av beregnet markedsverdi i 2022 og til 70 prosent av markedsverdi i 2023.

sekundærboliger (utleieboliger mv): Formuesverdien settes til 100 prosent av beregnet markedsverdi i 2023 (95 prosent i 2022). Se skatteetaten for mer informasjon: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/>

Andre utgifter

-Strøm

-Innbo

-TV

Boenheten

Eierbrøk

64/7149

Felleskostnader inkluderer

Vedlikeholdsfond 229,00

Felleskostnader 2 982,00

Brensel/fjernvarme 948,00

Internett 90,00

Felleskostnadene inkluderer: Drift og vedlikehold, felles forsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, internett, varmtvann og oppvarming (radiator) mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 249

Andel Fellesgjeld

Kr 50 784

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

24.09.2024

Andel fellesformue

Kr 8 421

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Centrum Boligsameie

Organisasjonsnummer

986174990

Om sameiet

Sameiet består av 102 seksjoner. Centrum Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986174990, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune.

Styrets arbeid:**HMS, brannvern og sikkerhet:**

- Branninstruks er gjort tilgjengelig i alle oppganger og på sameiets informasjons- og kommunikasjonssystem, Vibbo. Det er viktig at alle beboere setter seg godt inn i disse. Årlig sendes det ut informasjon angående brannvern og seksjonseiers samt beboers plikter ift. å sikre at deteksjons- og slukkeutstyr er på plass og vedlikeholdt
- Branninstruks på norsk og engelsk er lagt i alle beboeres postkasser.
- Styret har rutiner ved brannalarm. Det gjennomføres årlig test av brannsystemet. Styret følger opp feilmeldinger fra felles brannvarslingssystem. Kommunikasjonsfeil mellom kontrollpaneler er utbedret av Honeywell, samt oppdatering av software.
- Lufftrykket klarte dermed ikke å balansere seg og ved bruk stod viftene på fullt trykk.

Dette medførte at ytterdørene i

oppgangene ble tunge og åpne ved brannalarm. Det er to slanger per vifterom; en til friluft og en til oppgangen. Et arbeid ble gjennomført for å dra nye slanger, skifte frekvensomformere og justere viftene. Via koordinering mellom Honeywell og L S Solland ble dørene testet og trykket justert.

- Styret har fulgt opp forbedringsområder fra el-kontrollen. Belysning (armaturer, lyskilder og ledninger) er skiftet i alle oppganger. Arbeid ble utført av elektriker O'Stabell etter gjennomføring av konkurranse.

- Styret arbeider med innhenting av ytterligere tilbud for utskiftning av blant annet armaturer og lyskilder i fellesområder, garasje og uteplasser, da utskiftning av elektrisk anlegg vil tas etter prioritet.

- Det arbeides med utbedring av kameraovervåking i sameiet som preventivt tiltak for innbrudd. I begynnelsen av 2024 har styret arbeidet med å innhente og vurdere kostnad og nytte av vaktholdtjenester, samt hvilke teknologiske muligheter (som sensorer etc.) som kunne være aktuelt, og inngikk i mai en avtale med GSS for nattlig vaktrunde. Muligheter knyttet til alarmering gjennom videoovervåking vurderes som ytterligere tiltak

Vedlikehold:

Styret følger en vedlikeholdsplan, fornyet i 2019, og igjen i 2023. Gjeldende vedlikeholdsplan løper nå for perioden 2023 til 2026. Ny garasjeport ble levert i mai 2023.

Utskiftning av lysarmaturer og overgang til ledbelysning i oppganger ble ferdigstilt i januar 2024.

Prioritert vedlikehold i 2024 er utskiftning av markterrasser, videre utbedring av (råtne terrassebord) takterrassene (D- og G-oppgangen), samt dekke og rekkverk på sykkelkortaket. Det hentes inn tilbud våren 2024 for markterrasser, mens takterrasser planlegges utbedret over dugnad. Som nevnt er videre elektroarbeid en prioritet. Ytterligere utskiftning av mekaniske slitasjedeler på heis vil også prioriteres i 2024. Vi ser et økende behov for å sette av midler til fremtidig heis-vedlikehold

Heiskontrollen AS gjennomfører årlig kontroll av heisene. Viken AS, som er vår heisserviceleverandør, gjennomfører kontroll hvert kvartal. Slitasjedeler (buffere) ble skiftet som følge av utløpt levetid. Det er også informert til styret om at heisene (7 stykker) har behov for utskiftninger av ytterligere slitasjedeler (ruller, styrehus, magneter etc.) og elektrisk modernisering. Styret har derfor økt vedlikeholdsfondet vesentlig (tilsvarende kr 210 000,- årlig) samt innarbeidet en stegvis plan for utskiftning og modernisering av heisene, hvor en til to heiser vil moderniseres i 2025.

Økonomi og felleskostnader:

Fasadearbeidet i 2020/21 ble finansiert ved låneopptak, totalt kr. 6 MNOK, som per april 2024 er på ca. 5,7 MNOK (mot ca. 5,8 MNOK i mars 2023). Husleien består av postene

brensel/fjernvarme, internett, garasjeleie, vedlikeholdsfond og felleskostnader. Felleskostnader ble økt med 9% fra 01.01.24. Dette inkluderte økning av vedlikeholdsfondet med kr 210 000,- årlig, for å dekke økt vedlikeholdsbehov til heis, fra totalt kr. 79 000,-. Felleskostnadene ble også økt med 6 % fra 01.07.2023. Økningene skyldes i hovedsak økning i realpriser, rentekostnader og økning i kommunale avgifter (vann- og avløpsavgiften øker med ca. 21% og renovasjonsavgiften med ca. 7%). Nominelle renter er 7,38 % per april 2024.

Reseksjonering av parkeringsplasser:

På årsmøtet i 2019 ble det vedtatt at hver av de 54 parkeringsplassene i sameiets parkeringsanlegg skulle seksjoneres som tilleggsdel til den seksjon som i dag disponerer parkeringsplassen

Gjesteparkering

Styret har iverksatt en ordning for gjesteparkering for sameiets beboere. Mer informasjon om ordningen finnes på Vibbo.

Hagedugnad, bortkjøring av skrot og opprydning i sykkelkur:

Det ble gjennomført hagedugnad (både vår og høst) som innebar lusing i blomsterbed og klipping av busker i bakgård, samt utskiftning av ødelagte terrassebord. Det ble bestilt container for opprydning i private boder. Sykler ble merket og sykler hvor strips ikke fjernes innen fristen, vil fjernes fra sameiet.

Bruk av søppelrom og gjensatte gjenstander i fellesområder:

Grunnet gjentagende forsøpling av fellesarealer har styret vedtatt at kostnader knyttet til arbeidet med å identifisere vedkomne og kjøre bort avfallet, faktureres seksjonseier.

Tilgangsstyring:

Centrum Boligsameie har elektronisk tilgangs/nøkkelsystemet via Oslo Låsservice (tidligere Nordic Security). I tillegg har sameiet ringeklokke via app (Defigo).

Kommunikasjon og informasjon:

Sameiets eksterne hjemmeside, <http://centrumboligsameie.no>, ble fornyet i 2022. Informasjon og kommunikasjon til beboere vil i hovedsak være tilgjengelig på Vibbo, og styret oppfordrer alle til å holde seg oppdatert via <https://vibbo.no/centrum>. Seksjonseier kan legge til medboere eller leietagere i Vibbo. Dersom man ønsker, kan man bli medlem i sameiets Facebook gruppe, Centrum Boligsameie (lukket gruppe).

Oppdatering fra styret pr tlf den 30.09.2024:

Markterrasser- Er fikset og satt ut.

Takterrassene- Utbedring takterrasse er ikke tatt enda og blir mest sannsynlig ikke gjort før til neste år, med tanke på vinter som snart kommer.

Fremtidige vedlikeholdsplaner som vil utgjøre økt fellesgjeld og felleskostnader?

I følge styret er det pt (30.09.2024) ikke planlagt noen flere vedlikeholdsplaner annet heis-prosjektet.

Generell vedhold må dog påregnes.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2024 - Belysning (armaturer, lyskilder og ledninger) er skiftet i alle oppganger

2023 – Ny garasjeport med sidedør, overstykke sidedør og overstykke port. Nødvendig vedlikehold/ utskiftning av driftsdeler til heis

2022 – Utskiftning av heisalarmer

2021 – Ny inngangsport/dør. Ny lekeplass. Utvendig maling av vinduskarmer og verandadører (inn mot bakgården samt 6 og 7 etasje mot Osterhaus og Mariboës gate) Maling og sandblåsing av søyler.

Oppussing av selskapslokalet (vegger, lister og gulv)

2020 - Fasadeutbedring. Ventilasjonsrens

2019 - Avløpsrens. Ny dørcalling

2018 - Påbegynt utskiftning av lysarmaturer/ overgang til led-belysning

2017 - Nytt nøkkelsystem

2016 - Oljing av felles terrasser og møbler

2011 - 2015 Utvendig maling av vinduskarmer

Lånebetingelser fellesgjeld

Pr. dags dato 24.09.2024

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207869236

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,38%

Restsaldo 5 672 879,00

Innfrielsesdato: 30.08.2045

Type rente: Flytende

Kapitalkostnad pr måned: kr 349,-

Sikringsordning fellesgjeld

Sikringsordning: Nei

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett: Nei

Regnskap/budsjett

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 349.561,- og foreslås ført mot udekket tap.. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Det ble nedbetalt avdrag på lån i 2023 med kr 118.620,-.

Årsresultatet for 2022 vises kr. 302 456 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1.741.147,-

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr som for eksempel katt eller hund, men dette må ikke være til sjenanse for andre beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Se mer info i vedtektene § 5-2

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 208, bruksnummer 510, seksjonsnummer 5 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:

301/208/510/5:

08.10.1892 - Dokumentnr: 900489 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:510
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2024 - Dokumentnr: 1992439 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Grefsen Og Torshov Eiendomsmeglin A
Org.nr: 884 030 862
Elektronisk innsendt

08.05.2003 - Dokumentnr: 27002 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 64/7084
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 6,8,10,12,13 og 94.

21.08.2007 - Dokumentnr: 662079 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 64/7149

14.09.2022 - Dokumentnr: 1023756 - Reseksjonering
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 64/7149
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på oppføring av boligblokk med garasje i kjeller fra 21.12.2017.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig
Vann/avløp: Privat stikkledning til offentlig nett

Regulerings og arealplaner

Leiligheten ligger i et område regulert til bolig/forretning/ kontor.

S-3014 Reguleringsplan for Hausmannskvartalene. Vedtatt av bystyret 16.11.1988. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009.
Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer

Pågående byggesaker:

Saksnummer 202307670 - Byggesak: Osterhaus' gate 13 - Etablering av frittstående ventilasjonsaggregat i bakgården - Tillatelse gitt - Siste dokument i saken datert 25.07.23.

Saksnummer 202306812 - Byggesak: Torggata 27 - Etablering av to takarker og riving av takterrasse - Igangsettestillatelse gitt - Siste dokument i saken datert 24.05.2024

Saksnummer 202458071 - Byggesak: Torggata 27 - Gjenoppbygging av brannskillevegg og trapperom etter brann - Tillatelse gitt - Siste dokument i saken datert 22.07.2024

Saksnummer 202460073 - Byggesak: Torggata 27 - Gjenoppbygging av leilighet etter brann - Mottatt søknad - Siste dokument i saken datert 20.09.2024

Saksnummer 202007097 - Byggesak: Torggata 29 - Oppføring av fasadeskilt - Tillatelse gitt - Siste dokument i saken datert 14.06.2022

Saksnummer 202010602 - Byggesak: Torggata 29 - Fasadeskilt om folieringen - D-San - Tillatelse gitt - Siste dokument i saken datert 16.08.2022

Saksnummer 201311969 - Byggesak: Torggata 30 - Flytting av dør til kafélokale i 1.etasje - endret tillatelse gitt - Siste dokument i saken datert 07.08.2024

Saksnummer 201811554 - Byggesak: Torggata 34 - Installasjon av brannalarmanlegg - Venter på tilleggsdokumentasjon - Sist dokument i saken datert 26.06.2024

Saksnummer 202452084 - Byggesak: Mariboës gate 13 - Endring av brannskille - Tillatelse gitt - Sist dokument i saken datert 20.03.2024

Saksnummer 202456759 - Byggesak: Mariboës gate 14 E - Bruksendring og etablering av tempel og forsamlingslokale i næringslokale - Tillatelse gitt - Sist dokument i saken datert 08.09.2024

Saksnummer 202307761 - Byggesak: Mariboës gate 14 - bruksendring til kontor og kontaktkafé - Søknad avslått - Siste dokument i saken datert 17.09.2024

Saksnummer 202455366 - Byggesak: Brenneriveien - Oppgradering av gate - Venter på tilleggsdokumentasjon - Siste dokument i saken datert 30.08.2024

Saksnummer 201207110 - Byggesak: Storgata - Thorvald Meyers gate - Pensearrangement - Tillatelse gitt - Siste dokument i saken datert 30.08.2024

Pågående plansaker:

Saksnummer 202209792 - Plansak: Markveien - Gateopprustning - Dialogfase - Siste dokument i saken datert 15.08.2024

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

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

I hht vedtektene skal styret skriftlig underrettes ved utleie av seksjon.

Et gebyr kr. 500,- tilkommer. Gebyret favner styrets administrative kostnader, samt postkasseskilt, ringetablå, oppdatering av lister m.m.

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

Salgsoppdrag

5 500 000 (Prisantydning)

50 784 (Andel av fellesgjeld)

5 550 784 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

138 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

139 990 (Omkostninger totalt)

145 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

148 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 690 774 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 701 174 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 703 974 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 139 990

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0.8% av kjøpesum inkl. f. gjeld for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-, oppgjørshonorar kr 7 000,-, visning/overtagelse 2 990,- pr st, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr.1 500,- og garantipremie kr. 350,- Markedsføringspakke inkl Stor Annonse på Finn og Ukens bolig + Aktiv Treff er satt til kr.19.900,-.

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket

avtalte utlegg

Oppdragsansvarlig

Fredrik Markeland

Eiendomsmeglerfullmektig

fm@aktiv.no

Tlf: 912 46 082

Ansvarlig megler

Alexander Trampe-Kindt

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

alexander.trampe.kindt@aktiv.no

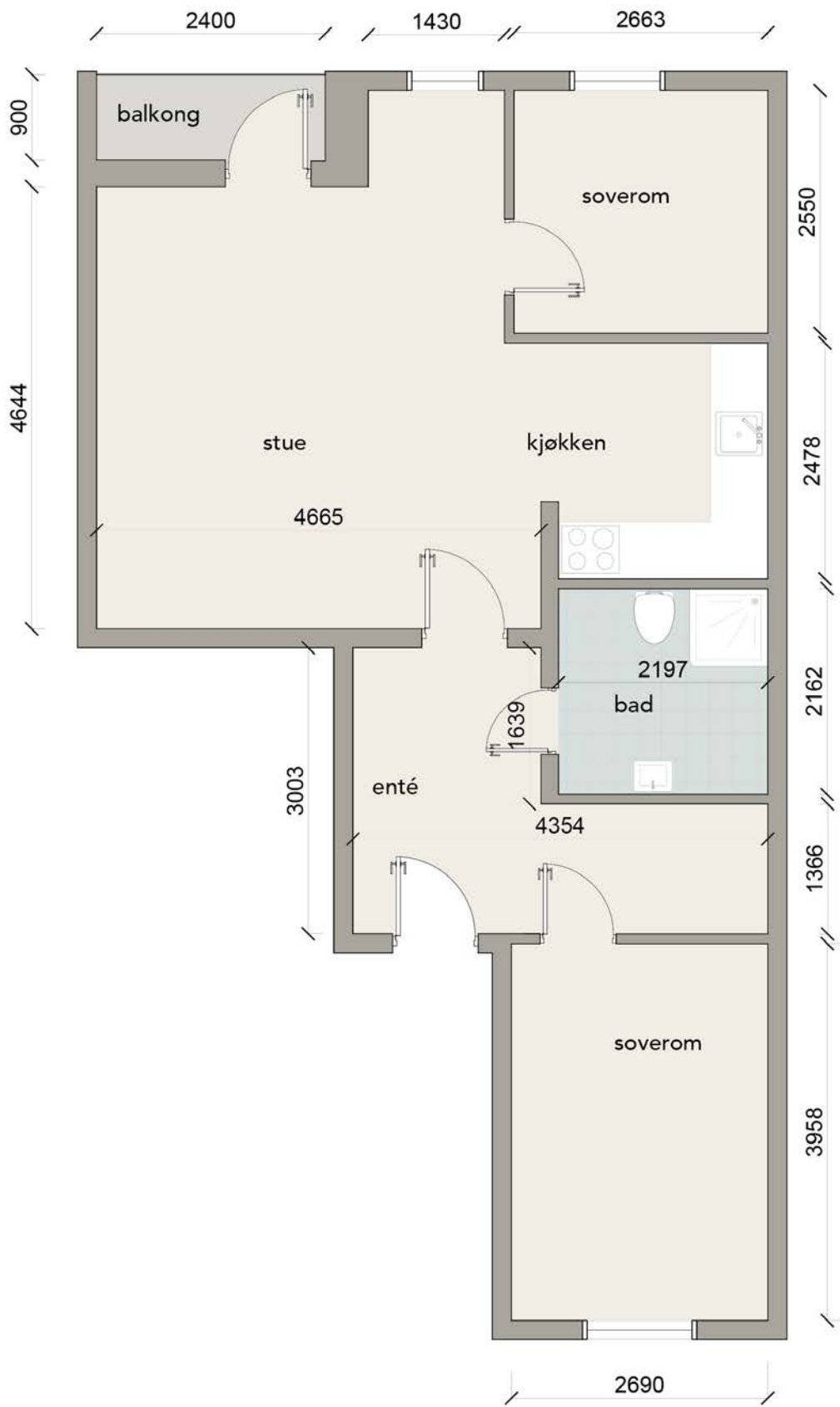
Tlf: 408 00 440

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling, Kjelsåsveien 18

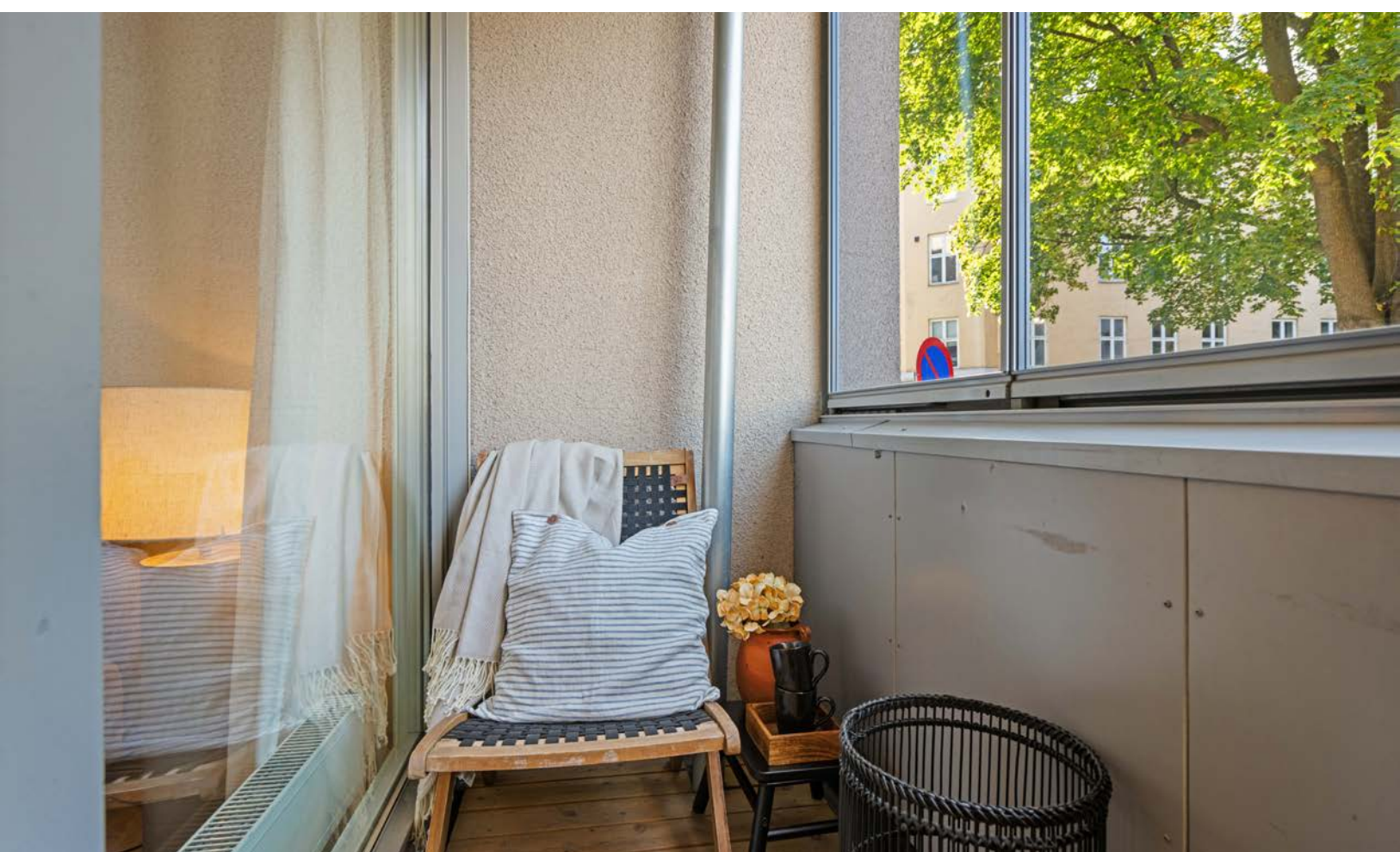
Tlf: 468 28 887

Salgsoppgavedato

07.10.2024







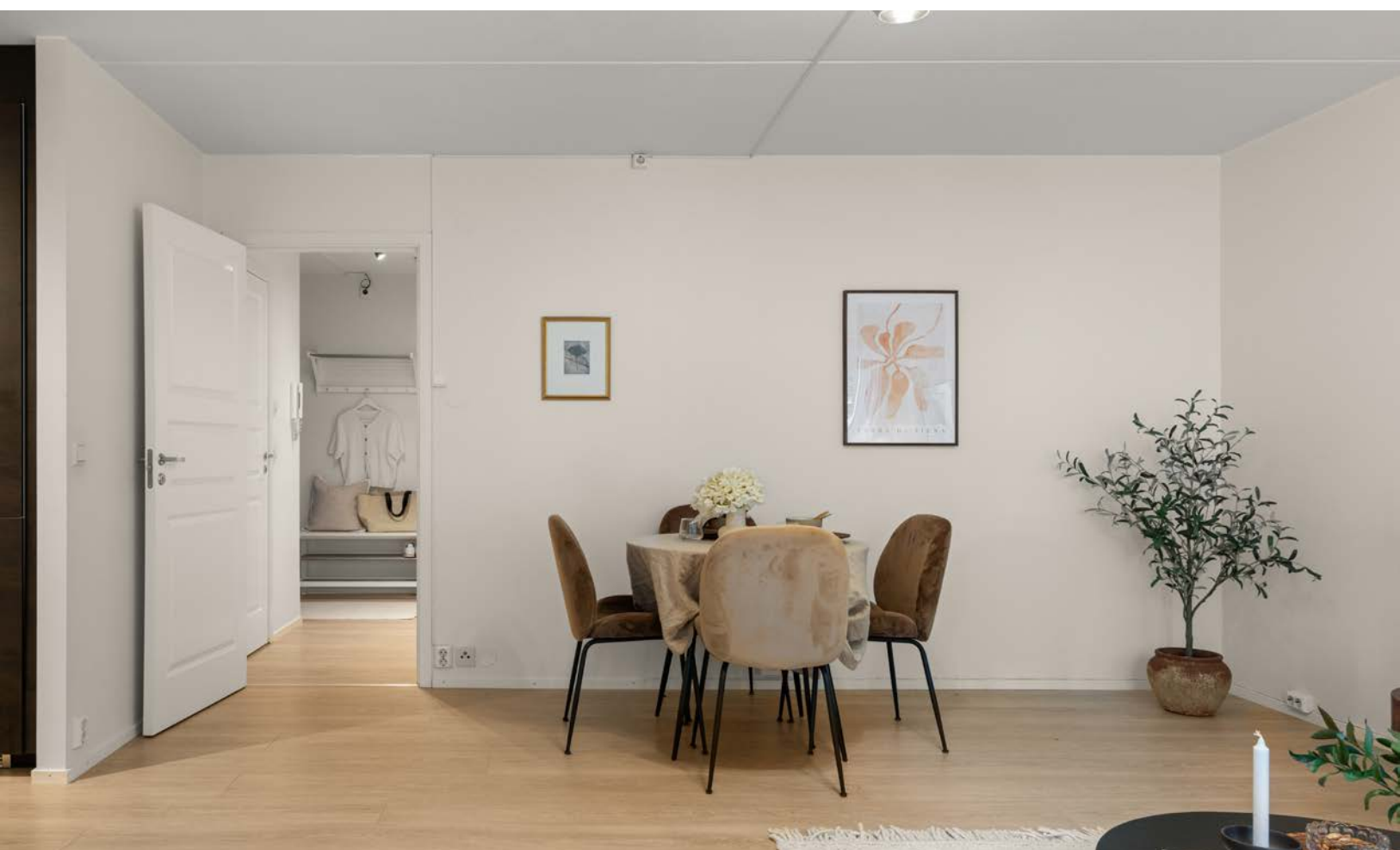




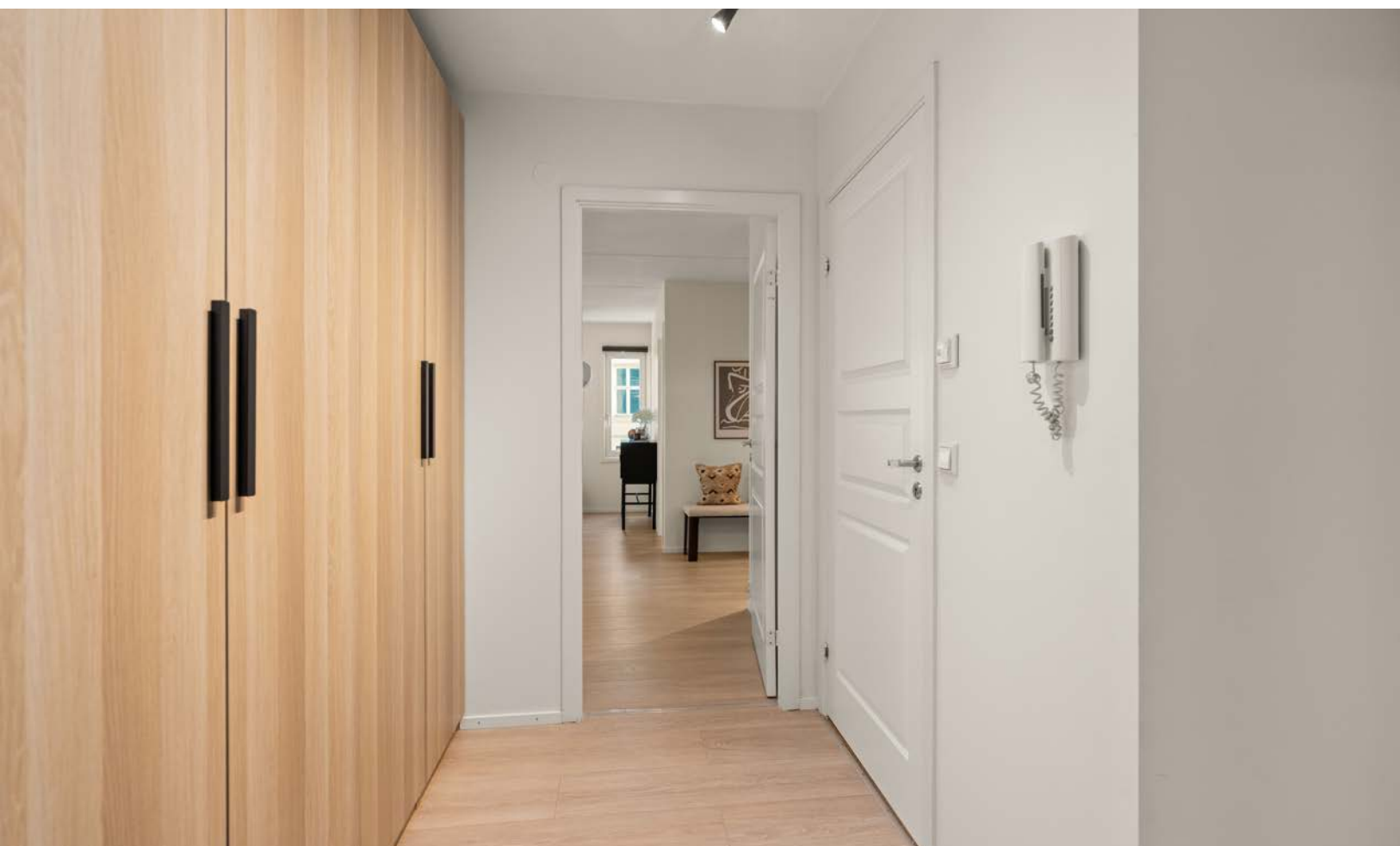






















Felles takterasse



Gjesteparkering





Ta kontakt dersom du har spørsmål: Mob. 91 24 60 82 mail: fm@aktiv.no
Fredrik Markeland v/ Aktiv Eiendomsmebling

Vedlegg

Osterhaus gate 16c
0183 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Matias Utnem

Dato: 07/10/2024

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:208, Bnr: 510

Hjemmelshaver: David Wang

Seksjonsnummer: 5

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 2003

Tomt: 2415 m²

Kommune: Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Fredrik Markeland (Aktiv)

Befaringsdato: 11.9.2024

Fuktmåler benyttet: MMS2 Protmeter

Vann: Tilkoblet offentlig nett

Avløp: Tilkoblet offentlig nett

Adkomst: Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Tomten

Sameiet har et pent opparbeidet gårdsrom, som er skjermet fra bylivet utenfor. Her er det interne gangveier, gressplen, busker og trær - i tillegg til en lekeplass for de små.

OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte / Konstruksjon

Bygget er oppført med bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er pusset og malt.

Taket er flatt og tekket med sveiset banebelegg (takpapp/PVC-membran).

Vinduene består av 2-lags isolerglass i trerammer.

Inngangsdøren er brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (40 dB).

Balkongdøren har glassfelt.

Balkongen er laget i betong, med rekkverk i betong og platekonstruksjon. Boligen har etasjeskiller i betong.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og holder standard fra byggeåret. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer nærmer seg sin forventede levetid, slik at vedlikehold og utbedringer må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming
Sentralfyring via radiatorer samt varme i gulv på bad.
Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass til denne leiligheten.

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området.

Romhøyder:

Stue: 2,486 m
Soverom: 2,490 m
Bad: 2,225 m
Gang: 2,479 m

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no
Tegninger levert av megler
Ferdigattest
Egenerklæring fra selger (levert etter befaringsdagen)

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

Overflater: (gulv, vegger og himling)

Gulv: Fliser på badet, parkett i øvrige rom.

Vegger: Fliser på badet, ellers malte slette flater.

Himling: Malte betongelementer, med nedsenket himling på badet som inkluderer lyspunkt.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ifølge eier ble det i 2021 utført en omfattende oppussing av leiligheten. Det ble installert nytt kjøkken med integrerte hvitevarer, lagt ny parkett, og alle vegger og tak ble malt på nytt. I tillegg ble det installert ny dusj, servant og oppbevaringsløsning på badet. Nye innvendige dører ble også montert.

FELLESKOSTNADER:

Ikke oppgitt.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etasje	62		2		62	
Kjeller		2				2
SUM BYGNING	62	2	2		62	2
SUM BRA	66					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

1.etasje:

Stue/kjøkken, bad, entre og 2 stk soverom.

BRA-e:

Kjeller:

Bod som er målt til ca 2,3 m²

MERKNADER OM AREAL:

Areal:

Arealmålingen er utført med laser. Bruken av rommene på befaringstidspunktet avgjør hva som defineres som primærom (P-rom) og sekundærom (S-rom), selv om enkelte rom kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjennelse fra kommunen.

Det kan være utfordrende eller umulig å måle arealet nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, samt på grunn av skjevheter og utforminger i bygningen, slik som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, og åpne rom over flere etasjer.

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

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor de omsluttende ytterveggene.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører den, inkludert arealer med adkomst fra fellesarealer eller eksternt, som for eksempel en privat frittstående garasje eller boder.

Boligeier har påvist en bod i kjelleren, som er målt til ca. 2 m². Dette arealet er inkludert i arealoppstillingen.

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

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

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

David Wang

Matias Utnem

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Matias Utnem

Byggmester og takstmann

07/10/2024

Matias Utnem

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 3 1.1.1 Overflate vegger og himling

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Badet er fra 2003.
Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 er lagt til grunn.

Veggeene er flislagt og taket har slett malt flate.

Innredning bad:

Servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Speilskap med integrert belysning. Dusjhjørnet har glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin, samt gulvstående toalett.

Mekanisk avtrekk styrt av bryter.

Merknader: Det er registrert riss og sprekker i flisfugene. Det er også påvist svertesopp i både mørtelfuger og silikonfuger. Enkelte steder mangler mørtelfuger, og flere fliser er sprukket. Silikonfugen i overgangen mellom vegg og gulv er løsnet og mangler på enkelte steder.

Slike riss og sprekker kan indikere mulige bakenforliggende fuktskader, og det anbefales at konstruksjonen observeres jevnlig for å vurdere eventuell utvikling.

Oppgraderinger av overflatene må påregnes.

Normal tid for utskifting av keramiske fliser er 10 – 30 år.

TG3 er vurdert basert på de registrerte forholdene og badets alder.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Se under.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med varmekabler.

Fallet på gulvet ble kontrollert med laser, og det ble registrert tilfredsstillende fall mot sluk. Overflatene ble ellers visuelt inspisert, og det ble gjennomført en enkel funksjonstest av overflatene.

Merknader: Det er registrert riss og sprekker i flisfugene. Det er også registrert svartesopp i både mørtelfuger og silikolfuger. Enkelte steder mangler mørtelfuger.

Slike riss og sprekker kan indikere mulige bakenforliggende fuktskader, og det anbefales at konstruksjonen observeres jevnlig for å vurdere eventuell utvikling.

Normal tid for utskifting av keramiske fliser er 10 – 30 år.

Overflatene må utbedres eller skiftes.

TG2 er vurdert basert på de registrerte forholdene og badets alder

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2003

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluk:

Plastsluk med klemmring.

Membran:

Ukjent matreiale og utførelse på membran.

Merknader: Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å foreta destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membranen har en naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid. Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg i våtsonen, da tilkomsten var begrenset på grunn av kjøkkeninnredningen. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det bores et hull på 73 mm fra tilstøtende rom for å undersøke eventuelle fuktproblemer eller skader.

Det ble gjennomført en fuktkontroll med fuktindikator, som viste utslag for fukt. Slike overflatemålinger er imidlertid ikke alltid presise, da badet er i daglig bruk. Hulltaking vil generelt gi en mer nøyaktig fuktanalyse. Det anbefales å installere et tett dusjkabinett for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

TG2 vurderes fordi det ikke foreligger dokumentasjon på membranløsningen, og den forventede levetiden for membranen nærmer seg slutten.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2003

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

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

Innredning kjøkken:

Kjøkkenet har en mørk innredning med over- og underskap, laminat benkeplate, samt fliser mellom over- og underskap. Det er belysning under overskapene, styrt med bryter. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det er ventilasjonshette over komfyren med avtrekk som fører luften ut av leiligheten.

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper eller komfyrvakt på kjøkkenet. Selv om dette ikke var et krav ved oppføringen, anbefales det å ettermontere disse for økt sikkerhet.

TG2 vurderes på grunn av sprekker i mørtelfugene over kjøkkenbenken.

Merknader: Det er registrert sprekker i fugene over kjøkkenbenken. Vanntrykket i vasken er høyt, noe som førte til sprut over oppvaskkummen da det ble testet av takstmann.

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

Andre rom: (gulv, vegger, himling og dører)

Gulv: Parkett i alle rom.

Vegger: Malte slette flater.

Himling: Malte betong elementer.

Dører: Hvite dører med 3 speil.

Øvrige rom fremstår i normalt god stand, uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det er vanlig å finne mindre hull i overflater etter bilder, hyller, og lignende, samt misfarging eller skjolder der møbler, bilder og hyller har vært plassert. På gulvene kan det også være slitasje, misfarging, riper og merker der møbler har stått. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre avvik regnes som en del av normal bruksslitasje.

Merknader: Det er registrert at døren inn til badet og døren inn til soverommet fra entréen subber, og disse må justeres. I tillegg er det noe slitasje og avskalling på døren inn til badet, spesielt på undersiden av døren. Det er også registrert enkelte sår og hakk på listverk og vegger.

TG2 vurderes fordi innerdørene er skjeve og går i karmen.

4. Vinduer og ytterdører**TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduene og balkongdøren har 2-lags isolerglass, antagelig produsert i 2003. Vinduene ble visuelt inspisert, og en enkel funksjonstest ble gjennomført på tilfeldig utvalgte vinduer i boligen. Vinduene fremstår i god stand, med tilfredsstillende lukkemekanismer på de kontrollerte vinduene. Det ble ikke avdekket punkterte vindusglass eller andre svekkelser under befaringen.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør.

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Inngalssetbalkong i betong med rekkverk i betong og platekonstruksjon. Gulvet har løs plattning i tre. Sveiset membran på gulvet under plattningen. Membranen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen gjennom åpning i balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 90 cm. med dagens gulv. Balkongen er på ca. 2 m².

Merknader: Det er registrert avskalling av puss på veggen.

TG2 vurderes da rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2003

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Rør:

Vannførende rør i plast (rør-i-rør-opplegg). Rørstokk er lokalisert i himling på badet. 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, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Interne og synlige avløpsrør er 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 befaringsdag.

Det er stoppekraner i inspeksjonsluken på badet som ble funksjonstestet, men takstmann klarte ikke å stenge vannet helt. Det anbefales å kontakte en rørlegger for ytterligere inspeksjon og reparasjon av stoppekranene.

TG2 vurderes fordi stoppekranene ikke fungerer som de skal. I tillegg er det manglende tettemuffer på rør-i-rør-systemet i kjøkkenskapet.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Det er felles varmtvann for sameiet.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har tilluftsventiler i ytterveggen, samt mekanisk avtrekk på kjøkkenet og badet.

Merknader: Det mangler tilluftsventil på soverommet ved stuen.

TG2 vurderes på grunn av manglende tilluft til det ene soverommet.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2003

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

El-anlegget:

Sikringsskapet er plassert i entréen og har automatsikringer, samt en kursfortegnelse. Innvendig har boligen skjulte rørføringer.

Undertegnede takstmann har ikke den nødvendige fag- eller spesialkompetansen til å utføre en full kontroll av elektriske anlegg og installasjoner. Det kreves spesifikk kompetanse for å kontrollere elektriske anlegg, og det anbefales generelt at en autorisert elektroinstallatør eller kontrollør gjennomfører en grundig kontroll av hele det elektriske anlegget.

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

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha enten et brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

I tillegg skal alle boliger ha slokkeutstyr, som en husbrannslange eller et brannslukningsapparat.

Brannslukningsapparatet må ha en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparater. Hvis det brukes brannslange, må denne være tilkoblet en fast vannforsyning, og det anbefales å bruke en kuleventil (type kran).

Det gis ingen tilstandsgrad for det elektriske anlegget.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

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

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Det er fremlagt originale tegninger som viser den opprinnelige godkjente planløsningen. Det er avvik mellom dagens romløsning og den opprinnelige planen, da det er etablert et ekstra soverom i stuen. Dette er ikke søknadspliktig.

Det anbefales å sette seg godt inn i den vedlagte dokumentasjonen i salgsoppgaven samt selgers egenerklæring.

Ferdigattest - Osterhaus' gate 16 A-G

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest på henlagt sak 200010590 for oppføring av boligblokk med garasje i kjeller, mottatt 31.10.2017.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 Bad Overflate gulv**

TG2 er vurdert basert på de registrerte forholdene og badets alder

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes fordi det ikke foreligger dokumentasjon på membranløsningen, og den forventede levetiden for membranen nærmer seg slutten.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes på grunn av sprekker i mørtelfugene over kjøkkenbenken.

3.1 Andre rom

TG2 vurderes fordi innerdørene er skjeve og går i karmen.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 vurderes da rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes fordi stoppekranene ikke fungerer som de skal. I tillegg er det manglende tettemuffer på rør-i-rør-systemet i kjøkkenskapet.

6.3 Ventilasjon

TG2 vurderes på grunn av manglende tilluft til det ene soverommet.

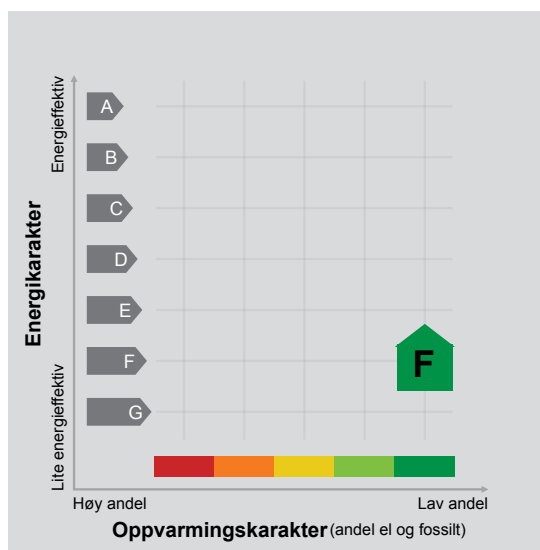
Takstmannens vurdering ved TG3:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

TG3 er vurdert basert på de registrerte forholdene og badets alder.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-

ENERGIATTEST

Adresse	Osterhaus' gate 16C
Postnummer	0183
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	510
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81717915
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	Energiattest-2024-28510
Dato	22.09.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen og Torshov	
Oppdragsnr.	
1012240031	
Selger 1 navn	
David Wang	
Gateadresse	
Osterhaus' gate 16C	
Poststed	Postnr
OSLO	0183
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	David Wang
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	2
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.	

Document reference: 1012240031

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

Initialer selger: DW

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 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
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1012240031

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
David Wang	ba5c6ad27bfaf0a6566d897 cfb7be304eeae02d5	15.09.2024 07:59:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1012240031

- 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>

Nabolagsprofil

Osterhaus' gate 16C - Nabolaget Fredensborg - vurdert av 347 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Jakob kirke Linje 34, 54	2 min 0.2 km
Nybrua i Storgata Linje 11, 12, 17, 18	8 min 0.5 km
Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	41 min

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 227 elever, 15 klasser	2 min 0.2 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 509 elever, 26 klasser	9 min 0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	16 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	19 min 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	25 min 1.8 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	4 min 0.3 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	8 min 0.6 km



Kvalitet på skolene

Bra 72/100



Opplevd trygghet

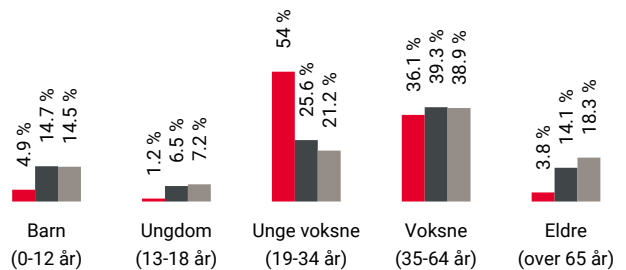
Veldig trygt 71/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fredensborg	3 024	2 008
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hausmannsgate barnehage (1-5 år) 129 barn	2 min 0.1 km
Kia barnehage (0-5 år) 18 barn	4 min 0.3 km
Nedregate barnehage (1-5 år) 87 barn	7 min 0.5 km



Dagligvare

Bunnpris Møllergaten Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Kiwi Fredensborg	3 min





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 89/100

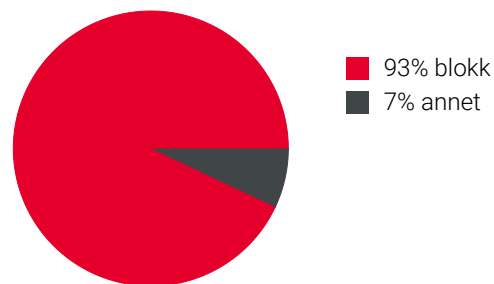
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Møllergata skole 3 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.2 km
-  Elvebakken v.g. skole - fleraktivitetssal 4 min 
Aktivitetshall 0.3 km
-  Skippern Squash 4 min 
-  Torggata Bad Tr.senter 4 min 

Boligmasse







«Bor man på Fredensborg har man kort vei til alt(!), godt miljø, bor supersentralt, har fine områder å spasere rundt omkring i og en finfin nærhet til Akerselva.»

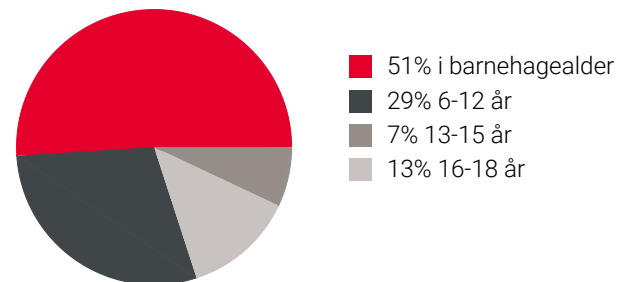
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Gunerius Shoppingsenter 7 min 
-  Ditt apotek Anker 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 60%

-  Fredensborg
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er 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 eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers 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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Osterhaus' gate 16C
0183 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik MarkelandTelefon: 912 46 082
E-post: fm@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre