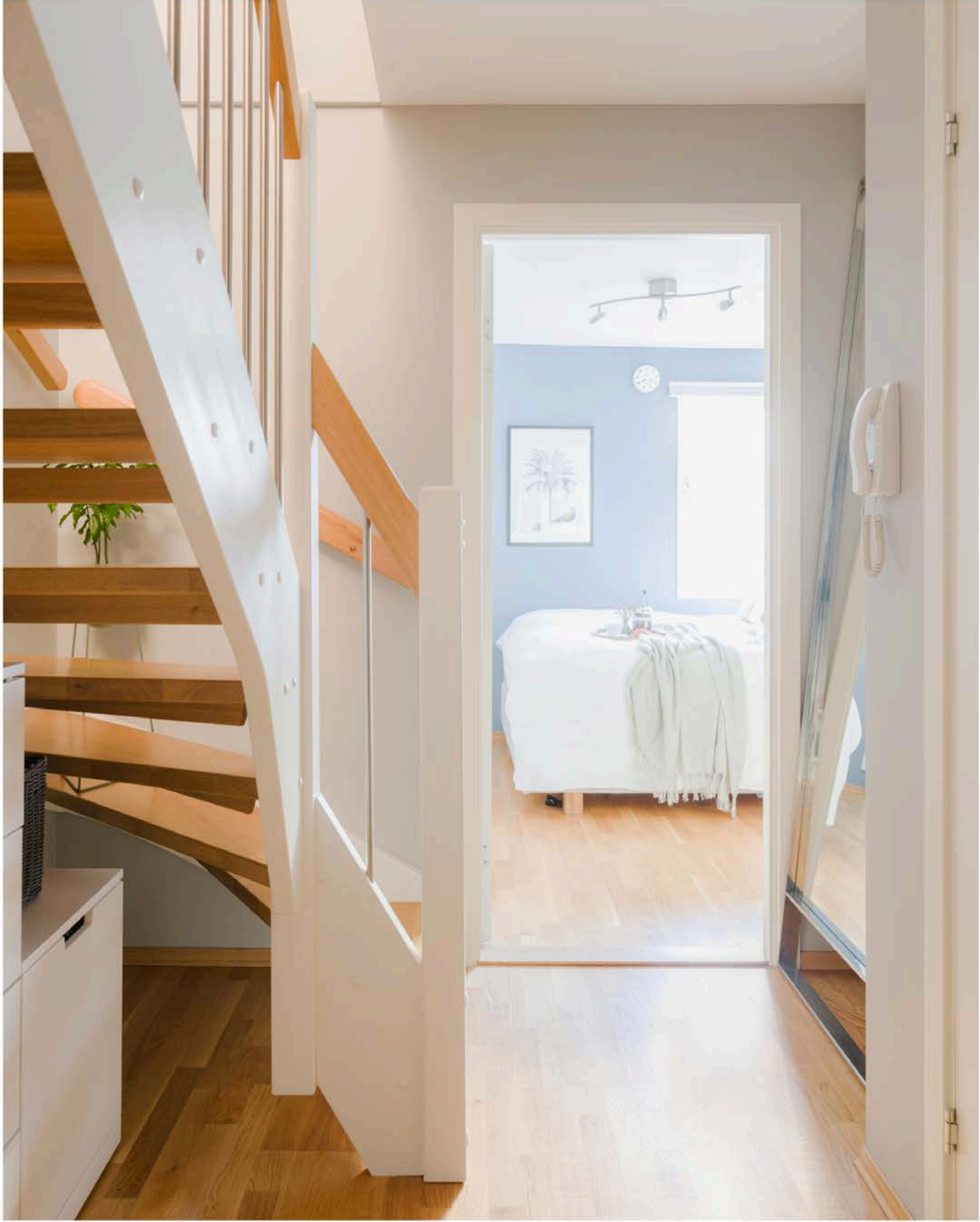
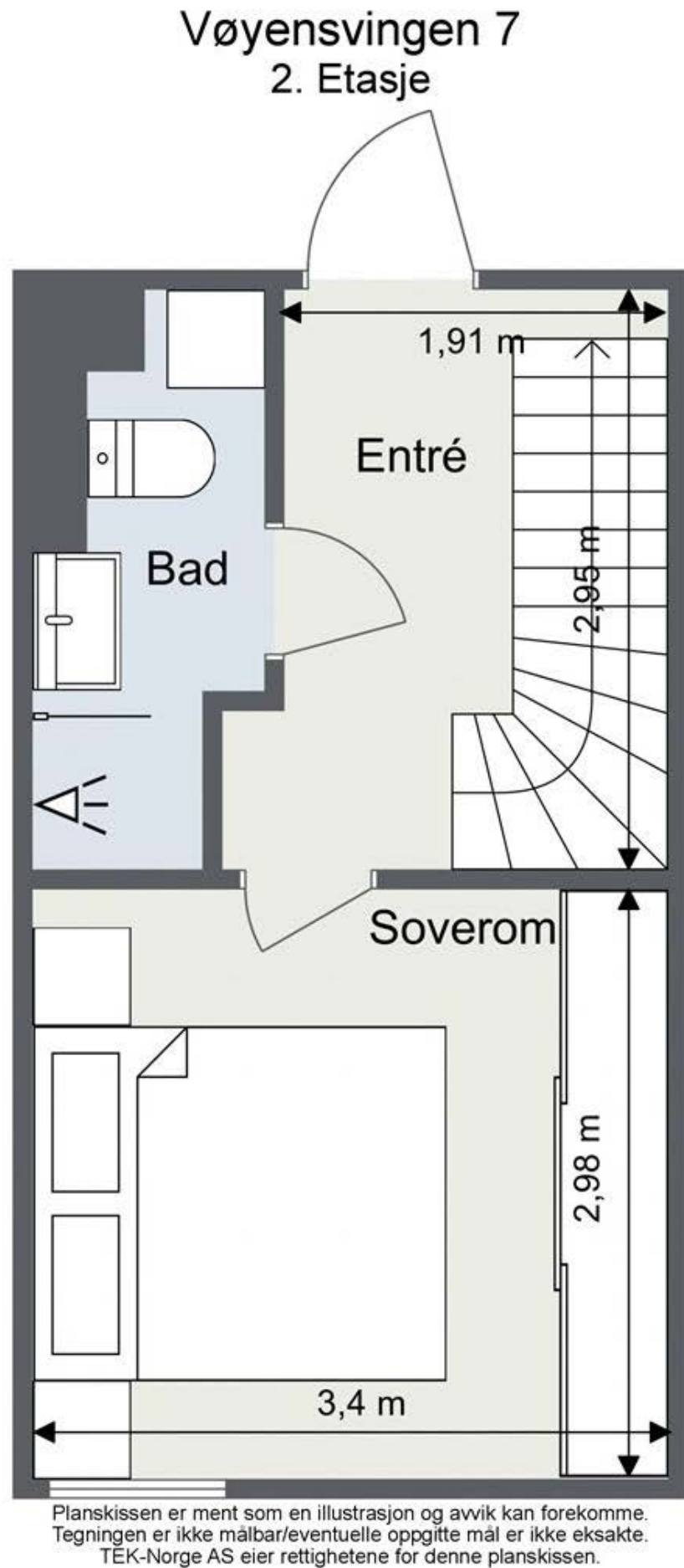
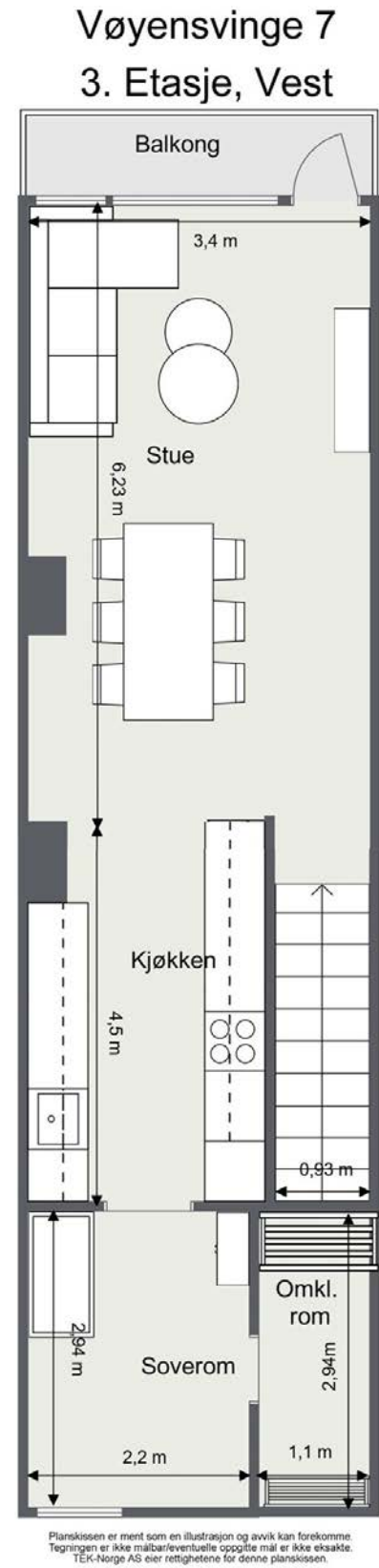




Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Vi megler frem dine verdier.





Partner / Eiendomsmegler

Kamilla Jæger

Mobil 976 64 473
E-post kamilla.jeger@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grønland/Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Nøkkelfomasjon

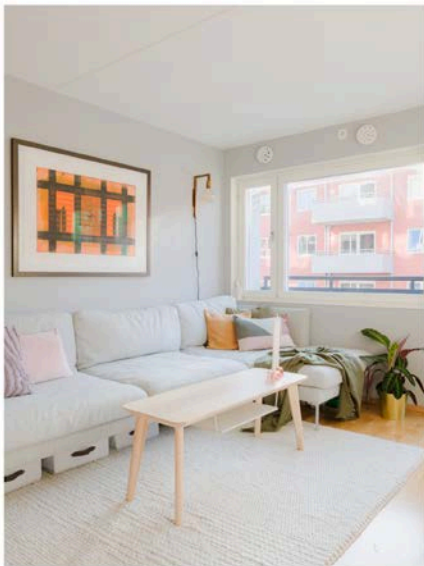
Prisant.: Kr 6 300 000,-
Fellesgjeld: Kr 47 795,-
Omkostn.: Kr 171 712,-
Total ink omk.: Kr 6 519 507,-
Felleskostn.: Kr 4 329,-
Selger: Sigbjørn Aukland
Susanne Angell-Olsen

Boligtype: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2010
BRA/P-rom: 66/66 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. 219219/145145
Oppdragsnr.: 1002230085

Urban 3-roms over to plan

Velkommen til en innholdsrik 3-roms med fin beliggenhet i populære Vøyensvingen. Leiligheten har en luftig atmosfære og et moderne preg. Her finner du en åpen og sosial romløsning med plass til mange gjester. Leiligheten er gjennomgående, med generøse vindusflater på begge sider som sørger for gode lysforhold og en herlig romfølelse. Fra stuen har du mulighet til å bevege deg ut på egen liten balkong. I sommerhalvåret kan godværet også nytes på en av sameiets to takterrasser.

- I Vøyensvingen bor du rolig og tilbaketrukket, samtidig som du har byens puls, grønne parker og alle servicetilbud i umiddelbar nærhet!
- Gulvvarme i alle rom
 - Varmtvann og fyring inkl. i felleskostnadene
 - Luftebalkong
 - Smart og sosial planløsning
 - Heis
 - Mulighet for garasjeplass i kjeller
 - To solrike takterrasser



Innhold

Velkommen4

Om eiendommen44

Tilstandsrapport59

Egenerklæring74

Energiattest79

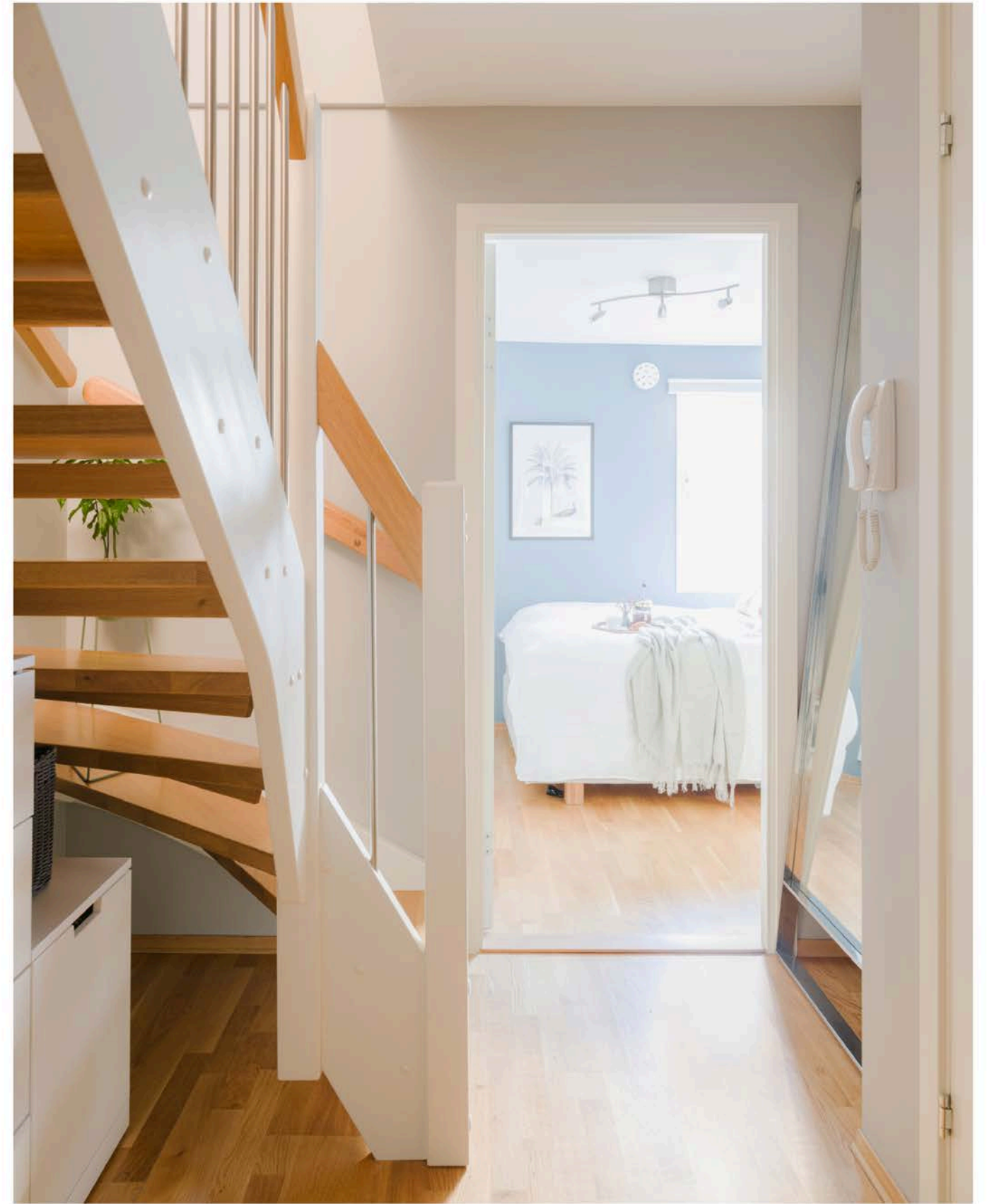
Nabolagsprofil85

Budskjema94





Den gjennomgående leiligheten strekker seg over to plan, og byr på vestvendt balkong, romslig soverom og et moderne preg.





Her finner du en åpen og sosial romløsning med plass til mange gjester. Generøse vindusflater på begge sider, sørger for gode lysforhold og en herlig romfølelse.







Fra stuen har du mulighet til å bevege deg ut på egen balkong.
Balkongen er vestvendt, og har gode solforhold.
Her har du plass til kafé-sett. Om sommeren fungerer
balkongen som en forlengelse av stuen.







Kjøkkenet fra HTH ble oppgradert i 2020, hvor det fikk nye folierte fronter og ny komfyr. Kjøkkenet ble tidligere oppgradert i 2015 med ny laminert benkeplate, oppvaskkum og kjøkkenbatteri. Hvitevarene er integrerte, herunder komfyr med induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryserdel.





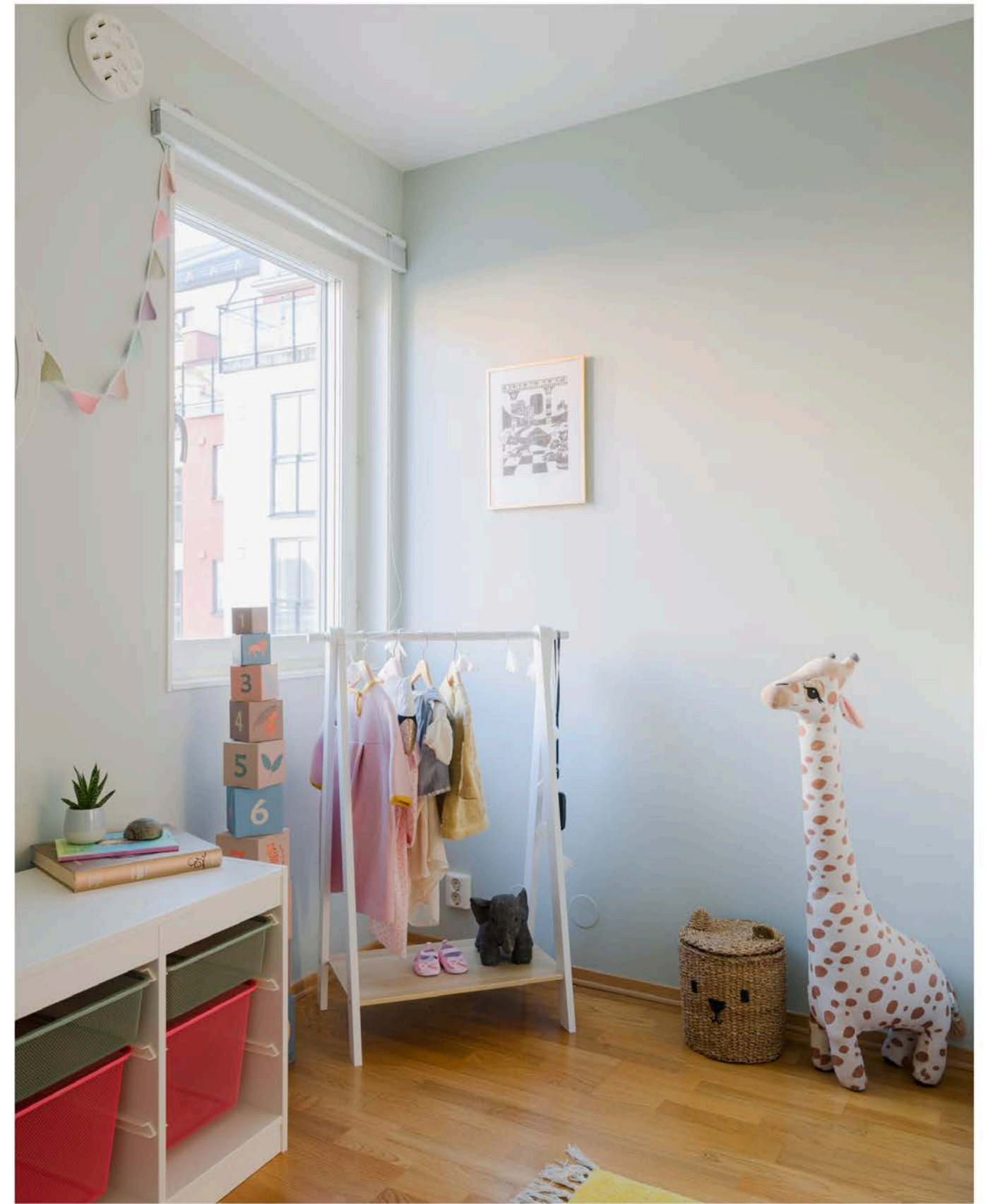


Soverommet er holdt i en behagelig blåtone, og gir god plass til dobbeltseng og nattbord. Den praktiske skyvedørsgarderoben gir rikelig med oppbevaringsplass for klær.





Et av soverommene er i dag innredet som barnerom.
Her er det rom for både seng, leker og oppbevaring.
Rommet er holdt i lyse, behagelige toner.



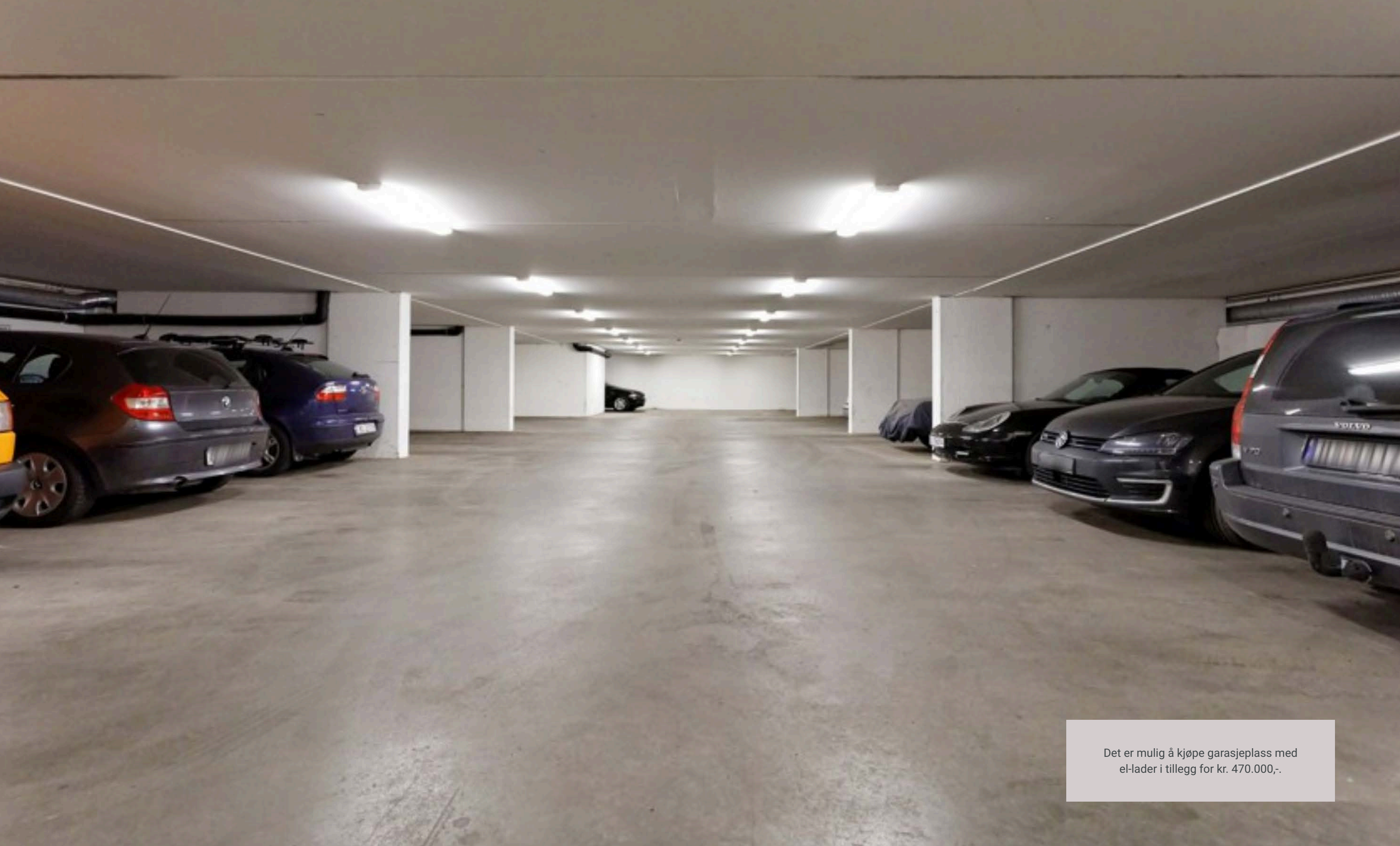


Fra barnerommet har du adkomst til eget omkleddningsrom, som i dag er brukt som kontor.



Badet ble oppført i 2010, med flisbelagte overflater og varmekabler i gulv. Rommet er utstyrt med dusjnisse, servantskap fra 2023 og opplegg for vaskemaskin under arbeidsbenk.





Det er mulig å kjøpe garasjeplass med
el-lader i tillegg for kr. 470.000,-.



Sameiet har to felles takterrasser, med både gode solforhold og utsikt. Hva med å nyte en kaffe med naboen, eller invitere venner?



Alexander Kiellands Plass er et svært populært boområde. Det er flere grunner til det; En sentral, men likevel rolig beliggenhet, et godt utvalg av spennende mat- og restauranttilbud, særegen bebyggelse og ikke minst store og frodige grøntarealer.





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

P-rom: 66 m²

BRA: 66 m²

BTA: 75 m²

Arealbeskrivelse

Bruksareal

2. etasje: 20 kvm

3. etasje: 46 kvm

Primærrom

2. etasje: 20 kvm Entré med trapp, bad/wc og soverom.

3. etasje: 46 kvm Stue med trapp og utgang til luftebalkong, åpent kjøkken, soverom og omkleddningsrom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1380 m²

Beliggenhet

Alexander Kiellands Plass er et svært populært boområde. Det er flere grunner til det; En sentral, men likevel rolig beliggenhet, et godt utvalg av spennende mat -og restauranttilbud, særegen bebyggelse og ikke minst store og frodige grøntarealer. Her bor du i rolige omgivelser, samtidig som du har byens puls, og tilgang til alt du måtte trenge like utenfor døren din. I området finner du en rekke hyggelige kaféer, restauranter og barer.

Dagens første kaffekopp kan for eksempel nytes på Åpent Bakeri inne på Tranen. Om kvelden forvandles stedet til en stemningsfull restaurant med det som av mange omtales som byens beste pizza!

Populære Colonel Mustard tilbyr himmelsk mat, gode drinker og et stort utvalg brettspill. De har også en stor uteservering, der det nesten bestandig er fullt av folk om sommeren! På de fleste solskinnsqager fylles også gresssletta på Kiellands Plass fort opp med solglade beboere.

Et av Oslos mest originale utsalgsteder finner du dessuten også her på Kiellands plass. SyverKiosken med pølser i særklasse holder fortsatt åpent i Waldemar Thranes gate. Før var det 40 av disse rundt i Oslo, nå er det kun denne igjen. Kiosken har til og med blitt omtalt i The Guardian!

På kjøpesenteret Kiellands Hus finner du bl.a. matbutikk, vinmonopol, apotek og blomsterbutikk. Og dersom du er glad i trening finner du både døgnåpne Gym Ila og Elixia Ringes park og Fresh fitness Vulkan i umiddelbar nærhet.

Det gode kollektivtilbudet i nærområdet gjør at du enkelt kan forflytte deg rundt i byen. Alexander Kiellands plass er stoppested for buss 34, 54, 21 og 33. Har du lakenskrekk vil du ha stor glede av at både 21-bussen og 54-bussen kjører døgnet rundt. Nærmeste trikke-stopp finner du på Birkelunden med trikk nr. 11, 12 og 13.

Noen hundre meter lenger sør for Kiellands hus finner du det nyutviklede området rundt Vulkan, som gjennom flere år har gjennomgått en vesentlig forvandling. Området ble ferdigstilt i 2012 med restauranter, utesteder, butikker og den populære

Mathallen, og fremstår i dag som et pulserende knutepunkt mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen.

Her bor du på mange måter "midt i smørøyet" med gangavstand til mange ulike deler av Oslo som alle har mye fint å by på, som Sagene, Torshov, Grünerløkka, St.hanshaugen , Bislett og Bogstadveien samt Youngstorget, Grønland og Karl Johans gate.

Om sommeren bør du ta turen innom Iladalen Park, som ligger kun 50 meter nord for Vøyensvingen. Parken er på hele 28 mål og er et naturlig midtpunkt i det helhetlig planlagte boliganlegget i Iladalen. Parken regnes som en av byens aller fineste og best bevarte. Parken er godt egnet for barnefamilier med en 3,3 mål stor lekeplass. Området er utformet i funksjonalistisk stil med vekt på lys, luft og kontakt mellom leiligheter og natur. Lengst nord i parken ligger det et trappeløp, og på toppen kan du faktisk skimte Oslofjorden i det fjerne. På en fin sommerdag i hovedstaden kryr det av familier og folk med pledd, og engangsgrill som vet å utnytte parken best mulig.

Mulighetene for rekreasjon i grønne, avslappende omgivelser er mange i dette området. Gangveien langs Akerselva strekker seg fra Oslo sentrum opp til friluftsparadiset Maridalen. En tur langs elva på en vakker sommerdag er ren terapi for kropp og sjel! Det er lov å belønne seg selv med vaffel og en kopp kaffe på kaféen i Hønse-Lovisas lille røde hus.

Ellers finner du et mangfold av grønne parker i nærheten, som Hammersborgparken, St.hanshaugen park og Kubaparken. Botanisk Hage og Sofienbergparken er også innen kort rekkevidde.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken er oppført med betong grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning er pusset og malt sprøytebetong samt beiset panel. Flatt tak med innvendig taknedløp, tekket med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag. Blokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Se vedlagte tilstandsrapport avholdt 19.04.23 av takstmann Pål Rønning for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

2. etasje:

Entré med trapp, bad/wc og soverom.

3. etasje:

Stue med trapp og utgang til luftebalkong, åpent kjøkken, soverom og omkleddningsrom.

Utover overnevnte areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 4,8 kvm.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

- Elektrisk: TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.
- Bad: TG-2 er satt med tanke på at lekkasjevann eller overflatevann utenfor dusjsone ikke har avrenningsmulighet til gulvsluk på grunn av at gulvlist til dusjvegger er montert ned mot gulv i front av dusjsone. Forholdet må ansees som en bygningsteknisk funksjonsfeil ved badet da overflatevann utenfor dusjsone vil renne ut i entre før det har mulighet for avrenning til gulvsluk.
- Gulv: TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er stedvis preget av bruksslitasje.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Leiligheten disponerer i dag en garkeringsplass i felles garasjeanlegg. Plassen kan kjøpes sammen med leiligheten for kr 470 000,-. Den er utstyrt med el-lader og god intern beliggenhet i anlegget.

Ved kjøp av parkeringsplass vil det påløpe kostnader for eierskifte, samt månedlige felleskostnader på kr 375,-.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

80717142

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med sentralvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg. Det er vannbåren gulvvarme i alle rom utenom bad. Det antas at det er montert gulvvarme i omkledningsrommet iflg. takstmann.

Det er varmekabler i gulvet på badet.

Energikarakter

D

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 594 394

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 5 739 818

Formuesverdi sekundær år

2021

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

67/4513

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr 3 954,- pr. måned og er fordelt slik:

- Fjernvarme kr 1 097,-
- Renter kr 234,-
- Avdrag kr 140,-
- Felleskostnader kr 1 532
- Vedlikehold sameie kr 495,-
- Kabel-tv og internett kr 456,-

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av sameiets driftskostnader. Disse inkluderer blant annet kommunale avgifter, reparasjoner og vedlikehold, forretningsførerhonorar og felles forsikringer.

Dersom garasjeplass skal kjøpes med leiligheten, vil felleskostnader på kr 375,- pr måned komme i tillegg.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3 954

Andel Fellesgjeld
Kr 47 795

Andel fellesgjeld år
2023

Fellesgjeld pr. dato
11.04.2023

Andel fellesformue
Kr 23 786

Andel fellesformue dato
31.12.2022

Sameiet

Sameienavn
Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse;

Organisasjonsnummer
996575853

Om sameiet
Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse består av 79 boliger og 2 næringslokaler.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader

kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Leverandør av Kabel-TV og bedbånd er Telenor. (inkludert i felleskostnadene.)

Det har tidligere vært problemer med fjernvarmeanlegget i bygget. Sameiet byttet i den forbindelse ut alle termostater i sameiet i 2018, samt utførte arbeid på anlegget.

Styret har fulgt opp vedlikeholdsbehov etterhvert som det har dukket opp. Det har blitt oppdaget vanninnsig i en leilighet fra en av fellesterassene. Området der vanninnsiget kom fra er blitt reparert. Under reparasjonen ble det oppdaget sprekkdannelse i konstruksjonen, og dette er det også blitt avtalt reparasjon på. På tross av mindre vanninnsig i garasjen i året som gikk sammenlignet med tidligere år, så var det et større tilfelle av vanninnsig vinteren 2021. Lekkasjen var forårsaket av at det lakk smeltevann fra biler langs et rør og ned til boder i kjelleren. Rørlegger har tettet rundt røret slik at det ikke lenger skal renne vann den veien. Dette ble gjort på tampen av vinteren 2022, så det er nok først neste vinter man ser full effekt.

Styreleder opplyser per telefon den 20.04.23 at det er planlagt noe vedlikehold, men at kostnadene rundt dette dekkes av lånet som allerede er tatt opp.

Det er oppdaget få tilfeller av skjeggkre. Se selgers egenerklæringsskjema

Lånebetingelser fellesgjeld
Lånenummer: 98207702153, OBOS-banken AS
Rentesats per 11.04.2023: 5.95% pa, flytende.

Saldo per 11.04.2023: 2 663 007
Andel av saldo: 47 796
Første termin/første avdrag: 30.10.2018 (siste termin 30.01.2040)

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

Regnskap/budsjett
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.

Dyrehold
Det fremkommer ikke av sameiets vedtekter eller husordensregler at det foreligger hinder for dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører
Boligbyggelaget USBL

Eierskiftegebyr
Kr 6215

Offentlige forhold

Eiendomens betegnelse
Gårdsnummer 219, bruksnummer 145, seksjonsnummer 26 i Oslo kommune. Gårdsnummer 219, bruksnummer 145, seksjonsnummer 80 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:

301/219/145/26:
22.01.1903 - Dokumentnr: 900509 - Erklæring/avtale Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Rettighetshaver Maridalsvn. 62b.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:145
Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.1920 - Dokumentnr: 901674 - Erklæring/avtale Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:145
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1920 - Dokumentnr: 901675 - Erklæring/avtale Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:145

Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1923 - Dokumentnr: 993692 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:145
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1962 - Dokumentnr: 519452 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:145
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1971 - Dokumentnr: 502776 - Bestemmelse om bebyggelse
vedr. innredning, vareheis m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:145
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.2010 - Dokumentnr: 347550 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 67/4513

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 11.06.2014.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
11.06.2014.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg.

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

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

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag
Salgs- og betalingsvilkår
I lov om avhending av fast eiendom fremgår at eiendommen skal overdras med de innredninger og gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der. Varige innretninger og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger. Bestemmelsene kan fravikes ved avtale mellom kjøper og selger. Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i felleskap er vedlagt salgsoppgaven og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt for kjøpet.

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivingning

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

6 300 000,- (Prisantydning)
47 795,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger

8 900 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))	
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))	
172 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)	
585 (Tingl.gebyr pantedokument)	
585 (Tingl.gebyr skjøte)	
158 670 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 300 000))	

171 712 (Omkostninger totalt)

6 519 507 (Totalpris inkl. omkostninger)

Dersom garasje plass skal kjøpes sammen med leiligheten, vil eierskiftegebyr på kr 1 302,- og dokumentavgift på kr 11 750,- påløpe i tillegg.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 171 712

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

INTERVJU MED SELGER

Oppdragsanvarlig

Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
kamilla.jeger@aktiv.no
Tlf: 976 64 473

Guro Ellevseth
Eiendomsmegler / Meglerkoordinator
guro.ellevseth@aktiv.no
Tlf: 957 96 574

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO

Salgsoppgavedato
20.04.2023

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte boligen våren 2019. Da hadde vi leid i samme område i noen år, og trivdes så godt at vi ville slå oss ned.

Hva var avgjørende for valget deres?

Vi var på nokså få visninger før vi bestemte oss. Det gikk bare en ukes tid etter at vi hadde fått på plass finansieringsbevis til vi hadde kjøpt leiligheten, alt klaffet. Like etter at vi hadde sett den, begynte vi bare å kalle den for “huset”. Vi likte veldig godt at rommene opplevdes så adskilte når de er over to plan. Vi syntes også det var positivt at bygget er fra 2010.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi har kjøpt oss hus utenfor byen.

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

Vi føler at vi har utnyttet den sentrale beliggenheten til det fulle, og kommer til å savne Oslo generelt. Stort sett hver helg har vi spasert ned til sentrum eller Grünerløkka via Akerselva, eller vandret rundt og utforsket bydeler i øst og vest. Om sommeren har det vært veldig behagelig med et svalt soverom på bakkeplan med vindu ut mot bakgården. At det er stille og gode lysforhold er kvaliteter vi ikke tenkte over da vi kjøpte, men som vi har satt veldig pris på i det daglige. Vi er veldig glade for garasjeplassen vi skaffet oss i samme bygg, som har gjort det enkelt å ta lengre utflukter.

Hvordan er naboene?

Generelt har vi ikke hatt så mye med naboene våre å gjøre, utover hilsing i gangene. Men folk er hyggelige, og man kan be hverandre om tjenester.

Hvordan er styret?

Vi har en Facebook-gruppe hvor det meste av uformelle spørsmål og beskjeder utveksles, og denne administreres av styret. Vi har inntrykk av at styrearbeid generelt kan være litt møysommelig og utakknemlig, og tenker at det samme gjelder her. Initiativ blir alltid tatt godt imot. For eksempel var det noen som plantet urter til glede for oss alle i bakgården i fjor.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Soverommet ligger godt skjermet for den tidligste morgensola, men utover formiddagen slipper lyset inn fra den østvendte siden, før vi om ettermiddag og kveld har sol og lys himmel fra vest. På solfylte ettermiddager i ukedagene har vi grillet mye i lladalen, og også kunne sole oss på sofaen i stua med vidåpne vinduer.

Hva har vært deres strømforbruk sommer og vinter?

I de kaldeste vintermånedene har vi hatt et forbruk på i overkant av 300 kWh, og i underkant av 200 kWh sommerstid. Vi har hatt lave strømregninger til tross for høye strømpriser, takket være vannbåren fjernvarme.

Hva har dere likt best med området?

Parkene på St. Hanshaugen og i lladalen, nærhet til alle mulige slags butikker, at det stadig skjer ting og er godt kafe- og uteliv på Alexander Kiellands plass. Folk vi kjenner som bor i andre bydeler, synes det er enkelt å komme seg til #AKP.

Har dere noen favoritt-restauranter eller kafeer i området?

Sein frokost utendørs på Tranen, pizza på Vesuvio, utepils på Colonel Mustard og nattmat på Syverkiosken. Ikke minst, Mathallen på Vulkan!

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Behagelig, praktisk og livlig.



UTLEIEMEGLEREN

UTLEIEMEGLERENS LEIEPRISVURDERING

Vøyensvingen 7. 0458 OSLO

GNR.219 BNR. 145 SNR. 26 LNR.

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet, samt dagens markedssituasjon, er vår leieprisvurdering:

Månedisleie: Nok. 20 000,- pr. mnd.

Boligens verdiutvikling er ikke hensynstatt i vurderingen.

Bilder, salgsoppgave og verditakst samt Utleiemeglerens kjennskap til nærområdet og erfaring med utleiemarkedet, danner grunnlaget for leieprisvurderingen. Utleiemegleren har ikke befart boligen. Månedisleie er Utleiemeglerens vurdering av boligens utleiepris i dagens marked og må ikke oppfattes som en minimums - eller maksimumspris. Utleievurderingen er satt uten garasje. Utleiemegleren er Norges største utleiemegler, og vi har spesialisert oss på å gi bistand til utleie og forvaltning av utleieboliger.

Dato for verdivurdering: 21/04-2023

For mer informasjon besøk oss på internett: www.utleiemegleren.no

Utleiemegleren Grønland AS

Martin Vedel Nielsen

40046488

martin.nielsen@utleiemegleren.no



TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

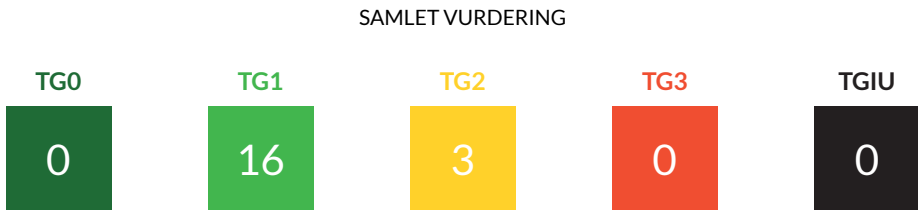
- Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

Selveierleilighet

ADRESSE

Vøyensvingen 7
0458 OSLO



RAPPORT UTFØRT AV:

Rønning Eiendomstaksering AS
Pål Andreas Rønning

paal@taksthuset.no
99511869

Heggelibakken 4 375
OSLO

1	TILSTANDSGRADENE
TG0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TGIU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

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

RAPPORTSAMMENDRAG

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

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

BYGNINGSDELER MED TG2:	TG-2
ELEKTRISK	
Totalvurdering: TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.	
Anbefalte tiltak: Undertegnede har ikke elektro kompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-taksmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.	
BAD	
Totalvurdering overflater: TG-2 er satt med tanke på at lekkasjevann eller overflatevann utenfor dusjsone ikke har avrenningsmulighet til gulvsluk på grunn av at gulvlist til dusjvegger er montert ned mot gulv i front av dusjsone. Forholdet må ansees som en bygningsteknisk funksjonsfeil ved badet da overflatevann utenfor dusjsone vil renne ut i entre før det har mulighet for avrenning til gulvsluk.	
Anbefalte tiltak overflater: Det anbefales å utbedre overnevnte avrenningsmulighet til gulvsluk for overflatevann utenfor dusjsone i badet.	
GULV	
Totalvurdering: Det ble registrert lokalt noe svikt i parkettgulv i stue og åpent kjøkken. TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er stedvis preget av bruksslitasje.	

2 OM RAPPORTEN

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

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

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

TAKSTRAPPORTEN

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/643fd5a36c2327776ba1ec08>

DOKUMENTASJON PÅ HÅNDVERKERTJENESTER:

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

HVORDAN UNDERSØKELSENE SKAL SKJE:

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

EGNE PREMISSE

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

3	INFORMASJON OM OPPDRAGET		
Oppdrag opprettet: 19.04.2023		Befaringsdato: 19.04.2023	Rapportdato: 21.04.2023
Bestiller/rekvirent av rapport: Aktiv Eiendomsmegling ved Kamilla Jæger			
HJEMMELSHAVERE			
Navn: Susanne Angell-Olsen og Sigbjørn Aukland		Tilstede ved inspeksjon: Ja	
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Ja			
Kommentarer Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.			

4	INFORMASJON OM TAKSTMANNEN		
Navn: Pål Andreas Rønning		Firma: Rønning Eiendomstaksering AS	
Adresse: Heggelibakken 4, 375 OSLO			
Telefon: 99511869		E-post: paal@taksthuset.no	
Dato: 21.04.2023		Sted: OSLO	

5	BOLIGINFORMASJON		
Adresse: Vøyensvingen 7, 0458 OSLO			
Gårdsnummer: 219		Bruksnummer: 145	Seksjonsnummer: 26
Leilighetsnummer:		Andelsnummer:	
Kommunennummer: 0301		Festenummer:	
Boligtype: Selveierleilighet		Byggeår: 2010	
Generell beskrivelse av boligen Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Leilighetens innvendige bygningsmessige standard er i vesentlig grad fra byggeår. Blokk i 7 etasjer beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via trappeoppgang/heis og fellesgang fra Vøyensvingen. Kommunalt vann og avløp. Garasjeanlegg i kjeller med mulighet for leie og kjøp av biloppstillingsplass. Blokken er oppført med betong grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning er pusset og malt sprøytebetong samt beiset panel. Flatt tak med innvendig taknedløp, tekket med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag. Blokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt.			

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

2.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 20	Primærrom 20	SekundærRom 0
Beskrivelse primærrom Entre med trapp, bad/wc og soverom.		Beskrivelse sekundærrom
3.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 46	Primærrom 46	SekundærRom 0
Beskrivelse primærrom Stue med trapp og utgang til luftebalkong, åpent kjøkken, soverom og omkleddningsrom.		Beskrivelse sekundærrom
TOTALT		
BRA (P-ROM + S-ROM) 66	Primærrom 66	SekundærRom 0
Beskrivelse av areal Definert omkleddningsrom i leiligheten med innvendig målt arealer på ca 3,0 m2 er på opprinnelige tegninger fra byggeår definert som bod. Bruksendringen av rommet fra tilleggsdel til hoveddel er ikke byggemeldt. Undertegnede har valgt å definere dette som P-rom ut fra bruken og innredningen av rommet på befaringsdag. Utover overnevnte areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 4,8 m2. 2 felles sykkelrom og 2 felles takterrasser i sameiet.		

Her vurderes om det er sprekker og råte. Fallforhold og innfesting vurderes. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringstidspunktet.

Type Balkong

Kommentarer

Nordvestvendt overbygget luftebalkong på ca 1,7 m2 med utelys og strømuttak. Balkongen er oppført med betong gulv med overliggende tretremmer, det er naturlig avrenning fra balkonggulv. Behandlet ståltrekkverk med utfyllende glassplater i front. En sidevegg mot nabobalkong er oppført i frostet glass samt en sidevegg av malt murverk.

Er balkongen / terrassen helt eller delvis over innvendig rom?

Nei

Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt?

Nei

Er det krav til rekkverk?

Ja

Vurdering og beskrivelse

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Forskriftsmessig rekkverkshøyde

Nei

Vurdering og beskrivelse

Høyde på rekkverk er målt til ca 108 cm. Dagens forskriftskrav er 100 cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Kommentarer

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Er det etablert tilstrekkelig fall/avrenning?

Ja

Kommentarer

Fall på balkonggulv fra topp tretremmer ved døråpning til topp tretremmer ved rekkverk i front har en høydeforskjell på ca 0,6 cm på ca 0,5 m lengde. Fallforholdet ansees som tilfredstillende for normalt god avrenning fra balkonggulv.

Totalvurdering

Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.

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

Type

Koblede vinduer med 2+1 lags glass fra 2009. Koblede vinduer med 2+1 lags glass fra 2009 i dør til luftebalkong i stue.

Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (EI30 og dB40) med kikkhull fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Punkterte glass

Nei

Totalvurdering

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

9

ETASJESKILLE

TG-1

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

Type

Hulldekke

Kommentarer

Etasjeskiller av prefabrikkerte betongelementer.

Skjevheter/svanker/kuler/svikt

Nei

Kommentarer

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det ikke registrert nevneverdig forhold.

Totalvurdering

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen eller behov for tiltak.

10

ILDSTED

Finnes ikke/ikke relevant

11

ÅPENT KJØKKEN

TG-1

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

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin

Ja

Kommentarer

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Fungerer avtrekk over stekesonen ?

Ja

Vurdering og beskrivelse

Ventilator over komfyr fra byggeår. Ventilatoren er konvertibel med øvrig mekanisk ventilasjonsanlegg i bygget med av/på spjeld. Avtrekk i ventilatoren fungerte tilfredstillende ved enkel test.

Totalvurdering av kjøkken

Åpent kjøkken:
Folierte fronter med trestruktur fra HTH kjøkken fra 2020. Laminat benkeplate (2015) og nedfelt oppvaskkum (2015) samt ettgreps kjøkkenbatteri (2015). Integrert komfyr med induksjons platetopp (2020), oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Ballofix stoppekran er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap. Komfyrvakt er ikke etablert.
Kjøkkeninnredningen er dels bestående av skapstammer fra Marbodal kjøkken fra byggeår samt dels skapstammer til skuffeseksjoner og dørfronter fra HTH kjøkken fra 2020.
Innredningen fremstår som normalt godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Tiltak

Ja

Kommentarer

Det anbefales å montere komfyrvakt samt lekkasjestopper på vanninntak i benkeskap.

12

LOVLIGHET

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

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

Nei

Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger?

Ja

Kommentarer

Bortsett fra, se pkt. «Beskrivelse av areal».

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentarer

Ferdigattest-Vøyensvingen 7. Tiltaksart: Oppføring, datert 11.06.2014.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Kommentarer

Brannslukningsapparat, innkjøpt nytt i 2023.
To røykvarsler i leiligheten, hvorav en er montert ny i 2023.

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

Nei

13

TRAPP

TG-1

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

Totalvurdering

Innvendig trapp av type: Lyse, lakkerte trappevanger, lakkerte heltre eik inntrinn med underliggende nedforingslister, åpne opptrinn. Spilerekkverk i børstet stål med overliggende lakkert eik håndløper på en side av trapp. Veggmontert lakkert eik håndløper på en side av trapp.
Trappen fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Det ble registrert noe knirk i tretrapp.

14

AVLØPSRØR

TG-1

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Type Plast, Støpejern

Kommentarer
Felles støpejern avløpsopplegg. Plast avløp er benyttet i leiligheten.

Er avløpssystemet luftet over tak? Ukjent

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

Er stakeluke tilgjengelig? Nei

Kommentarer
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten.

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja

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

15

ELEKTRISK

TG-2

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer
Varmekabler i bad, fra 2010.
Halogen downlight belysning i bad, fra 2010.
Sikringsskapet er plassert i omkleddningsrom med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal i samme plan.
Det elektriske anlegget i leiligheten er hovedsakelig fra byggeår, bortsett fra mindre el-arbeid utført lokalt i ett soverom i 2.etasje.

Foreligger det samsvarserklæring? Nei

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

Type sikringer Automatsikring

Type anlegg Delvis skjult

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

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

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

Er kabler tilstrekkelig festet? Ja

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

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

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

Totalvurdering av elektrisk anlegg

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.

Tiltak Ja

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

16

VANNBÅREN VARME

TG-1

Her vurderes: Vannbåren varme

Type Radiatorer

Kommentarer
Sentralvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg.
Vannbåren gulvvarme i alle rom bortsett fra i bad. Det antas at det er montert gulvvarme i omkleddningsrom.
Rørskap i vegg i entre med hovedinntak av tur- og returledninger for sentralvarmen i leiligheten med stoppekran, strupeventil og reguleringsventiler.
Fordelingsskap for sentralvarmeanlegget i leiligheten montert i vegg i omkleddningsrom med stoppekran og reguleringsventiler.

Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei

Er det innebygde rør? Ja

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv? Nei

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

17

VANNLEDNINGER

TG-1

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Kommentarer

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja

Kommentarer
Badet er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med lukket fordelingsskap over himling i badet med stoppekraner på kaldt- og varmtvann med adkomst via inspeksjonsluke.
Det er montert Ballofix stoppekraner på kald- og varmtvanninntak i benkeskap i kjøkken.
Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg.

Er stoppekran funksjonstestet? Ja

Kommentarer
Stoppekraner fungerer som tiltenkt.

Type Plastrør, Rør i rør system

Er fordelerskap tilgjengelig? Ja

Vil lekkasjevann fra fordelerskap ledes til sluk? Ja

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

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

18

VARMESENTRAL

Finnes ikke/ikke relevant

19

VARMTVANNSBEREDER

Finnes ikke/ikke relevant

20

VENTILASJON

TG-1

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Kommentarer

Totalvurdering

Det ble registrert godt sug gjennom avtrekksventilen i bad.
Det er etablert tilluftsventiler i yttervegger i stue (2 stk) og begge soverom med filter.

21

BAD

TG-2

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

TG-2

OVERFLATER

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Kommentarer

Badet ble oppført i 2010 med bl.a plast gulvsluk med klemring for foliemembran.

Beskrivelse av overflate

Fliser og rullestein (i dusjsone) på gulv og fliser på vegger.
Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap (2023). Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Veggklosett.
Dusjnise med skyvedører i front og termostat dusjbatteri. Laminat arbeidsbenk med underliggende opplegg vaskemaskin.

Er det tilstrekkelig fall til sluk?

Nei

Kommentarer

Tilfredstillende fungerende fall mot gulvsluk i dusjsone.
Lekkasjevann eller overflatevann utenfor dusjsone har ikke avrenningsmulighet til gulvsluk på grunn av gulvlst til dusjvegger er montert ned mot gulv i front av dusjsone. Forholdet må ansees som en bygningsteknisk funksjonsfeil ved badet da overflatevann utenfor dusjsone vil renne ut i entre før det har mulighet for avrenning til gulvsluk. Forholdet bør utbedres.
Terskelhøyde/oppkant på baderomsside er målt til ca 2,5 cm.

Ledes lekkasjevann til sluk?

Nei

Kommentarer

Se overliggende pkt.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger?

Nei

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)?

Nei

Totalvurdering av overflater

TG-2 er satt med tanke på at lekkasjevann eller overflatevann utenfor dusjsone ikke har avrenningsmulighet til gulvsluk på grunn av at gulvlst til dusjvegger er montert ned mot gulv i front av dusjsone. Forholdet må ansees som en bygningsteknisk funksjonsfeil ved badet da overflatevann utenfor dusjsone vil renne ut i entre før det har mulighet for avrenning til gulvsluk.

Anbefalte tiltak overflater

Ja

Kommentarer

Det anbefales å utbedre overnevnte avrenningsmulighet til gulvsluk for overflatevann utenfor dusjsone i badet.

TG-1

MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

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

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Type sluk

Plast

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved beleg?

Ja

Kommentarer

Klemring er synlig for kontroll. Membran/tettesjikt er ikke synlig for besiktigelse.

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk?

Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder?

Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen avvik registreres.

TG-1

SANITÆR OG VENTILASJON

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

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har mekanisk avtrekk.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Avtrekk er testet med papir og det registreres tilfredstillende sug i kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Kommentarer

Innredning og utstyr framstår uten skader.

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sisterne? Nei

Kommentarer

Det er ikke etablert drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.

TG-1

FUKTMÅLING

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

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

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

Er det foretatt hulltaking? Ja

Vurdering og beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom) mot våtsone uten å påvise avvik.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

Kommentarer

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av badet.

22

GULV

TG-2

Beskriv

Fliser og rullestein i bad, forøvrig parkett.

Parkettgulv i 3.etasje er montert nytt i 2015.

Totalvurdering

Det ble registrert lokalt noe svikt i parkettgulv i stue og åpent kjøkken.
TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er stedvis preget av bruksslitasje.

23

VEGGER

TG-1

Beskriv

Fliser i bad, forøvrig malte plater/mur.

Totalvurdering

Veggflater i leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

24

TAK

TG-1

Beskriv

Malte plater i bad, forøvrig malte betongelementer.

Takhøyden i stue er målt til ca 2,41 m.

Totalvurdering

Takflater i leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

25

INNERDØRER

TG-1

Beskriv

Lyse, glattlakkerte skyvedører til ett soverom og omkledningsrom i 3.etasje, forøvrig lyse, glattlakkerte dører til bad og soverom i 2.etasje.

Totalvurdering

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

26

ANNET UTSTYR

TG-1

Beskriv

Dørtelefon med åpner i begge plan.
Skyvedørgarderobe i ett soverom.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Grønland/ Bjørvika

Oppdragsnr.

1002230085

Selger 1 navn

Susanne Angell-Olsen

Selger 2 navn

Sigbjørn Aukland

Gateadresse

Vøyensvingen 7

Poststed

OSLO

Postnr

0458

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

3

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet servant og underskap. Fuger ble inpsisert og utbedret.

Arbeid utført av

Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS
- Filer

fdv.pdf
- 2.1
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 2.2
- Er arbeidet byggemeldt?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 3
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar

Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 6
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 7
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 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 skjevgkre i boligen?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Vi har sporadisk observert skjevgkre i løpet av vårt eie.
- 11
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Festet og reparerte veggboks bak stikkontakt og dimmer på soverom i første etasje.

Arbeid utført av

Relatek Elektro AS
- Filer

1Samsvarserklæring.pdf

1Rapport_fra_risikovurdering_og_sluttkontroll_R2.pdf
- 11.1
- Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- ☐ Nei ☒ Ja
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18

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

☒ Nei ☐ Ja

19

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

☒ Nei ☐ Ja

20

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

☒ Nei ☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23

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

☒ Nei ☐ Ja

24

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei ☐ Ja

26

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

☒ Nei ☐ Ja

27

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

☒ Nei ☐ Ja

28

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi kjenner til at det sporadisk observeres skjevgkre.

Document reference: 1002230085

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002230085

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Susanne Angell Olsen	6803eed06d0bbb9c5fe0cfb73aec277201334472	19.04.2023 19:28:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sigbjørn Aukland	89ddaf3f2f0836cc6939843e29594c5d6c8c9574	19.04.2023 19:26:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

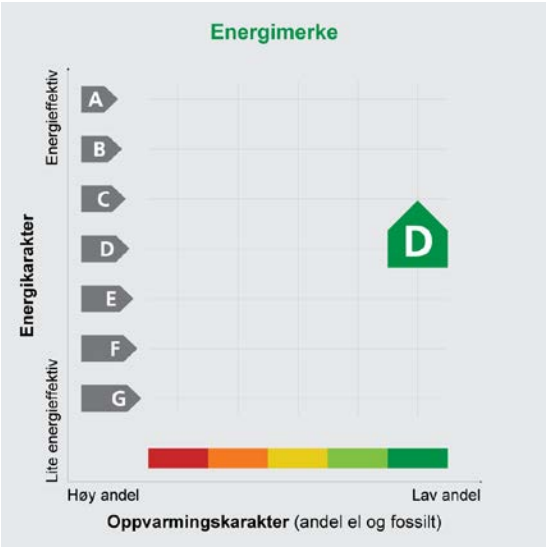
Document reference: 1002230085

- 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>



Adresse	Vøyensvingen 7
Postnr	0458
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	219
Bnr.	145
Seksjonsnr.	26
Festnr.	
Bygn. nr.	81857539
Bolignr.	H0207
Merkenr.	A2019-974536
Dato	21.02.2019

Innmeldt av	Espen Engebretsen
-------------	-------------------



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

- Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Individuell varmemåling i flerbolighus

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

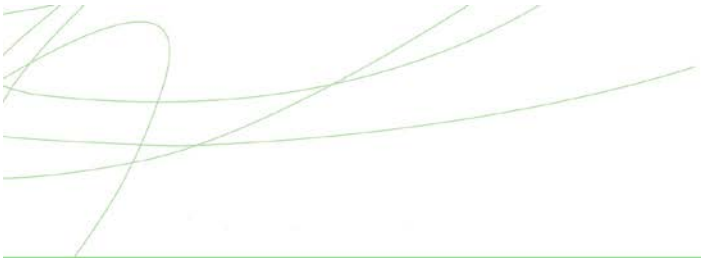
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2010
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for pristastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Vøyensvingen 7	Gnr: 219
Postnr/Sted: 0458 OSLO	Bnr: 145
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 26
Bolignr: H0207	Festenr:
Dato: 21.02.2019 16:13:38	Bygnnr: 81857539
Energimerkenummer: A2019-974536	
Ansvarlig for energiattesten: Espen Engebretsen	
Energimerking er utført av: Espen Engebretsen	

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Vøyensvingen 7

Nabolaget Iladalen - vurdert av 402 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

	Alexander Kiellands plass Linje FB2, FB5, 21, 33, 34, 54	4 min 	0.3 km
	Biermanns gate Linje 11, 12, 18	7 min 	0.6 km
	Carl Berners plass Linje 3, 5	7 min 	2.2 km
	Oslo S Totalt 18 ulike linjer	7 min 	2.9 km
	Nationaltheatret stasjon Totalt 7 ulike linjer	9 min 	2.7 km

Skoler

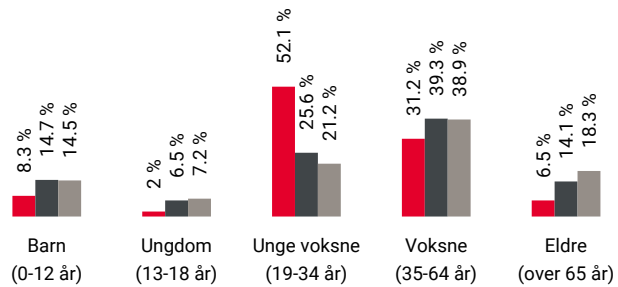
Sagene skole (1-10 kl.) 557 elever, 30 klasser	6 min 	0.5 km
Ila skole (1-7 kl.) 551 elever, 26 klasser	11 min 	0.8 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 518 elever, 23 klasser	12 min 	1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 409 elever, 30 klasser	23 min 	1.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 420 elever, 30 klasser	22 min 	1.8 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	10 min 	0.8 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	17 min 	1.4 km

 Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

 Kvalitet på skolene
Bra 73/100

 Naboskapet
Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
 Iladalen	4 232	2 834
 Oslo og omegn	999 185	490 708
 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vøyensvingen barnehage (1-5 år) 69 barn	3 min 	0.3 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) 73 barn	8 min 	0.7 km
Waldemars (1-5 år) 63 barn	8 min 	0.7 km

Dagligvare

Joker Ila Søndagsåpent	1 min 	0.1 km
Matkroken Kingosgate Søndagsåpent	2 min 	0.2 km

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

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

Primære transportmidler

- 

1. Buss
- 

2. Gående
- 

3. Sykkel



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



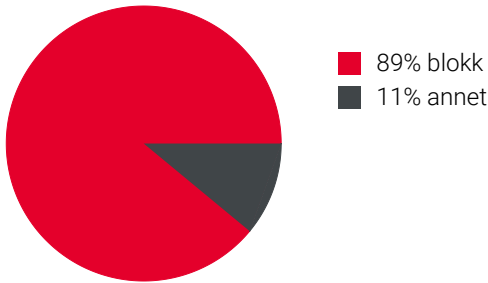
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

	Iladalen park kunstgress	4 min	
	Ballspill	0.3 km	
	Alexander Kiellands plass - Balløkke	5 min	
	Ballspill	0.4 km	
	Sagene Squash Senter	5 min	
	SATS Ila	4 min	

Boligmasse



«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

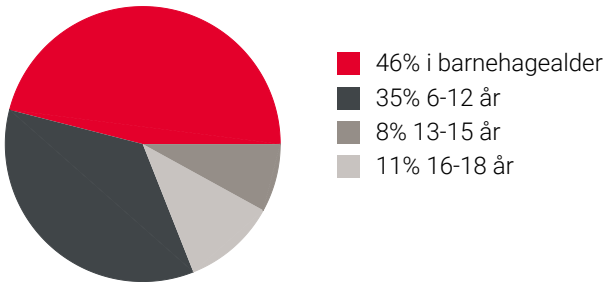
Sitat fra en lokalkjent



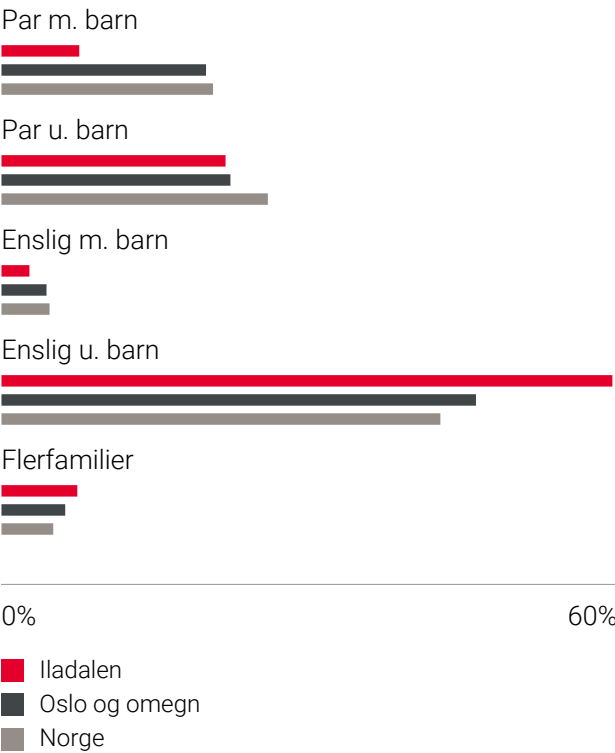
Varer/Tjenester

	Kiellands Hus	3 min	
	Apotek Kiellands Hus	3 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

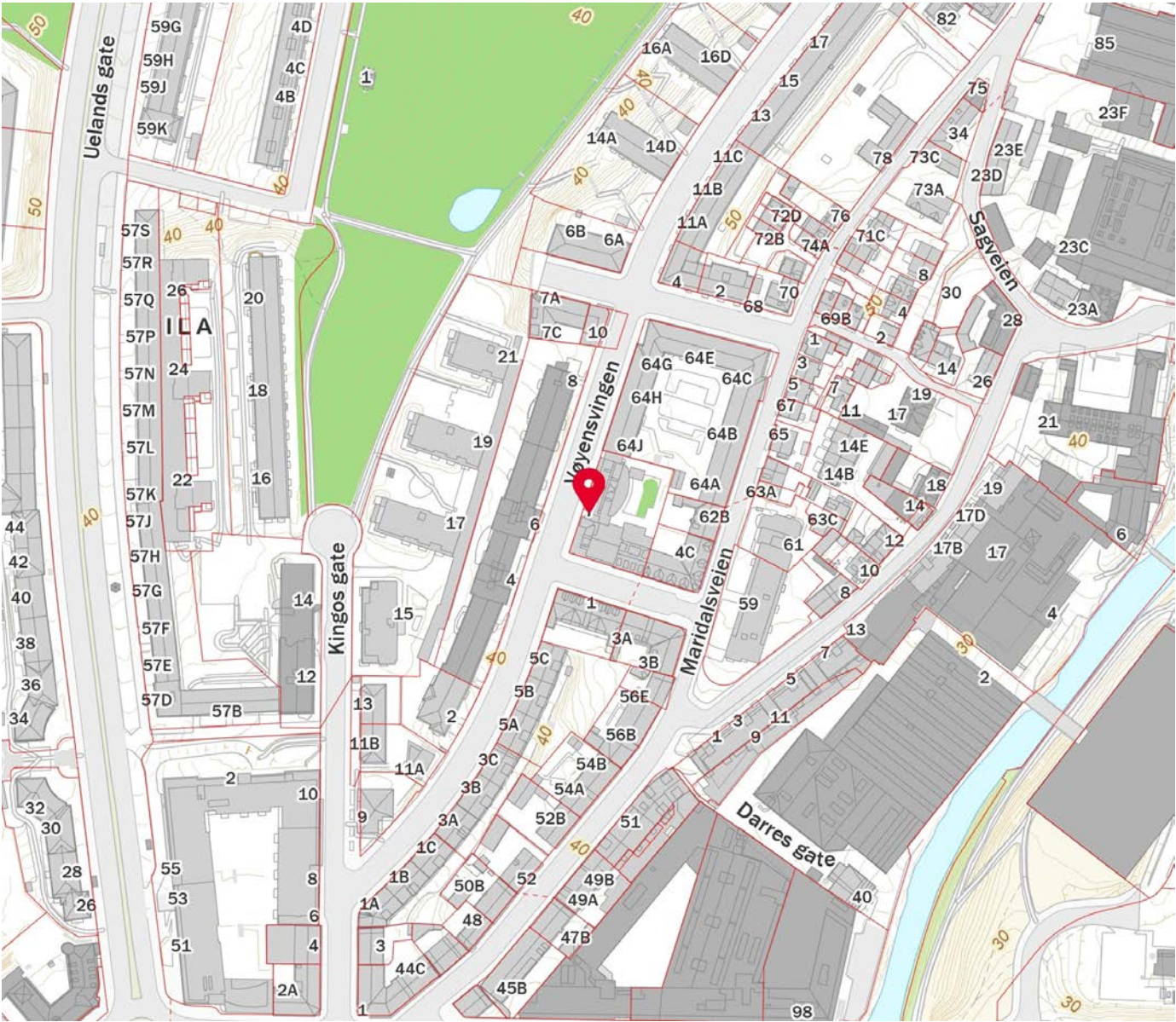


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	79%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

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

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

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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 opplys-ningene 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Vøyensvingen 7
0458 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla Jæger

Oppdragsnummer: 1002230085

Telefon: 976 64 473
E-post: kamilla.jeger@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 20.04.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon