



aktiv.

Sigurd Hoels vei 5, 0655 OSLO

**Lys & delikat 4-r. m/markterrasse
på ca. 22kvm. Garasje. Heis. V.v/
fyring/internett inkl. Nybygg fra
2018**



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 6 950 000,-
Omkostn.: Kr 174 990,-
Total inkl omk.: Kr 7 073 740,-
Felleskostn.: Kr 6 219,-
Selger: Jie Zhang
Kristoffer Berg Kahrs

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 77/82 kvm
Tomtstr.: 4006 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 129, bnr. 100
Gnr. 129, bnr. 100
Snr. 19
Oppdragsnr.: 1012240046

Velkommen til Sigurd Hoels vei 5!

Velkommen til Sigurd Hoels vei 5 - En innbydende og lys 4-roms i populære Utsiktskvartalet på Ensjø. Her bor man sentralt i en ny og spennende bydel med umiddelbar tilgang til alt av fasiliteter og servicetilbud. Barnevennlig nabolag med flere barnehager/skoler rett i nærheten. En kort gåtur på ca. 10 min unna boligen kan man finne det nye Tøyenbadet og Valle Hovin idrettspark. Leiligheten byr på god planløsning med 3 soverom, stor markterrasse, åpen stue-/kjøkkenløsning, og store vinduer i stuen som slipper inn mye naturlig lys. Her vil du trives!

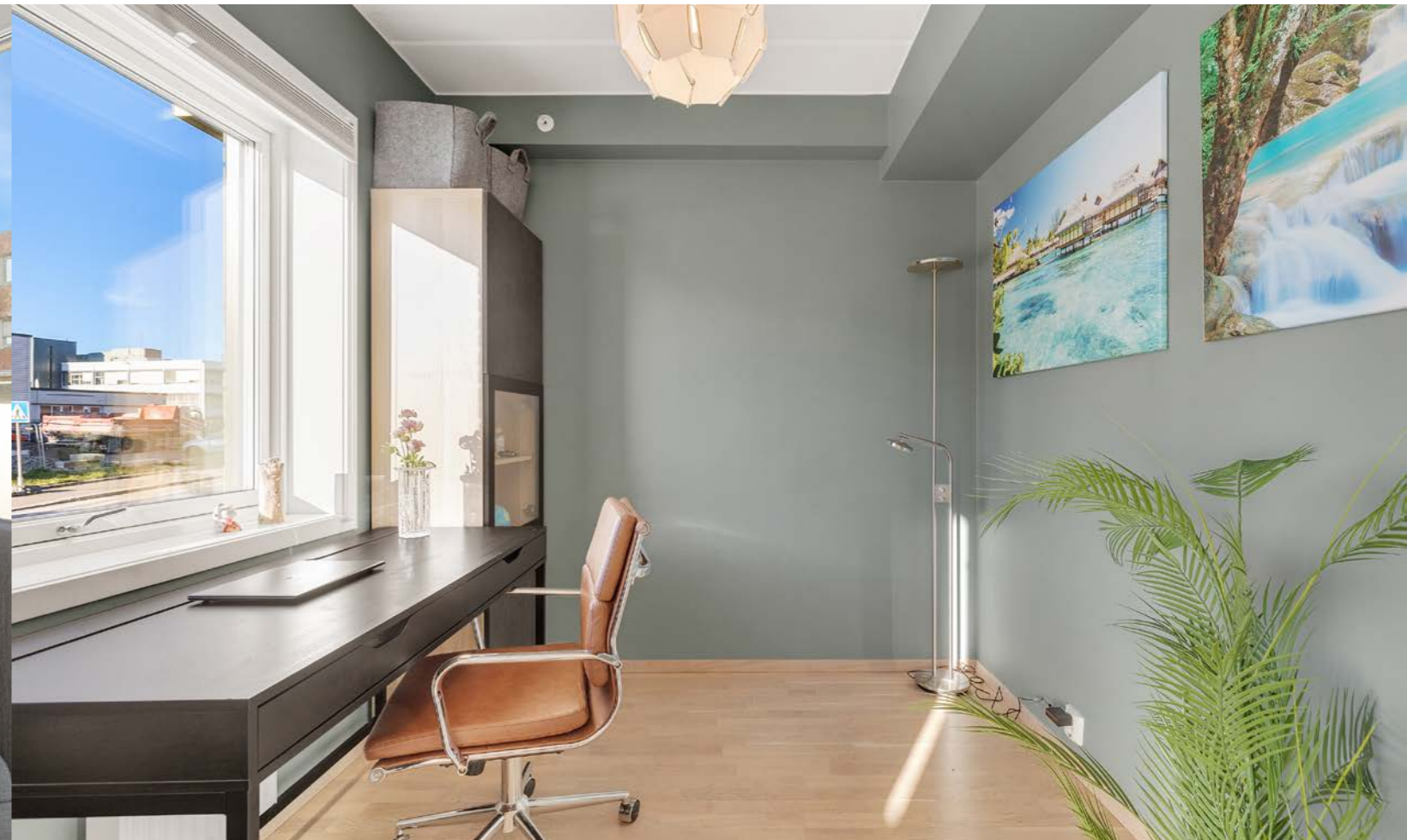
Høydepunkter:

- Nybygg fra 2018
- Delikat kjøkken
- To felles takterrasser
- Vv/fyring og bredbånd inkl
- Medfølger garasje plass
- Sogner til Hasle Skole
- Kort vei til T-bane/Linje 1,2,3,4 (Oslo S ca. 7 min)

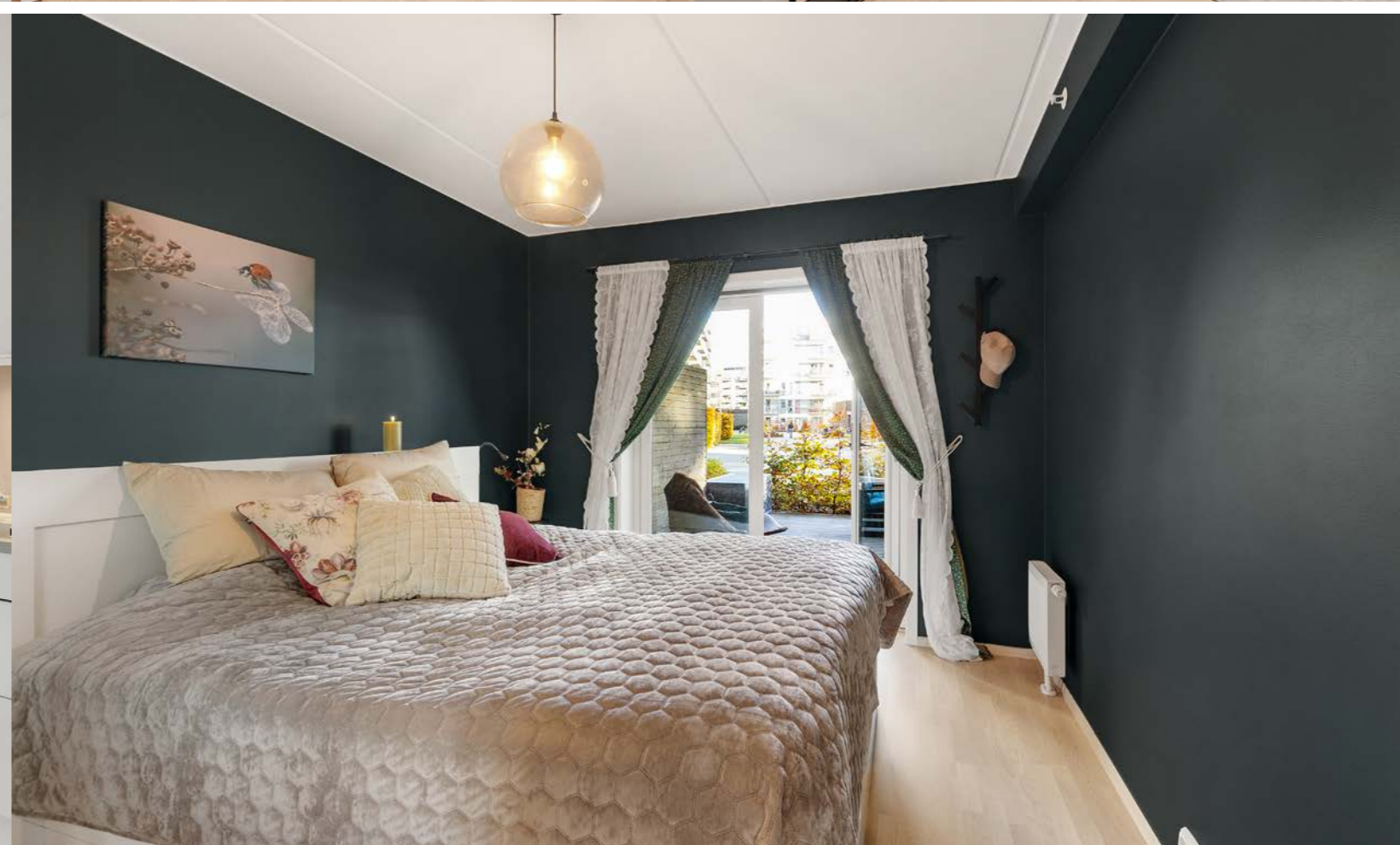


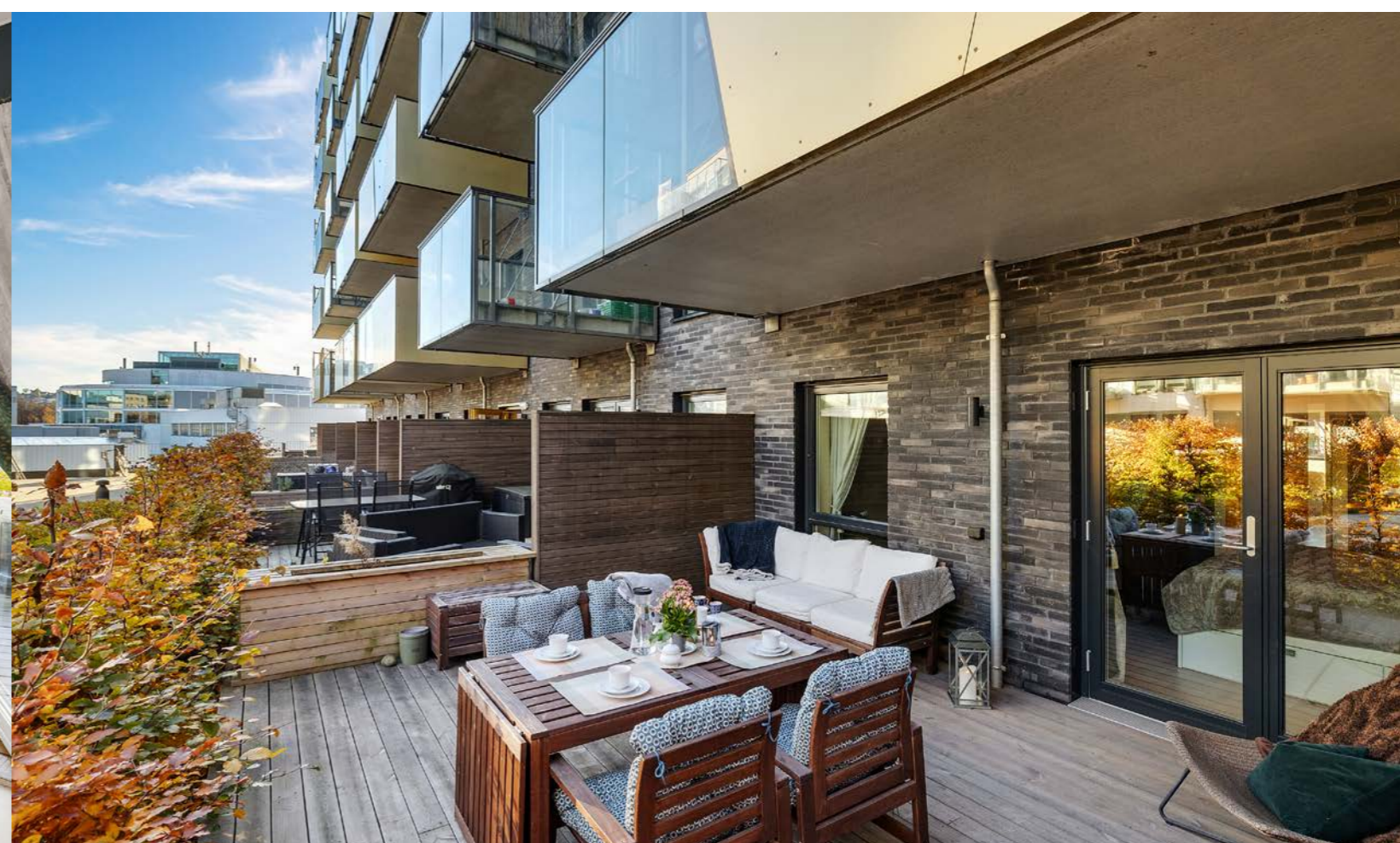
Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	30
Energiattest	48
Nabolagsprofil	66
Forbrukerinformasjon	74
Budskjema	75



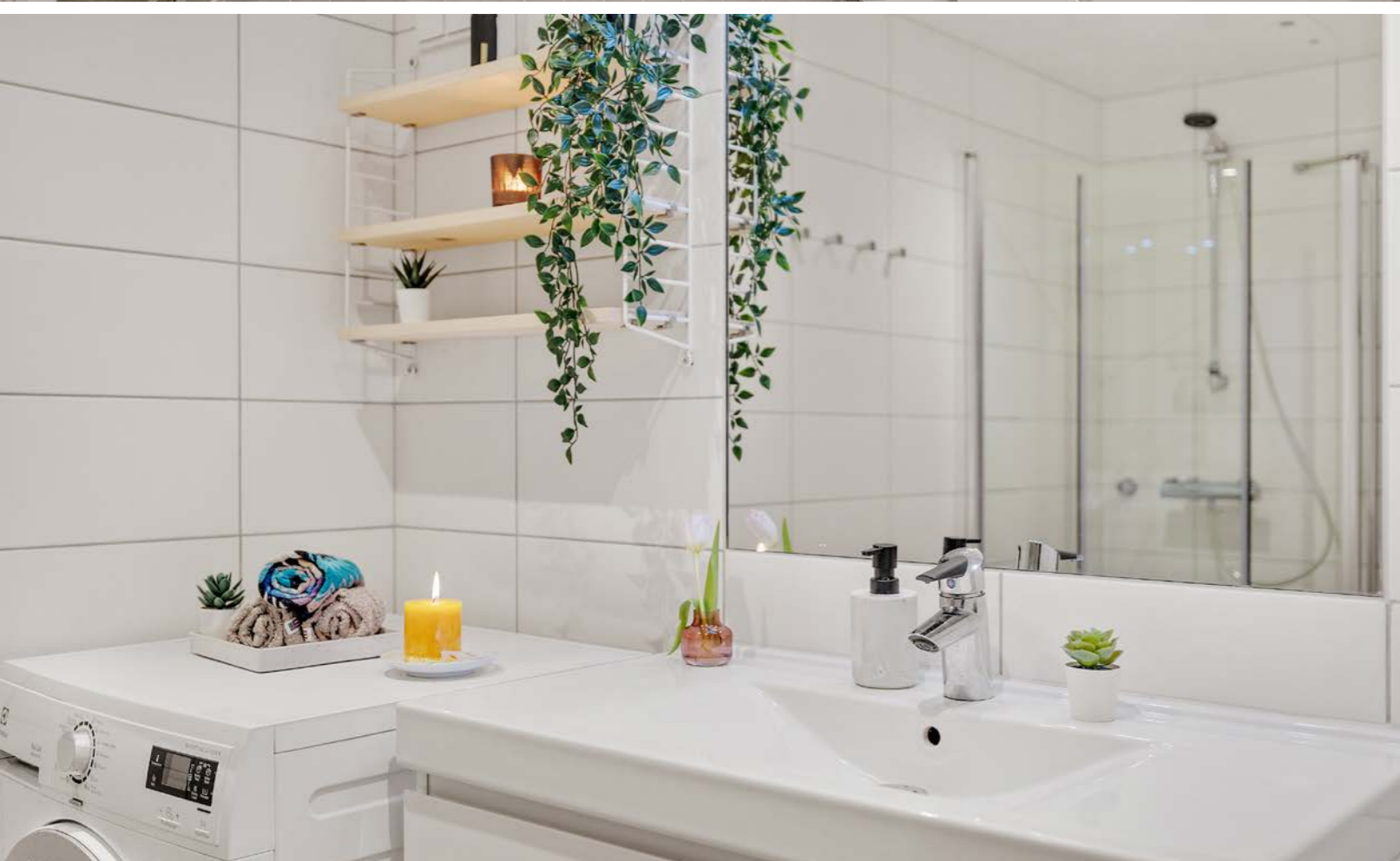




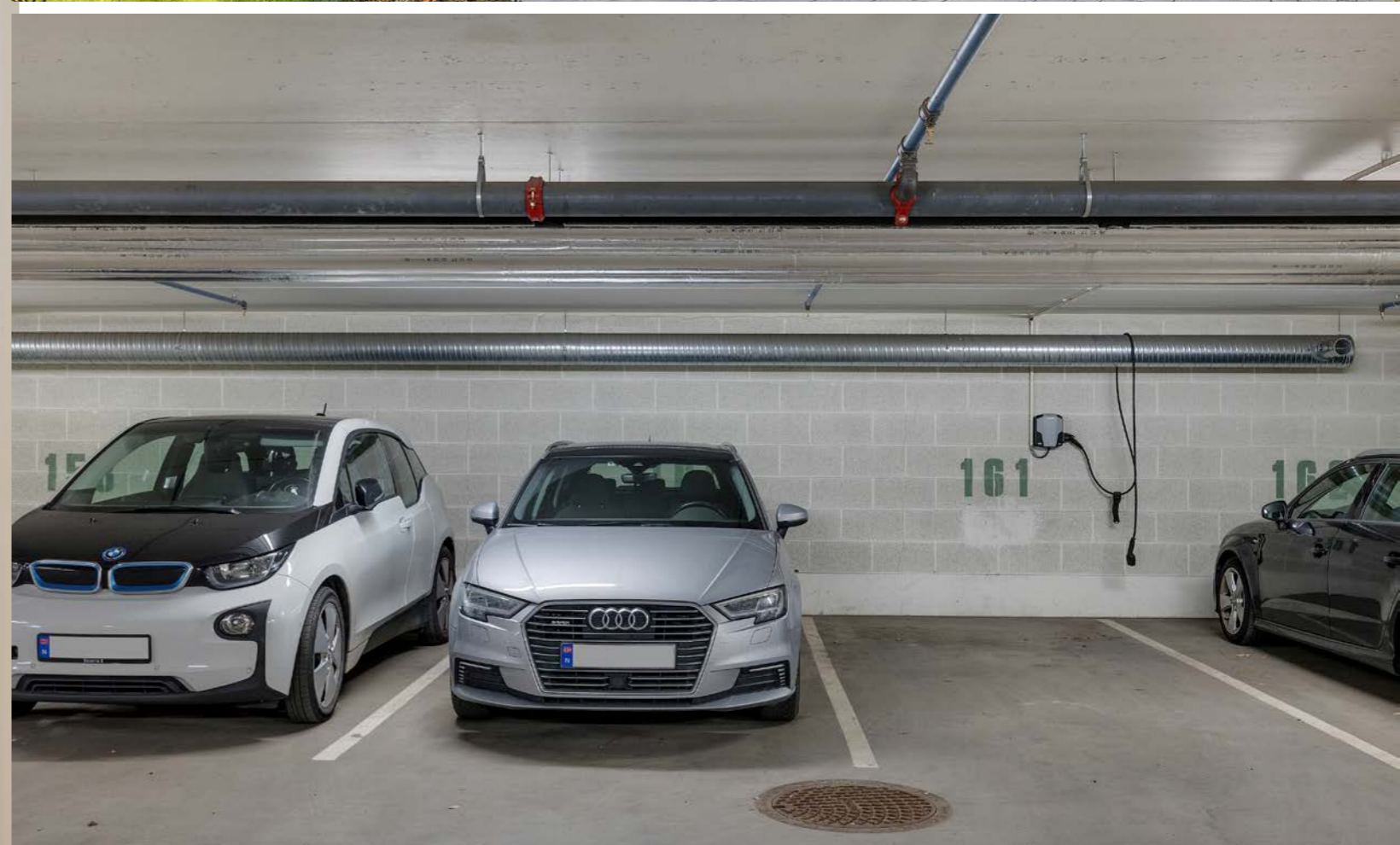




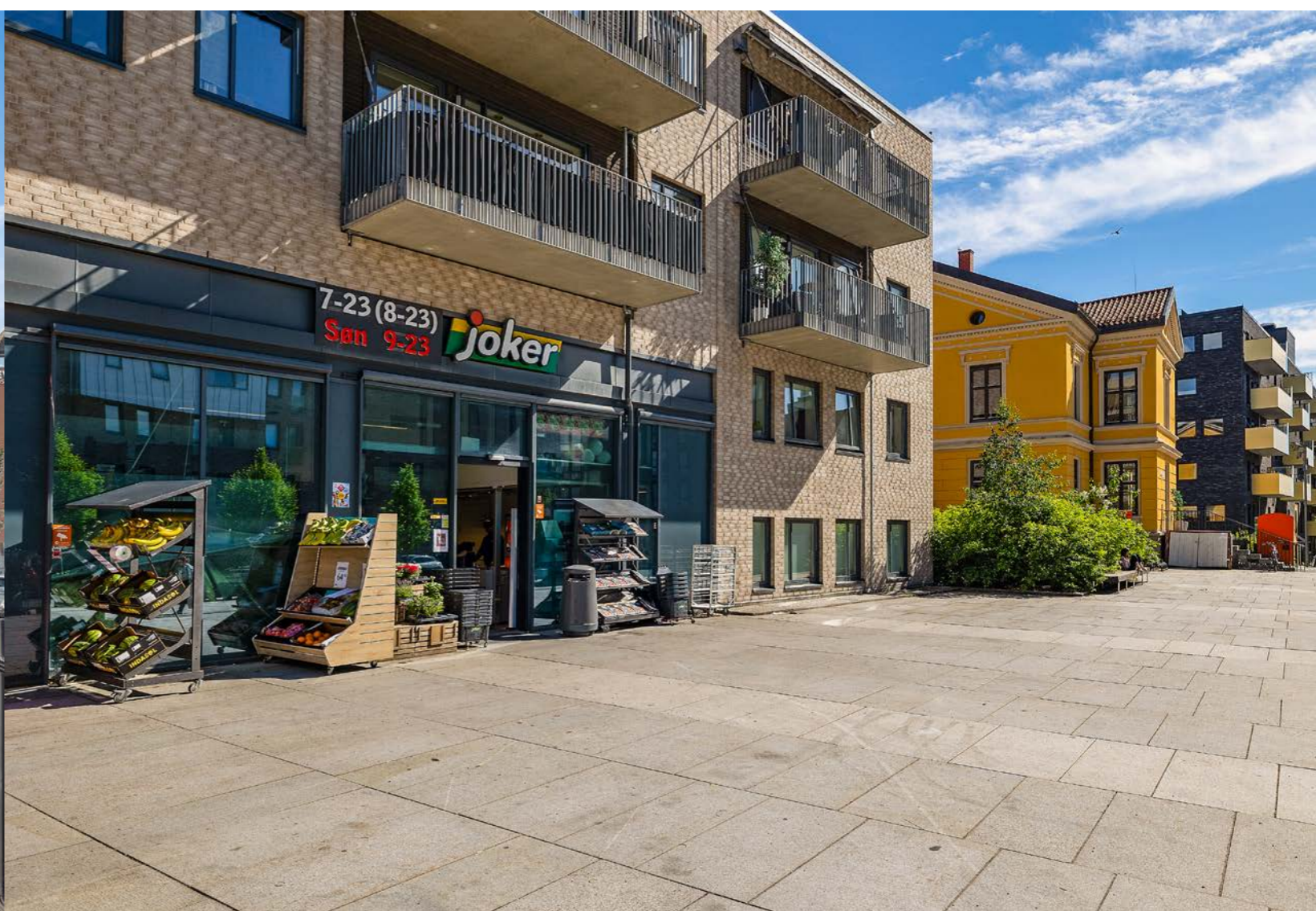
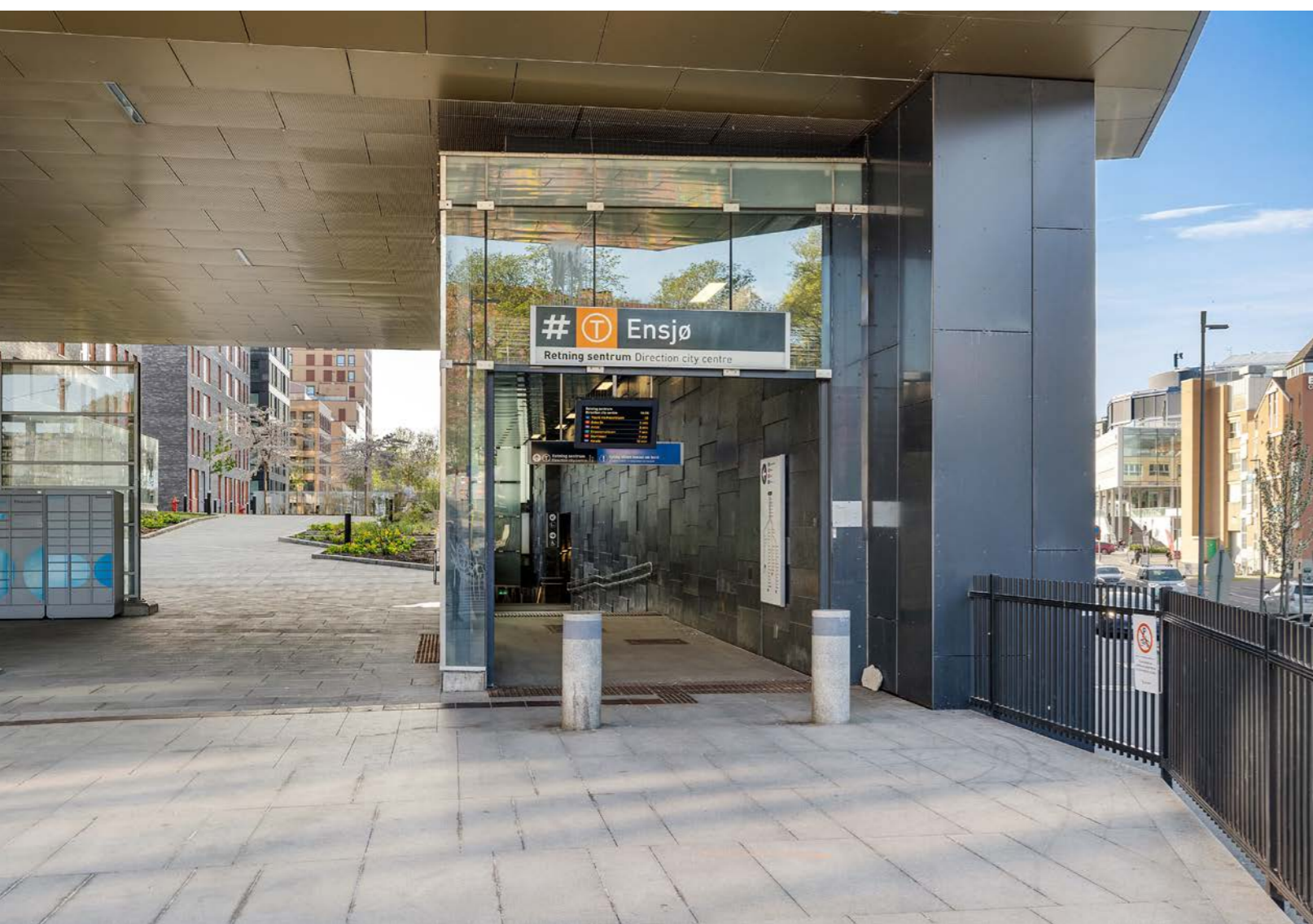








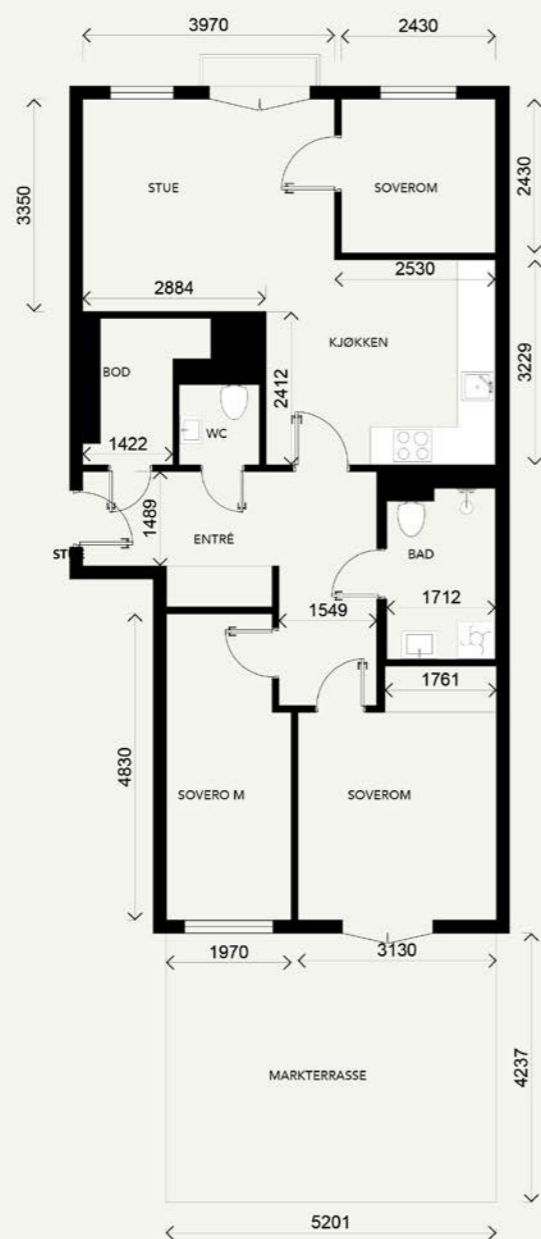




Plantegning

1. etasje

Sigurd Hoelsvei 5



Illustrert av Built By AS
Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 77 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 82 m²

TBA: 22 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod i kjeller 1. etasje

BRA-i: 77 m² Stue, kjøkken, gang, bad, wc, 3

soverom, og bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m² Markterrasse

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 for boligen som viser den opprinnelig godkjente planløsningen. Det er imidlertid avvik mellom de godkjente tegningene og dagens faktiske planløsning, ettersom det er etablert et ekstra soverom/kontor som ikke er angitt på de originale tegningene.

Ferdigattest – Sigurd Hoels vei 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 5 boligbygninger på felt A i Tiedemannsbyen på Ensjø, mottatt 10.10.2020

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4006 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellesareal med hellebelagte internveier, gressplen, beplantning, sittegrupper og lekeplass.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene

Beliggenhet

Ensjøbyen er et spennende område som har vært i sterk vekst de siste årene. I 2004 vedtok bystyret i Oslo å utvikle bydelen og nå ser man store forandringer i positiv forstand. Hovedmålet på Ensjø var å forandre området med mye næringsvirksomhet til et vakkert bymessig strøk med boliger, grønne lunger og ulike aktivitetsplasser. Ensjøbyen har fått et urbant preg med mye fokus på miljøvennlige løsninger. Området har blitt utviklet til en levende og pulserende bydel i Oslo hvor folk bor og trives. Et viktig skritt på veien var Fyrstikkalléen skole som ble tatt i bruk i august 2010. Skolen er meget moderne og en av få kombinerte ungdoms- og videregående skoler i Norge. Den inneholder i tillegg en barnehage med plass for 150 barn. Det er enkelt for alle å finne frem til Ensjøbyen. Nærheten til sentrum og gode kollektivtilbud sørger for en bærekraftig bydel - også i fremtiden. Les mer om dette spennende prosjektet

på: <https://www.ensjobyen.no>.

Ensjø grenser til Tøyenparken, idylliske Lille Tøyen hageby, Kampen, Vålerenga og flotte turområder rundt Valle Hovin.

Det er gangavstand til sentrum. Det er ca 6-7 minutter med T-banen til Jernbanetorget og Karl Johan. Sjarmerende Grünerløkka er også en kort gåtur fra leiligheten.

Svært godt kollektivtilbud med flere T-banelinjer som passerer den oppgraderte Ensjø T-banestasjon som er like utenfor døren, Kort gangvei til Tøyen og Hasle med flere T-bane- og busslinjer som 60, 20 og 21. Flybussen passerer rett ved.

Dagligvarebutikker, restauranter, apotek m.m. finnes også like utenfor døren.

Her har du alt i nærheten samtidig som du bor behagelig tilbaketrukket fra bykjernen.

Adkomst

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område som hovedsaklig består av boligblokker og næring (nybygg).

Barnehage/Skole/Fritid

Det finnes mange flotte barnehager og skoler i nærheten av Sigurd Hoels vei.

- Petersborg barnehage (1-5 år) 0.1 km
- Normannsløkka barnehage 0,2 km
- Kampen Kunstbarnehage avd Sons gate 0,3 km
- Espira Marienfryd barnehage 0,6 km

- Kampen skole (1-7 kl.) 8 min gange
- Hasle skole (1-7 kl.) 13 min gange
- Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 14 min gange
- Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 12 min gange
- Jordal skole (8-10 kl.) 17 min gange
- Hartvig Nissens skole 13 min gange

- Etterstad videregående skole 15 min gange

Skolekrets

Sigurd Hoels vei 5 sogner til Hasle Skole

Offentlig kommunikasjon

T-bane: Ensjø (Linje 1, 2, 3, 4,) 0.5 km

Tøyen (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 0.6 km

Buss: Ensjø T (Linje 5N, FB5B (flybussen)) 0,2 km

Tog: Tøyen stasjon (Linje RE30, R31) 1 km

Trikk: Sofienberg (Linje 17) 1, 7 km

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Antatt fundamentert på drenert og stabil grunn. Kjeller i betongkonstruksjon inneholdende fellesarealer og boder. Oppført i bærende betongkonstruksjoner. Teglførblendet. Vinduer med isolerglass i trerammer. Kombinasjon av topphengsling og fastkarmsvinduer. Produksjonsår 2017. Flatt tak. Sveiset banebelegg. (Takpapp, sveisemembran).

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja.

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

Svar: Se TG2 i takstrapport.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Service av garasjeport av sameiet.

Arbeid utført av: Hörmann.

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?

Svar: Bygging av fortau/grønn midtrabatt og sykkelvei i ensjøveien som nesten er ferdig.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Veggdyr i Sigurd Hoels vei 15. Alle leiligheter i borettslaget ble inspisert for dette i 2022, det ble ikke funnet noe i vår leilighet.

Innhold

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Det medfølger parkeringsplass - muligheter for gateparkering og gode muligheter for bildeling.

Når kjøpte dere eiendommen?

I 2021.

Hva var avgjørende for valget deres?

Vi var avhengig av å få mer plass og minst tre soverom, men samtidig bo sentralt. Godt aktivitetstilbud var et solid pluss.

Hvorfor skal dere flytte?

Familien vår skal få et nytt medlem

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

At den er i veldig god stand og lett å vedlikeholde.

Lyd og Energi Isolasjon. Inngang med stor markterrasse til barnevogn.

Hva har dere likt best med området?

Hvor tilgjengelig alt er og aktivitetstilbudet. Tror dette er noe av det beste som er mulig å få tak i i gangavstand i Oslo. Turn, tennis, fotball, kulturskole med dans og musikk, tøyenparken, botanisk hage, og ikke minst det nye tøyenbadet.

Er det noe dere ikke er fornøyd med?

Nei.

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

Boligen er lun og varm om høsten og vinteren.

Terrassen er spesielt god om sommeren. Det er mange barn, barnehager og lekeplasser i nærheten. Boligen sogner til Hasle skole, og vi har hatt barnehageplass ved siden av skolen som vi er svært fornøyd med. Det er fine grøntarealer, retning Hasle og en trygg barnehage/skolevei. Om vinteren kan vi ofte ake hele veien til barnehagen.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord

Sentral, Moderne, og Lun

Standard

Entré og gang:

Innbydende og åpen entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her har du god oppbevaringsplass i stor skyvedørsgarderobe og muligheter for plass til skoskap, oppheng til yttertøy e.l. Dørcalling på vegg ved inngangsdør. Fra entreen har du inngang til bod og wc. Malt himling og vegger, lyst parkettgulv som er gjennomgående i leiligheten foruten bad og wc.

Stue:

Stuen har god romfølelse og plass til sofagruppe og bord, TV/Tv-benk. Stuen har store vindusflatene som slipper inn mye naturlig lys og bidrar til luftig og lys atmosfære. Malte glatte flater, malt himling og parkettgulv.

Kjøkken:

Moderne og stilrent Norema kjøkken fra 2018. Kjøkkenet har en lys innredning med hvite, glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ett-greps svingbart blandebatteri. Benkebelysning er montert under overskap, og ventilator er plassert over kokesonen. Integrerte

hvitevarer inkluderer induksjonskoketopp, stekeovn, kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Malte glatte flater, malt himling og parkett på gulv.

Kontor/Soverom I:

Fint soverom med plass til seng og tilhørende møblement. Plass til garderobeskap og oppbevaringsmuligheter. Svært vindu som slipper in mye lys. Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

Soverom II

Hovedsovrommet har svært god størrelse. Her hardu plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Godt med oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe. Svært vindu og utgangen til markterrasen slipper inn mye naturlig lys. Malte glatte flater, malt himling og parkett på gulv.

Soverom III:

Fint soverom med plass til seng og tilhørende møblement. Plass til garderobeskap og oppbevaringsmuligheter. Svært vindu som slipper in mye lys. Malte glatte flater, malt himling og parkett på gulv.

Bad:

Lekkert flislagt bad med servant med skuffeseksjon under, vegghengt toalett, og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin. Downlights i tak.

WC:

Lekkert flislagt WC med toalett, servant og downlights i tak.

Terrasse:

Stor markterrasse med direkte adkomst fra

hovedsoverommet. Her er det god plass til utemøbler og sittegrupper. Denne er passer godt til å nyte morgen kaffen i solen og perfekt for sosiale sammenkomster.

Bod innvendig:

Leiligheten har innvendig bod på ca 4 m2. som gir utmerkede oppbevaringsmuligheter. Boden er praktisk plassert med inngang fra entré. Malte glatte flater, malt himling og parkett på gulv.

Bod- kjellerbod:

Leiligheten disponerer også en kjellerbod på ca 5,5 m2.

Oppvarming:

Radiatorer tilkoblet fjernvarmeanlegg. Varme i baderomsgulvet og på wc.

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:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 er vurdert da det er registrert punktvis løsnet silikonfuge i overgangen mellom vegg og gulv. I tillegg er det registrert en flis med krakelering i dusjsonen.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 er vurdert da et er punktvis løs silikonfug i dusjsonen.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 er vurdret da det er registrert oppsvulmet materiale på undersiden av skuffefrontene under

vasken.

3.1 Andre rom

TG2 vurderes basert på den observerte slitastjen på overflatene.

For mer info se Eierskifterapport av Matias Utnem

Innbo og løsøre

INNBO

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

LØSØRE

Medfølger ikke:

- Hyller på kontor, tv-bord, garderober på barnerom, veggfestet lampe på barnerom

Medfølger Handelen:

- Alle lamper som henger i taket

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 ikke:

- Fryser i bod
- Vaskemaskin

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

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd inkludert i felleskostnader.

Leverandør av fiber er GlobalConnect AS

Parkering

Det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Garasjen er i et eget sameie, og har egne felleskostnader. Disse er 372 kr pr. plass inkl. avsetning til vedlikeholdsfond.

Garasjeplassene er seksjonert i en egen næringsseksjon nr 254. De som har p-plass eier 1/162 av seksjonen, tinglyst med en realkobling mot boligseksjonen. Garasjeseksjonen utgjør et eget tingsrettslig sameie og det er fastsatt egne vedtekter (ligger etter vedtektene til eierseksjonssameiet). Garasjeplassen kan kun selges eller leies ut sammen med boligseksjon eller til andre eiere av boligseksjoner i sameiet. Eierskiftegebyr kr 825,- ved overførelse av garasje.

Parkering:

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6623428

Radonmåling

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

Energi

Oppvarming

Radiatorer tilkoblet fjernvarmeanlegg. Varme i baderomsgulvet og på wc. Sameiet har tegnet avtale med Techem for avregning av fjernvarme, kaldt- og varmtvann.

Info strømforbruk

Selger opplyser om at totalt strømforbruk i 2023 var 5 000 kWh. Merk at dette vil variere med antall personer i husstanden og forbruk.

Energikarakter

B

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.

Kr 6 950 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

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

Eiendomsskatten betales 4 ganger i året og er beregnet til kr, 469,- i året (2024) for denne eiendommen.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. terminforfaller 25. mars
2. terminforfaller 25. mai
3. terminforfaller 25. august
4. terminforfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfalls dato neste virkedag.

Formuesverdi primær

Kr 1 738 425

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 6 606 016

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

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

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

primærboliger (boligen du selv bor i):

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

Andre utgifter

-Strøm

-Innboforsikring

-Eiendomsskatt

-TV

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om

finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

76/17479

Felleskostnader inkluderer

Felleskost bolig kr 3 427,-
Akonto energi bolig kr 2 203,-
Vedlikeholdsfond kr 380,-
Bredbånd kr 209,-

Garasjen er i et eget sameie, og har egne felleskostnader. Disse er 372 kr pr. plass inkl. avsetning til vedlikeholdsfond.

Felleskostnadene inkluderer: Varmtvann/fyring, drift og vedlikehold, felles forsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, internett mm.

Hva betyr A-konto:

A-konto betyr at du betaler for et estimert vannforbruk (basert på fjorårets forbruk). Avregningen av vannforbruket blir beregnet og justert én gang i året, normalt i løpet av første termin påfølgende år. Bruker man mindre enn estimert forbruk får du penger tilbake. I motsatt tilfelle får du restfaktura. Ved salg av boligen må målere leses av og avlesnings skjema sendes Techem. Skjema kan lastes ned herifra: <http://www.techem.no/leier-beboer/eierskifteskjema/>. Kjøper/selger er ansvarlig for å lese av måleren ved eierskifte og sende målerdata til styret. Gjøres ikke dette, vil ny eier være ansvarlig for hele forbruket i avregningsperioden.

Fjernvarmen kommer fra Hafslund Oslo Celsio AS. Sameiet har tegnet avtale med Techem for avregning av fjernvarme, kaldt- og varmtvann. Det er kvartalsvis avregning

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6219

Andel fellesformue

Kr 14 900

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Sameie;

Organisasjonsnummer

820721802

Om sameiet

Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Sameie består av 254 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 820721802, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid:

Våre bygninger er bygget etter den byggetekniske standarden TEK10 og har dermed relativt omfattende tekniske systemer for blant annet lås og sikring, oppvarming, brannsikkerhet, elektro, samt varme-, ventilasjons- og sanitærteknikkventilasjon. Slike systemer krever god oppfølging og regelmessig service for å fungere tilfredsstillende. Dette ivaretas gjennom avtaler med en rekke leverandører som utfører periodevis service og kontroll av sameiets bygg. Styret har fulgt opp alle serviceavtaler med de respektive leverandørene.

Informasjon fra styreleder angående framtidige vedlikehold:

Det er ikke planlagt noe som påvirker felleskostnadene pr. i dag (07.11.2024), men garasjen får muligens nytt ladeanlegg i løpet av vinteren. Dette vil i så fall medføre en engangskostnad, men vi vet ikke hva den blir før dette eventuelt vedtas på et ekstraordinært årsmøte.

Det er utført:

- Service og vedlikehold på adgangssystemer
- Kontroll av alle dørmiljøer og nødbatterier.
- Service på sprinkler og VVS.
- Service og filterbytte på ventilasjonssystemene.
- Kontroll på brannalarmsystem.
- Service og ettersyn på røykventilasjon.
- Service, ettersyn og lovpålagt kontroll på heiser.

Styret har gjennom året jobbet videre med å se på mulige forbedringer i eksisterende driftsavtaler og har blant annet byttet ut vår renholdsleverandør. Ny leverandør er Rene Trapper AS, og de startet 1. mars 2024.

Aktuelle saker som styret har arbeidet med

- Fasadevask – Våren 2023 ble vår ordinære renholdsleverandør 2Clean engasjert til å gjennomføre en sårt tiltrengt fasadevask. Det gikk ikke så bra. Fasadene ble noe renere, men vasken bar dessverre ikke preg av fagmessig utførelse, og mange beboere klagde. 2Clean var ikke spesielt lydhør for disse klagene, og det resulterte til slutt i at styret besluttet å si opp hele vår avtale med firmaet.

- Sykkelopprydding – Våren 2023 ble det gjennomført en opprydding i eierløse sykler i sykkelrom og bakgård. Dette resulterte i drøyt 25 sykler som ble donert til ER:sykkel – et gjenbruksverksted for sykler.

- Forskjønning i bakgården – Vår gartner Bendik har også i denne perioden jobbet for å få bakgården og takterrassene blomstrende og fin. En ekstra innsats ble lagt i skråningen ned mot parken mellom 9 og 11. Store blomsterkasser ble innkjøpt for å fungere som fartshinder i bakgården.

- Påkost ventilasjon og fjernvarme – Styret har etter kontroll av vannkvaliteten i fjernvarmeanlegget fått tilbud på et filtrerings- og rensesystem. Dette installeres i løpet av vinteren og vil føre til bedre sirkulasjon i radiatorene.

- Maling av oppgangene – Etter fem-seks år er det mange bruksmerker i oppgangene. Styret engasjerte Mesterbedriften Lund AS til å male alle oppganger fra kjeller til 2. etasje – som er mest utsatt. Det ble også besluttet å montere stålbeslag på utsatte hjørner. Resultatet ble bra, selv om det dessverre tar kort tid før nye merker oppstår.

- Ny løsning for automatisk åpning av garasjeport har blitt satt i drift. Tjenesten leveres av Parqio – og eierne kan selv styre tilgang via Parqio-appen. Med dette har vi også fått mulighet til skiltgjenkjenning. En annen stor fordel er at sensor på innsiden av porten sørger for at utkjørende biler slipper å ringe porten åpen

- Reklamasjoner på fellesområder – Styret har reklamert på feil og mangler til utbygger. Det jobbes kontinuerlig med både oppfølging og purring på status av reklamasjonen hvor utbedring ikke er gjennomført. Vi gjennomførte våren 2023 en befaring med takstmann for å dokumentere reklamasjonene. En rekke reklamasjoner er utbedret på bakgrunn av denne rapporten, men Skanska har dessverre også avvist en rekke ting. Det har nå blitt engasjert advokat for å komme videre med saken.

- Forsikringssaker – Sameiet har hatt tre registrerte forsikringssaker av ulike omfang, fra vannlekkasjer til hærverk i boder. Det påløper en egenandel i forsikringssakene, denne blir satt av forsikringsselskapet i forhold til sakens omfang og karakter. Den enkelte seksjonseier skal som hovedregel selv dekke egenandelen ved skade i egen boenhet, samt i de tilfeller seksjonseier har brutt vedlikeholdsplikten eller på annen måte forårsaket skade på fellesarealet og/eller på andre boenheter.

- Kontainere for blandet avfall – Hver vår vil det bli utplassert kontainere for blandet avfall. Dette vil på forhånd bli varslet på Vibbo og ved oppslag i oppgangene. Våren 2023 ble det utplassert kontainere for blandet avfall. Dessverre fulgte en del av beboerne ikke instruksjonene, og sameiet endte

derfor opp med en høyere regning for avfalls-håndteringen. Styret planlegger en tilsvarende utplassering i mai 2024.

- Hensatte gjenstander og innbo i sameiets fellesområder - Det er ikke tillatt å oppbevare/lagre møbler, blomster og andre gjenstander i fellesarealer, korridorer eller på taket av bodene. Dette blant annet av hensyn til brannfaren.

Sammendrag - Protokoll til årsmøte 2024 for Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Sameie. Utsiktskvartalet er et stort sameie som sto ferdig i 2018-2019. Om en 10 års tid vil større vedlikehold være nødvendig, og slikt blir kostbart med så stor bygningsmasse. Styret ønsker derfor å etablere et vedlikeholdsfond der midlene låses til fremtidig vedlikehold. Kun årsmøtet kan vedta å bruke av fondet. Hvor mye som avsettes til vedlikeholdsfondet vil variere med behovene, men et greit utgangspunkt er å starte med rundt 5 kr pr. kvm/brøk pr. måned. For en typisk 3-roms leilighet vil det utgjøre 285 kr pr. måned.

Forslag til vedtak

Et vedlikeholdsfond skal etableres. Midlene kan kun brukes til formål bestemt av årsmøtet. Styret bestemmer beløpet som skal avsettes fra år til år

For mer info om Sameiet se, årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Sikringsordning fellesgjeld

Sikringsordning: Nei

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Årets resultat (2023) vises i resultatregnskapet som overskudd på kr. 405 115,- og foreslås ført mot egenkapitalen.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr. 3 193 288,-.

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. Dokumenter kan fås hos megler.

Dyrehold

Beboere kan holde dyr dersom gode grunner taler for det, og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Se pkt 6 i husordningregler for mer info.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 129, bruksnummer 100, seksjonsnummer 19 i Oslo kommune. Gårdsnummer 129, bruksnummer 100, seksjonsnummer 254 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:

301/129/100/19:

27.08.2012 - Dokumentnr: 693079 - Bestemmelse om veg

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Joh. H. Andresens vei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:100

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2018 - Dokumentnr: 741006 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Nettstasjon nr; 3292

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.2024 - Dokumentnr: 2199287 -

Registerenheten kan ikke disponeres over uten

samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Grefsen Og Torshov

Eiendomsmeclin A

Org.nr: 884 030 862

Elektronisk innsendt

22.02.2018 - Dokumentnr: 467242 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 19

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 76/17479

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av 5 boligbygninger på felt A i Tiedemannsbyen på Ensjø.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.10.2021.

Vei, vann og avløp

Adkomst fra offentlig vei

Vann og avløp tilkoblet offentlig nett

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål, forretning, kontor, offentlig bygning/allmenntilgjengelig formål (barnehage) og bevertning i henhold til reguleringsbestemmelser i S-4420, datert 17.12.2008

KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning, 22.04.2009.

Kommuneplan fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030. Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For mer info om kommuneplan se: <https://www.oslo.kommune.no/politikk/kommuneplan/tidligere-kommuneplandokumenter/#gref>

Det er vedtatt en veiledende plan for offentlig rom - Ensjø (VPOR) datert 28.02.2007. Hensikten med planen er å sikre en helhetlig utvikling av gater og byrom på Ensjø

Det er vedtatt en strategisk plan for Hovinbyen vedtatt av Oslo bystyre 20.06.2018. Strategisk plan for Hovinbyen gir rammer for byutvikling av Hovinbyområdet de neste tiårene. Planen viser et overordnet grep, samt strategier og tiltak for videre utvikling. Hovinbyen transformeres fra å være et område preget av store lager- og industriarealer, til å bli et attraktivt byområde med mange nye boliger og arbeidsplasser. Planen er retningsgivende, men ikke juridisk bindende.

Pågående byggesaker

Saksnummer: 201909378 - Sigurd Hoels vei 1 - Fasadeskilt - Proaktiv - Tillatelse gitt - Siste dok. datert 07.07.2021

Saksnummer: 202010327 - Ensjøveien 12 - Oppføring av midlertidig skilt i forbindelse med byggesak om oppføring av boligblokker - Endret tillatelse gitt - Siste dok. datert 02.09.2024

Saksnummer: 202456000 - Ensjøveien 12 D - Oppføring av tre boligbygg, underjordisk garasjeanlegg og trafo - Riving av bebyggelse - Opparbeidelse av uteoppholdsarealer - Venter på tilleggsdokumentasjon - Siste dok. datert 09.10.2024

Saksnummer: 201814801 - Ensjøveien 12 D - Oppføring av skilt - Ryds Bilglass - Tillatelse gitt - Siste dok. 25.11.2020

Saksnummer: 202100192 - Ensjøveien 12 D - Bruksendring fra lager og kontor til treningssenter - Rammetillatelse gitt - Siste dok. datert 10.09.2024

Saksnummer: 201415479 - Ensjøveien 12 D - Innsetting av dører og porter - Tillatelse gitt - Siste dok. datert 23.09.2024

Saksnummer: 202456745 - Ensjøveien 3 - Oppføring av teknisk bygg - Venter på tilleggsdokumentasjon - Siste dok. datert 26.08.2024

Saksnummer: 202007773 - Ensjøveien 10-12 - Riving av eksisterende bebyggelse - To næringsbygg, et telt og to trafostasjoner - Tillatelse gitt - Siste dok. datert 20.07.2022

Saksnummer: 202314239 - Ensjøveien vest - Etablering av fortau - Igangsettingstillatelse gitt - Siste dok. datert 13.09.2024

Saksnummer: 202458196 - Ensjøveien 8 - Riving av lagerbygg - Tillatelse gitt - Siste dok. datert 09.09.2024

Saksnummer: 202458294 - Ensjøveien 8 - Oppføring av boligblokk med tilhørende infrastruktur og

utomhusanlegg - Venter på tilleggsdokumentasjon - Siste dok. datert 17.10.2024

Saksnummer: 202116473 - Ensjøveien 8 - Midlertidig ventilasjonsaggregat på tak - Venter på tilleggsdokumentasjon - Siste dok. datert 20.09.2024

Saksnummer: 202114852 - Stålverkskroken 6 - 12 - Oppføring av boliger - Hus A-D, felt C11 og D11 - Tidligere adresse: Gladengveien 8 - Igangsettingstillatelse gitt - Siste dok. datert 10.10.2024

Saksnummer: 202457990 - Ensjøveien 4 A - Etablering av tannlegeklinikk - Rammetillatelse gitt - Siste dok. datert 25.10.2024

Saksnummer: 202451035 - ved Ensjøveien / Hovinveien - Rehabilitering og utskifting av jernbanebru - Tillatelse gitt - Siste dok. datert 16.07.2024

Saksnummer: 202111213 - Hovinveien ved nr. 11 A - 13 B - Riving av garasjer og oppføring av 22 garasjer - Endret tillatelse gitt - Siste dok. datert 14.03.2024

Saksnummer: 202457842 - Hovinveien 15 A - Tilbygg, fasadeendringer og bruksendring av kjeller til bolig - Venter på tilleggsdokumentasjon - Siste dok. datert 16.10.2024

Saksnummer: 201703236 - Sigurd Hoels vei 45 - Fasadeskilt - Boulangerie M - Tillatelse gitt - Siste dok. datert 15.08.2024

Saksnummer: 202317640 - Gladengveien 2 -

Fasadeskilt og foliering - Tillatelse gitt - Siste dok. datert 18.12.2023

Saksnummer: 202451369 - Gladengveien 2 - Montering av fasadeskilt - Reitan Retail - Tillatelse gitt - Siste dok. datert 15.02.2024

Saksnummer: 202213309 - Gladengveien 8 - Opparbeidelse av offentlige trafikkområder: gatetun og vei - Igangsettingstillatelse gitt - Siste dok. datert 06.11.2023

Saksnummer: 201601972 - Gladengveien 8 E - Opparbeidelse av OT2 - Stålverkskroken - Tillatelse gitt - Siste dok. datert 20.08.2024

Saksnummer: 201007740 - Gladengveien 1 - Oppføring av fasadeskilt - Kiwi, Sebra, Fresh, Phenix - Mottatt søknad om ferdigattest - Siste dok. datert 04.09.2024

Saksnummer: 202450460 - Gladengveien 7 F - L - Oppføring av skilt - Tillatelse gitt - Siste dok. datert 23.01.2024

Saksnummer: 202318274 - Gladengveien 7 - Solavskjerming - Tillatelse gitt - Siste dok. datert 14.03.2024

Saksnummer: 202314052 - Gladengveien 7 F - Uthengsskilt - Kinabolle - Tillatelse gitt - Siste dok. datert 09.02.2024

Saksnummer: 202312290 - Gladengveien 7 G - Bruksendring til take-away restaurant - Sushi og Thai Ensjø - Siste dok. datert 14.09.2023

Saksnummer: 202459330 - Ensjøveien 21 E - Fasadeskilt - Sparebank 1 - Mottatt søknad om ferdigattest - Siste dok. datert 09.10.2024

Saksnummer: 202310636 - Ensjøveien 21 G - Oppføring av fasadeskilt - Hy's sushi - Siste dok. datert 26.07.2023

Saksnummer: 202317597 - Ensjøveien 16 - Fasadeskilt - Onninen Mega Express - Tillatelse gitt - Siste dok. datert 07.03.2024

Saksnummer: 202456376 - Ensjøveien 21 L - Teknisk rom for signalteknisk utstyr for T-banen - Ensjø - Tillatelse gitt - Siste dok. datert 19.08.2024

Pågående plansaker:

Saksnummer: 202202903 - Ensjøveien 3 - Oppføring av bygg for NRK - Avklaringsfase før offentlig ettersyn - Siste dok. datert 31.10.2024

Saksnummer: 202111365 - Ensjø - Sentral tverrforbindelse vest -

Saksnummer: 201918011 - Gladengveien 1 og Ensjøveien 14 - Etter offentlig ettersyn - Siste dok. datert 11.10.2024

Saksnummer: 202209626 - Ensjøveien 16-22 - Næring/kontor - Avklaringsfase før offentlig ettersyn - Siste dok. datert 26.09.2024

Saksnummer: 202214130 - Grenseveien 65 - Oppføring av ny Lilleberg ungdomsskole - Dialogfase før offentlig ettersyn - Siste dok. datert 10.09.2024

Saksnummer: 202008625 - Åpning av vestre bekkedrag - Ensjø, Gladengveien 18 - Bestilling av oppstartsmøte - Siste dok. datert 10.10.2024

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

Adgang til utleie

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

6 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger
173 750 (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))

174 990 (Omkostninger totalt)
185 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
188 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 124 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 135 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 138 190 (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 174 990

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.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0.67% av kjøpesum inkl. f. gjeld for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 000 -, oppgjørshonorar kr 7 000,- , visning/overtagelse totalt kr 3 900,- , 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

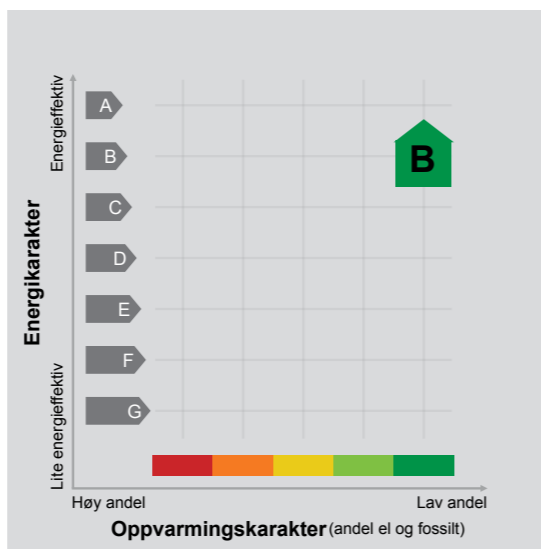
Salgsoppgavedato

11.11.2024

ENERGIATTEST



Adresse	Sigurd Hoels vei 5
Postnummer	0655
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	129
Bruksnummer	100
Seksjonsnummer	19
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300539390
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-48214
Dato	07.11.2024



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.

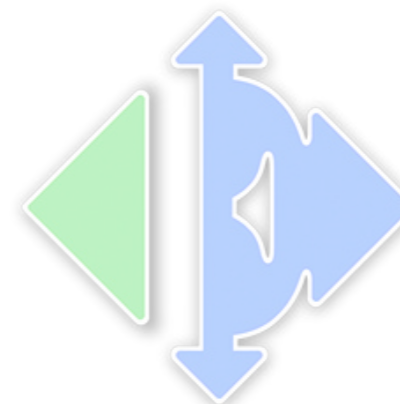
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Sigurd Hoels vei 5
0655 OSLO



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

- 0 TG 0 Ingen avvik
- 5 TG 1 Ingen vesentlige avvik
- 4 TG 2 Vesentlige avvik
- 0 TG 3 Store eller alvorlige avvik
- 0 TG iu Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Matias Utnem
Dato: 14/11/2024

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 taksmenn. 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 analyse 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 Byggforskerien 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.

Det 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/brukslitasje. * 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:129, Bnr: 100
Hjemmelshaver:	Kristoffer Berg Kahrs og Jie Zhang
Seksjonsnummer:	19
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2018
Tomt:	4006 m²
Kommune:	301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Fredrik Markeland (Aktiv)
Befaringsdato:	18.10.2024
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Tomt:
Pent opparbeidet fellesareal med hellebelagte internveier, gressplen, beplantning, sittegrupper og lekeplass.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte
Antatt fundamentert på drenert og stabil grunn. Kjeller i betongkonstruksjon inneholdende fellesarealer og boder. Oppført i bærende betongkonstruksjoner. Teglfblendet. Vinduer med isolerglass i trerammer. Kombinasjon av topphengsling og fastkarmsvinduer. Produksjonsår 2017. Flatt tak. Sveiset banebelegg. (Takpapp, sveisemembran).

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen har en standard med parkett, malte flater og fliser. Bygningen er fra 2018 og skal derfor svare til de krav som gjaldt da byggesøknad ble innvilget. Leiligheten fremstår som velholdt, moderne og pen. Se forøvrig mer utfyllende punkter om tilstand lenger bak i rapporten.

ANNET:

Oppvarming:

Radiatorer tilkoblet fjernvarmeanlegg. Varme i badromsgulvet og på wc. Sameiet har tegnet avtale med Techem for avregning av fjernvarme, kaldt- og varmtvann.

Parkering

Seksjon 254 utgjør Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Garasjesameie med 162 parkeringsplasser. Garasjesameiet har egne vedtekter og ansvaret for driften ligger hos styret i boligsameiet. Garasjeplassen (nr. 160) tilhørende denne seksjonen.

Romhøyder:

- Stue/kjøkken: 2,527 m
- Gang: 2,206 m
- Bad: 2,203 m
- Bod: 2,211 m
- Toalettrom: 2,200 m

Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6623428

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no
Ferdigattest – Sigurd Hoels vei 1
Megleropplysninger
Tegninger

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

Gulv: Fliser på bad og toalett. 3-stavs parkett i resterende rom. Varme i badromsgulvet og på wc.

Vegger: Fliser på badet og på toalettet. Malte glatte flater forøvrig.

Himling: Malte flater. Kombinasjon av betonghimling, gipshimling og lydplater. Downlights på badet, toalettet og i gangen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 219,00,-

Herav:

Akonto energi bolig 2 203,00

Vedlikeholdsfond 380,00

Felleskost bolig 3 427,00

Bredbånd 209,00

EIERSKIFTERAPPORT™

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	77			22	73	4
Kjeller		5				5
SUM BYGNING	77	5		22	73	9
SUM BRA	82					

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, gang, bad, wc, 3 soverom, og bod.

BRA-e:

Kjeller: Bod ca 5,5 m2.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruken av rommene på befaringstidspunktet definerer hva som er primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom), selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning 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 eller komplekse bygningskonstruksjoner som karnapper, buer, vinkler som ikke er rette, eller åpne rom over flere etasjer.

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

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

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

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

Rapporten omfatter kun leiligheten og det som normalt faller inn under eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Dette inkluderer alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten dekker derfor ikke bygningens fellesdeler, som tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger, terrasser og vinduer vurderes kun dersom takstmannen anser dem som relevante for leiligheten.

Rapporten er utført med de begrensninger som følger av at boligen kan være møblert under befaringen. Møbler og annen innredning blir normalt ikke flyttet på, og skader eller mangler som kan være skjult bak disse kan derfor ikke oppdages. Servitutter og heftelser knyttet til eiendommen er ikke vurdert med mindre det er spesifisert i rapporten. Boligen eller bygningen kan ha mangler og skader som rapporten ikke omtaler, på grunn av presisjonsnivået i en ordinær tilstandsrapport. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og Bygningsloven. Der det er gjort antagelser i rapporten, skyldes dette at forholdet ikke lot seg faktasjekke.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Kristoffer Berg Kahrs
Jie Zhang
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

14/11/2024

Matias Utnem

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

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Badet er en prefabrikkert baderomskabin, med flislagte vegger og stålplater i himlingen.

Badet er innredet med servant med skuffeseksjon under, vegghengt toalett, og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Det er på befaringdagen registrert misfarging og svertesopp i mørtelfugene, samt misfarging og punktvis løse silikonfuger i overgangen mellom vegg og gulv. Det er også observert en flis med krakelering i dusjsjonen, noe som kan tyde på materialtretthet eller tidligere skade.

Boligeier har i etterkant av befaringen sendt inn bilder som dokumenterer at fugene har blitt rengjort.

TG2 er vurdert da det er registrert punktvis løsnet silikonfuge i overgangen mellom vegg og gulv. I tillegg er det registrert en flis med krakelering i dusjsjonen.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt baderomskabin med flislagt gulv med nedsenket dusjhjørne og gulvvarme.

Fall på gulvet ble kontrollert med laser, og det registreres tilfredsstillende fall mot sluk. Overflatene for øvrig ble visuelt undersøkt, og det ble foretatt en enkel funksjonstest av overflatene.

Merknader: Det er på befaringdagen registrert misfarging av både mørtelfuger og silikonfuger i dusjsjonen. Videre er det observert punktvis løsnet silikonfuge.

Boligeier har i etterkant av befaringen sendt inn bilder som dokumenterer at fugene har blitt rengjort.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å skifte ut løs silikonfuge for å opprettholde våtrommets fuktbeskyttelse.

TG2 er vurdert da det observert punktvis løs silikonfug i dusjsjonen.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

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

Sluk av plast.

Utførelse og type membran er ukjent for takstmann. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Det er viktig å merke seg at membranen er en bygningsdel som har naturlig slitasje over tid, med en forventet levetid. Hulltaking i tilstøtende vegg for våtsone er ikke foretatt, da badet er en prefabrikkert kabin. Tilstanden til membranen vurderes basert på alder og forventet gjenstående levetid.

Merknader: Levetiden for membran er ifølge Byggforsksriedatablad 700.320 ca. 20 år.

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2018

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Innredning kjøkken:

Kjøkkenet er innredet med hvite, glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ett-greps svingbart blandebatteri. Benkebelysning er montert under overskap, og ventilator er plassert over kokesonen. Integreerte hvitevarer inkluderer induksjonskokeopp, stekeovn, kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Det er montert komfyrvakt og lekkasjestopper i benkeskapet under oppvaskkummen.

Merknader: Det er registrert mindre sår og hakk på innredningen, samt oppsvulmet materiale på undersiden av skuffefrontene under vasken.

TG2 er vurdert da det er registrert oppsvulmet materiale på undersiden av skuffefrontene under vasken.

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Overflater:

- Gulv: Fliser på toalettrom, trestavs parkett i øvrige rom.
- Vegger: Fliser på bad og toalettrom, malte slette flater i øvrige rom.
- Himling: Stålplater med downlights på bad og toalettrom, slett malt himling i gang med downlights, malte, slette betongelementer i øvrige rom.
- Dører: Slette hvite dører.

Det er registrert noe slitasje på overflatene. Det må forventes mindre hull i vegger etter bilder, hyller og lignende, samt misfarging eller skjolder der møblement har vært plassert. På gulvene er det vanlig med slitasje, riper og misfarging på områder der møbler har stått. Slike mindre avvik er vanlige i fraflyttede boliger og anses som normalt.

Merknader: Gulv: Riper og hakk er registrert i gulvet, særlig rundt kjøkkenbordet. Slitasjen vurderes som normal bruksslitasje.

Vegger: Det er registrert sprekker i plateskjøten over døren til soverom/kontor, samt slitasje på veggen over kjøkkenbenken.

Himling: Sprekker er registrert i overgangen mellom vegg og himling på kjøkkenet og i gangen.

Innerdører: Slitasje og krakelering i lakken er registrert på døren til soverom/kontor.

TG2 vurderes basert på den observerte slitasjen på overflatene.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer har isolerglass i treammer. Kombinasjon av tophengsling og fastkarmsvinduer. Produksjonsår 2017.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

To doble balkongdør fra 2017 med glassfelt.

Brann (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør med kikkehull.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Merknader: Vinduene og dørene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Markterrasse med platting i tre. Skjermvegger på kortsidene. Terrassen er på ca. 22 kvm.

Fransk balkong i stuen. Innadslående dobbeldør.

Balkongen er sydvestvendt. Terrassen er nordøstvendt.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Det er WC med innebygget susterne.

Det er spalte på innebygget susterne for WC.

Stoppekranen er lokalisert i fordelerskapet i boden, og den er funksjonstestet og fungerer som den skal. På både bad og toalettrom er det montert vegghengte toaletter med synlig lekkasjesikring fra sisternen under toalettskålen. På toalettrommet er det i tillegg installert en automatisk lekkasjestopper til toalettet. Ingen synlige svekkelser eller lukt ble avdekket fra vann- og avløpsrør, og disse vurderes som å være i normalt god stand.

Det er verdt å merke seg at kun synlige rørinstallasjoner er kontrollert. Skjulte rør i vegger er ikke undersøkt, og eventuelle feil på disse vil ikke komme frem i rapporten.

Boligen har plastrør med rør-i-rør-system for vannforsyning, som har en anbefalt brukstid på 50 år. Sluk og avløpsrør er også av plast, med en forventet levetid på 50 år.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereeder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2018

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon.

Avtrekk gjennom avtrekksventiler på bad og toalett. Tilluft på soverommene og i stuen.

Merknader:

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 var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2018

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereeder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap på soverom med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 11 kurser. Lastbryter på 63 A.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse eller spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av slike anlegg. Generelt anbefales det at en registrert eller autorisert elektroinstallatør eller kontrollør foretar en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, informasjon gitt av eier, eventuell dokumentasjon, samt en standard sjekklister. Disse undersøkelsene er begrenset sammenlignet med en godkjent elkontroll.

****Branntekniske forhold:****

- Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarsler, med minst én røykvarsler i hver etasje.

- Det skal også være tilgjengelig slokkeutstyr, som enten husbrannslange eller brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg. Slokkeapparatet skal ha en effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparater.

- Hvis en brannslange benyttes, skal den være tilkoblet fast vannforsyning, og det anbefales å bruke en kuleventil (type kran).

Det gis ingen tilstandsgrad (TG) 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:

På generelt grunnlag anbefales det alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt eller vurdert reguleringer eller andre forhold hos bygningsetaten, og det var ingen spesielle forhold som takstmannen ble gjort kjent med under befaringen. Tomten og boligen er ikke kontrollert opp mot kommunens byggeplan. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ta med fagmann på befaringsoppdrag før et eventuelt kjøp.

Det er fremlagt originale tegninger for boligen som viser den opprinnelig godkjente planløsningen. Det er imidlertid avvik mellom de godkjente tegningene og dagens faktiske planløsning, ettersom det er etablert et ekstra soverom/kontor som ikke er angitt på de originale tegningene.

Ferdigattest – Sigurd Hoels vei 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 5 boligbygninger på felt A i Tiedemannsbyen på Ensjø, mottatt 10.10.2020.

Egenerklæringsskjemaet ble levert i etterkant av befaringen..

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 er vurdert da det er registrert punktvis løsnet silikonfuge i overgangen mellom vegg og gulv. I tillegg er det registrert en flis med krakelering i dusjsonen.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 er vurdert da det er punktvis løs silikonfuge i dusjsonen.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 er vurdert da det er registrert oppsvulmet materiale på undersiden av skuffefrontene under vasken.

3.1 Andre rom

TG2 vurderes basert på den observerte slitasjen på overflatene.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen og Torshov	
Oppdragsnr.	
1012240046	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristoffer Berg Kahrs	Jie Zhang
Gateadresse	
Sigurd Hoels vei 5	
Poststed	Postnr
OSLO	0655
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	TRYG
Polise/avtalnr.	6623428

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Se TG2 i takstrapp

Initialer selger: KBK, JZ

- 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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
Beskrivelse

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristoffer Kahrs	dac474463b3f9649d0f9ca3 a622f01a155310abd	03.11.2024 22:53:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jie Zhang	136d388e7ec3d0062df31e4 b94f6cef0fe650315	03.11.2024 22:54:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1012240046

Document reference: 1012240046

- 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

Sigurd Hoels vei 5 - Nabolaget Ensjø - vurdert av 293 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Ensjø T Linje 5N, FB5B	2 min	0.2 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min	0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	14 min	1 km
Sofienberg Linje 17	25 min	1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min	2.3 km

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser	8 min	0.6 km
Hasle skole (1-7 kl.) 748 elever, 32 klasser	13 min	1 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 112 elever, 12 klasser	14 min	1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 384 elever, 26 klasser	12 min	0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	17 min	1.3 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	13 min	1 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	15 min	1.1 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

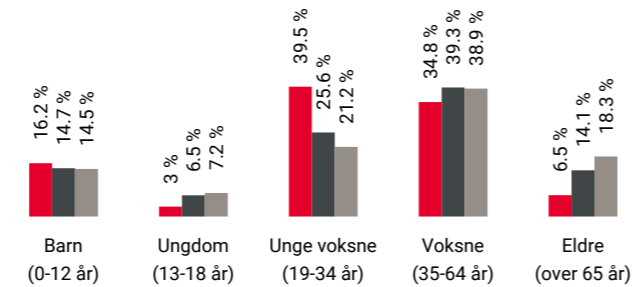


Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100



Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



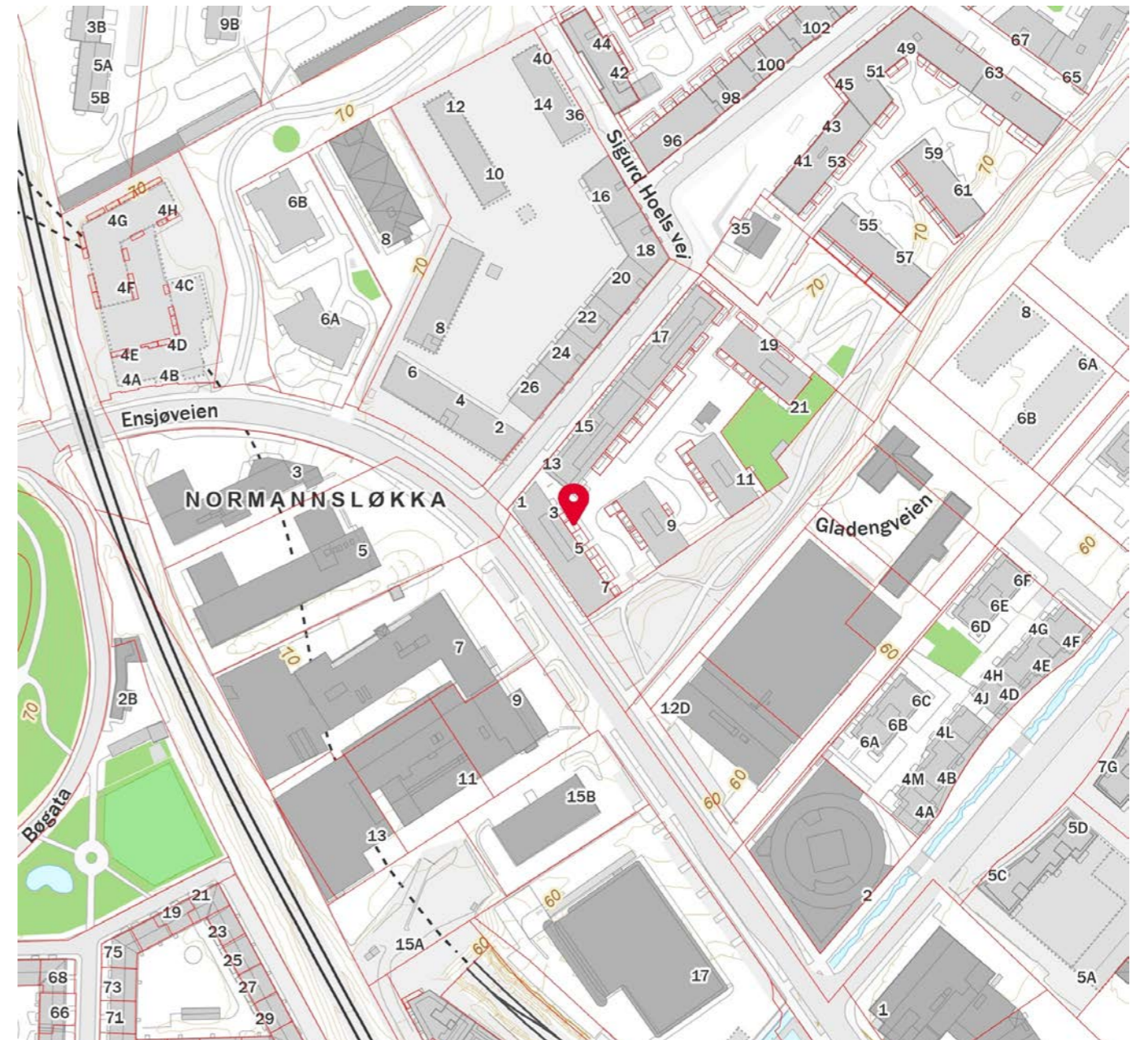
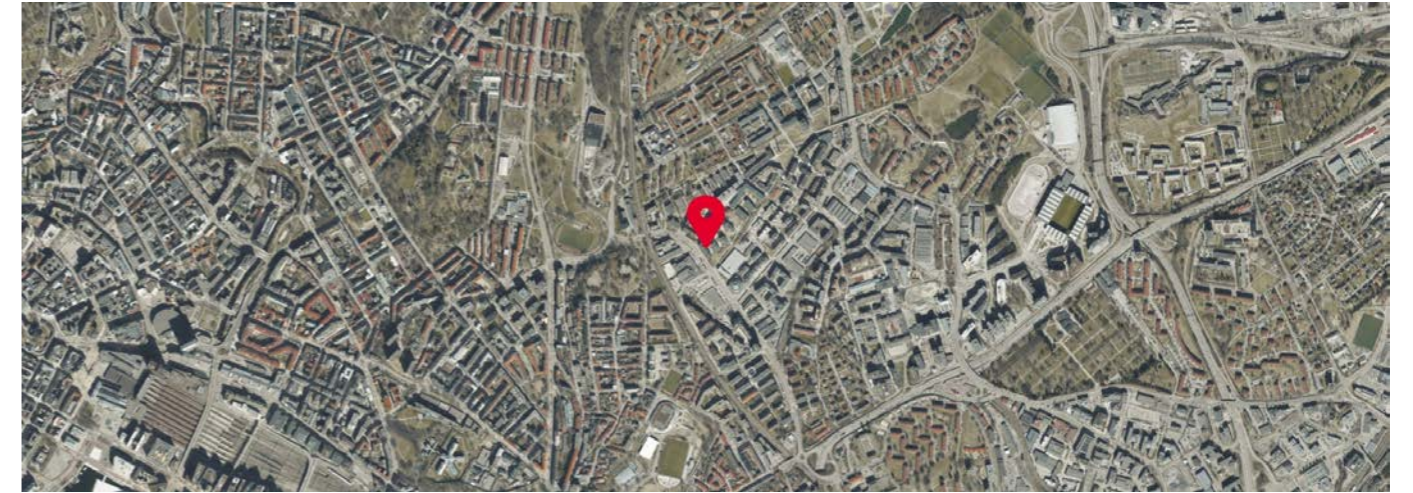
Område	Personer	Husholdninger
Ensjø	8 226	4 155
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Petersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min	0.1 km
Normannsløkka barnehage	3 min	
Kampen kunstbarnehage Avd Sons Gate ... 26 barn	1 min	0.3 km

Dagligvare

Joker Tiedemannsbyen Søndagsåpent	3 min	0.2 km
Rema 1000 Ensjø PostNord, søndagsåpent	3 min	0.3 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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 risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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



HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

- 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.

- 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.

Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Sigurd Hoels vei 5
0655 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Grefsen
Saksbehandler: Fredrik Markeland

Oppdragsnummer:

Telefon: 912 46 082
E-post: fm@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave 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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre