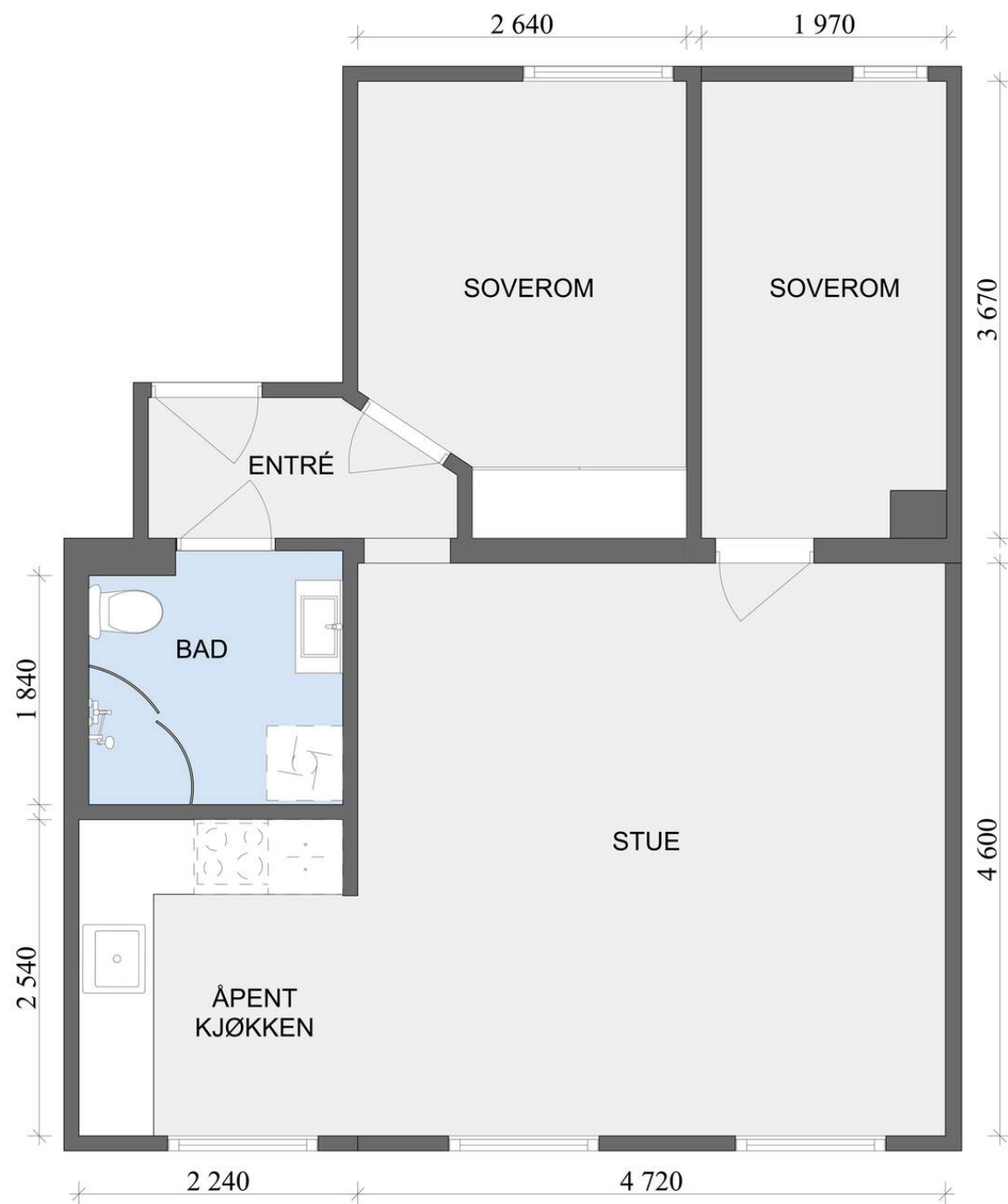


aktiv.

Lys og klassisk
3-roms i Gamlebyen

Schweigaards
gate 91B / 0656
Oslo

Schweigaards gate 91 B



Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Utført av Pål A. Rønning. Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869

aktiv.





Kamilla Jæger

Partner / Eiendomsmegler

Mobil 97 66 44 73

Email Kamilla.Jeger@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Grønland/Bjørsvika

Grønlandsleiret 23

0190 Oslo



Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 4 490 000
Fellesgjeld: 560 619
Totalt: 5 050 619 + omk.
Omkostninger: 8 932
Totalt inkl. omkostninger: 5 059 551
Felleskostn.: 7 974 per mnd.
Selger: Rudi Pham
Bolittype: Leilighet
Eierform: Borettslag
Byggeår: 1891
Bra/P-rom: 55 m²/ 55 m²
Ant. rom: 3
Gnr./bnr./ andelsnr.: 233/417/21
Oppdragsnr.: 18230066

Ditt nye hjem?

Velkommen til visning i Schweigaards gate 91B

Ønsker du deg en klassisk og hjemmekoselig leilighet i et urbant område med gåavstand til "alt"? Da bør du ta turen til Schweigaards gate 91B!

Leiligheten ligger fint til i 3. etasje en av Gamlebyens godt bevarte og klassiske bygårder. Originale detaljer som store vindusflater, rosett, stukkatur og god takhøyde møter glatte, moderne overflater på en sjarmerende og smakfull måte.

Leiligheten ligger meget fint til i Gamlebyen, området er sentralt, samtidig som at det oppleves akkurat langt nok unna kjernen til at det er et rolig område der det er godt å bo. Her har du flere grøntområder for både hygge og trening i nærheten, i tillegg til at det er gangavstand til alt av fasiliteter og servicetilbud.

Med vennlig hilsen
Kamilla Jæger

Innhold

Velkommen	1
Intervju med selger	3
Innhold	34
Standard	34
Beskrivelse av eiendommen	34
Borettslaget/Økonomi	35
Offentlige forhold	36
Prisantydning inkl. omkostninger	37
Øvrige kjøpsforhold	38
Tilstandsrapport	40
Egenerklæringsskjema	57
Nabolagsprofil	62
Løsøre og tilbehør	66
Boligkjøperforsikring	68
Forbrukerinformasjon om budgivning	71
Budskjema	72

INTERVJU MED SELGER



1. Når kjøpte du eiendommen?

Jeg kjøpte denne flotte leiligheten i juli 2013, og har hatt mange fine år her.

2. Hva var avgjørende for valget ditt?

Jeg ble umiddelbart tiltrukket av denne leiligheten på grunn av dens sentrale beliggenhet i en populær bydel, og de store vinduene som slipper inn mye naturlig lys. Planløsningen er også veldig effektiv og funksjonell, og åpner opp stuen og kjøkkenet på en slik måte at man kan være vert for større selskap uten å føle seg begrenset. Jeg har virkelig elsket å bo her, og jeg håper at den neste eieren vil ha like mye glede av leiligheten som jeg har hatt!

3. Hvorfor skal du flytte?

Min samboer og jeg ønsker å starte en ny fase i livet vårt sammen, og vi har funnet en ny bolig som bedre passer våre nåværende behov og livsstil. Vi har hatt mange gode minner i vår nåværende leilighet, men vi føler at tiden er inne for en forandring, og vi er glade for å ha funnet en bolig som vil tillate oss å fortsette å vokse sammen som en familie. Vi ser frem til å ønske en ny familie velkommen i denne leiligheten.

4. Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Det er flere ting jeg liker godt med denne boligen. Først og fremst er det store vinduene som slipper inn mye naturlig lys, noe som gir en fin og åpen følelse. Jeg kommer til å savne den nære beliggenheten til Sørenga og 37 bussen som gjør at jeg er så kort unna alt.

5. Hvordan er naboene?

Jeg har hatt veldig hyggelige naboer her, og har alltid følt meg trygg og velkommen i området. Naboene er alltid villige til å hjelpe hvis det skulle være noe.

6. Hvordan er styret?

Styret har vært veldig imøtekommende og hjelpsomme under min tid her. De svarer alltid raskt på meldinger og tar godt vare på eiendommen. Jeg har alltid opplevd dem som ryddige og punktlige.

7. Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Solforholdene i og rundt leiligheten er fantastiske, og gir mye naturlig lys gjennom hele året. Det er alltid hyggelig å komme hjem til en lys og solfylt leilighet.

8. Hva har vært ditt strømforbruk sommer og vinter?

Mitt strømforbruk har vært på rundt 861 kWh i desember og omtrent 450 kWh om sommeren. Jeg har alltid opplevd at leiligheten er godt isolert og varm om vinteren, og kjølig og behagelig om sommeren.

9. Hva har du likt best med området?

Jeg har satt stor pris på nærheten til Sørenga og Ormøya, som er fantastiske steder for løpeturer og andre friluftaktiviteter om sommeren. Jeg har også nytt å gå tur med hundene mine langs Alnaelva og opp Ekeberg eller en kort tur med bading på Bekkelagsbadet.

10. Har du noen favoritt-restauranter eller kafeer i området?

Det er mange flotte restauranter og kafeer i området, og en av mine absolutte favoritter er ZZ Pizza, som ligger kun en kort to-minutters spasertur fra leiligheten. Jeg liker også å utforske de mange andre spisestedene på Sørenga, som alle har sin egen sjarm og stil.

Beskriv leiligheten med tre ord:

Sentral, lys og koselig. Det har vært en glede å bo her, og jeg håper den neste eieren vil elske denne leiligheten like mye som jeg har gjort.

BELIGGENHET

Leiligheten ligger meget fint til i Gamlebyen, området er sentralt, samtidig som at det oppleves akkurat langt nok unna kjernen til at det er et rolig område der det er godt å bo. Her har du flere grøntområder for både hygge og trening i nærheten, i tillegg til at det er gangavstand til alt av fasiliteter og servicetilbud.

Du behøver ikke å gå mange meterne ned i gata, før det bugner av spennende serveringssteder og små koselige caféer. Noen få minutters gange fra boligen kan du for eksempel nyte en god espresso og ferskt brød på Stockfleths, Cafékontoret eller Fuglen. Fuglen forvandles fra et av byens beste kaffe-steder til en avslappet cocktail- og vinbar fra torsdag-søndag etter kl.18.00. På torsdager har de dessuten livemusikk, DJ, pop-ups eller andre arrangementer for å bidra til mer liv til Gamlebyen.

De deiligste oster får du hos Gamle

Oslo Delikatesse og byens beste pizza i ekte New York stil fås på Mad love i Grønlandsleiret. På vei hjem fra jobb kan du legge turen innom Grønland for byens beste og rimeligste utvalgt av frukt og grønt, eller du plukke med deg fersk sushi fra Sushi Deluxe.

Hyggelige næringslokaler ligger spredt langs alléen i Schweigaards gate og i sidegatene. I 1991 ble Schweigaards gates øvre del ombygd til landets første "miljøgate", som en del av det statlige og kommunale samarbeidsprosjektet Miljøbyen Gamle Oslo. Fartsgrensen ble satt ned til 30 km/t og det ble plantet trær langs kjørebanelen. Det som en gang var "røyk og gass på Harald Hårdrådes plass" er i dag et friskt, grønt og trivelig nabolag.

Det gode kollektivtilbudet i området gjør at du enkelt kan forflytte deg både rundt i byen og ut av byen enten du skal til Nordmarka for en

skitur eller om du skal på ferie. 37-bussen gir tilgang på store deler av byen på kort tid, og har avgang hvert sjette minutt. Oslo S, landets største knutepunkt, ligger få minutters gange fra leiligheten eller kun to stopp med bussen. Det er også flere bysykkelstativ i området som gjør det mulig å trille ned til Sørenga på rundt 7 minutter på fine sommerdager.

Dersom du er glad i turer i skog og mark trenger du heller ikke å reise langt. Ekebergparken starter ved foten av Gamlebyen, og byr på en rekke fine turstier med kanskje byens flotteste utsikt. Svartdalesparken er et annet fint alternativ for løpe- eller gåturer.

Nærområdet kan også by på en rekke grønne parker som for eksempel Klosterenga park, Botsparken, vakre Botanisk hage og Middelalderparken.





Klosterenga park er under utvikling i samarbeid med arkitektfirmaet Landskap +. Hovinbekken skal gjenåpnes gjennom sentrum av Klosterenga park med gressletter, skulpturer og beplantning rundt. Målsettingen med parken har vært å tilføre bydel Gamle Oslo et rekreasjonsområde av høy kvalitet og å synliggjøre de verdiene som kulturminnene, naturen og levende bomiljøer utgjør. Prosjektet startet som et lokalt initiativ for utvikling av bydel Gamle Oslo. Ildsjeler i bydelen og Gamlebyen beboerforening fikk sammen med billedhugger Bård Breivik ideen til å hente frem Hovinbekken og la den renne gjennom Klosterenga i et system av renner, kar, vanntrapper og basseng som Bård Breivik utformer. Les mer om prosjektet og se illustrasjonsbilder her: <https://www.iaplus.no/portfolio/klosterenga-park/>

De siste årene har det skjedd mye i bydel Gamle Oslo, og spesielt området mot sjøen, sørvest for Gamlebyen har hatt en enorm forvandling som har bidratt svært positivt til bydelen. Det er nemlig ikke så veldig lenge siden Bjørvika

var konteinerhavn preget av tett trafikk. I dag ligger motorveien i tunnel under bakken, sikten mot sjøen er åpnet opp og bygninger og byliv har nærmest vokst opp fra fjorden.

Er du interessert i moderne arkitektur, er Bjørvika rene godtebutikken. Det hvite operahuset, høyhusrekken i Barcode som har gitt byen en ny skyline, den karakteristiske gangbroen Akrobaten som binder sammen Grønland og Bjørvika er yndede fotomotiver for både lokalbefolkning og besøkende.

Over veien for Barcode, ut mot fjorden og ved siden av det nye Munchmuseet, ligger Oslobukta: En rusletur langs kanalene mellom byggene gir de besøkende en følelse av å gå langs kanalene i Venezia eller mellom rorbuene i Lofoten. Her ligger også gallerier, butikker og opplevelser tett, og man kan nyte et bredt tilbud av mat og drikke i alle prisklasser ved fjorden, her finner du blant andre Holzweiler platz, SUMO, The Vandeley og Maaemo med tre stjerner i Michelin-guiden.

Til glede for de badeglade har det nylig også kommet to tilskudd av bademuligheter; Oslobukta med bryggekant, flytebrygge og badestige på baksiden av Munch museet, samt den nye sandstranden Operastranden på fremsiden av operabygget.

Rusler du utover til Sørenga, er det muligheter for saunabesøk, og kajakkpadling. Her finner du dessuten det som omtales som Europas flotteste bryggeanlegg med Oslos største utendørs badeanlegg og sandstrand for de minste. På motsatt side av Sørenga står kunstlandsbyen SALT for et rikt kulturprogram - og en vedfyrt badstue som er blitt meget populært for Osloborgere året rundt.

Det har med andre ord de siste årene skjedd store positive endringer i bydelen, og slik vil det også fortsette i årene fremover. Velkommen til et spennende område i rivende utvikling!







STUE

En klassisk perle sentralt i Gamlebyen. Originale detaljer som store vindusflater, rosett, stukkatur og god takhøyde møter glatte, moderne overflater på en sjarmerende og smakfull måte.

STUE

Lampen henger fint fra den vakre rosetten i taket. Fra gammelt av ble rosettene brukt som brannskille, da oljelamper og levende lys var den eneste formen for belysning. Lyse, nøytrale overflater gjør det enkelt å innrede etter eget ønske og behov.











K J Ø K K E N

Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken, kombinert med den generøse takhøyden, gjør at rommet føles luftig.

Planløsningen er meget godt utnyttet, og fint tilpasset sosialt liv.

Her kan du nyte både hverdagsfrokoster og helgemiddager med venner på besøk.



KJØKKEN

De vakre kjøkkenskapene strekker seg helt opp til taket, og gir rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen består av lyslakkerte, profilerte fronter og vitrinefronter. Benkeplaten er i heltre, med nedfelt kum i porselen. Hvitevarene er integrerte, herunder komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Det er også integrert vinskap ved siden av komfyr.











HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet er romslig, med god plass til stor seng og nattbord. Du finner rikelig med lagringsplass i praktisk skyvedørsgarderober. Denne er plassert i egen nisje, som utnytter rommet til det fulle.



HOVEDSOVEROM

Soverommet vender mot bilfri, indre bakgård. Her kan du nyte en god natts søvn.
Det store vinduet gir rikelig med naturlig lys til rommet.









SOVEROM

Soverom nr. 2 gir plass til seng, nattbord og garderobeløsning., og egner seg fint som gjesterom, barnerom eller kontor. Dette rommet vender også mot indre bakgård.



B A D

Det flislagte badet er lyst og luftig. Varmekabler i gulv holder føttene varme selv på kalde vinterdager. Badet er innredet med toalett, dusjhjørne, speilskap og servantskap med ovenpåliggende servant. Servantskapet er nytt fra 2022. Du finner opplegg for vaskemaskin i skapet.









N Ø K K E L I N F O R M A S J O N

INNHold

Éntre, bad/wc, åpent kjøkken, stue og 2 soverom.

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:

- Vinduer: TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør mot fellesareal er treg å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikeholdt.

- Kjøkken: TG-2 er satt med tanke på sprekk i porselens oppvaskkum og at heltre benkeplate er preget av skjevhet/har slått seg på en side av oppvaskkum. Forøvrig fremstår innredningen som normalt godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

- Elektrisk: TG-2 er satt med tanke på at det ikke er gjennomført kontroll av det elektriske anlegg i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten og at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten.

- Bad: TG-2 er satt med tanke på sprekk i en gulvflis og mindre slagskader i tre 3 gulvfliser, samt med tanke på alder på badet i henhold til levetidsbetraktning for bad.

- Gulv: TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv i ett soverom er preget av bruksslitasje.

- Innerdører: TG-2 er satt med tanke på at baderomsdør er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

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

Bebyggelse

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Bygården er oppført med naturstein grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med islasjon av stubbloftsleire. Saltakkonstruksjon i tre tekket med takstein. Gården fremstår som normalt godt vedlikeholdt byggeår tatt i betraktning. Fasaden er antatt sist utvendig rehabilitert i ca 1999. Gården har vært utsatt for setninger i grunnen.

Areal

Bra/P-rom: 55/55 m²
Leiligheten ligger i 3. etasje.

Primærareal: 55 kvm

Bruksareal: 55 kvm

Følgende rom inngår i primærareal: Éntre, bad/wc, åpent kjøkken, stue og 2 soverom.

Utover overnevnte areal disponerer leiligheten to kjellerboder på henholdsvis ca 2,7 m² og 2,3 m².

Utstyr

Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner, samt varmekabler på bad.

Tomten

Fellestomt på ca. 600 kvm. Tomten er pent opparbeidet.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er mulighet for beboerparkering i området.

Vei/vann/avløp

Offentlig. Kopi av tinglyste avtaler vil bli utlevert ved henvendelse til megler.

BORETTSLAGET/ØKONOMI

Forretningsfører

USBL, Postboks 8944 Youngstorget,
22 98 38 00

Borettslaget

Schweigaardsgate 89/91
borettslag, org. nr. 880814192
Borettslaget Schweigaardsgate
89/91 består av 42 andeler.

Planlagte påkostninger
Styreleder opplyser pr. e-post
07.03.23 at det ikke er planlagt noen
påkostninger som vil føre til
økninger i fellesgjeld.

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
borettslagets styre og/eller
generalforsamling.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i
borettslaget.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og
har selv risikoen for at godkjennelse
blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke
nektes uten saklig grunn.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er
til sjenanse for øvrige beboere.

Forsikring

Eiendommen er forsikret gjennom
borettslagets fellesforsikring i
Gjensidige, avtalenummer
78888288.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig var
kr 1 171 186,- per 31.12.21
Formuesverdi som sekundærbolig
var kr 4 216 268,- per 31.12.21

Felleskostnader

Felleskostnader er kr 7 974,- pr.
måned, og er fordelt slik:
- Felleskostnader kr 3 081,-
- Bredbånd kr 282,-
- Renter felleslån 1 kr 136,-
- Avdrag felleslån 1 kr 83,-
- Renter felleslån 2 kr 352,-
- Avdrag felleslån 2 kr 282,-
- Renter IN-lån 1 kr 483,-
- Avdrag IN-lån 1 kr 2 164,-
- Renter IN-lån 2 kr 704,-
- Avdrag IN-lån 2 kr 407,-

Punktet "felleskostnader" som ikke
er spesifisert dekker leilighetens del
av borettslagets driftskostnader.
Disse inkluderer blant annet
vamt vann, tv, kommunale avgifter
m.m.

Borettslaget har to lån med
individuell nedbetaling (IN), lånenr.
111454587 og lånenr.
12136017126. Dette gir andelseier
mulighet til å betale ned
fellesgjelden på de to lånene, og
dermed redusere felleskostnadene
per måned. I dette tilfellet kan
felleskostnadene reduseres med
henholdsvis kr 2 647,- for det ene
lånet og kr 1 111,- for det andre,
totalt kr 3 758,-. Dersom andre
poster holdes uendret, vil nye
felleskostnader per måned da bli kr
4 216,-.
Nedbetaling kan gjøres to ganger
årlig, hhv. 01.03 og 01.09. Kontakt
USBL for nærmere informasjon
rundt nedbetaling.

Borettslagsmodellen innebærer at
en andelseier kan bli ansvarlig for
felleskostnader andre andelseiere
ikke betaler, herunder
felleskostnader for usolgte andeler i
et prosjekt. Enkelte borettslag er
tilknyttet en sikringsordning som
reduserer borettslagets risiko for
tap på grunn av andelseiernes
betalingsmislighold. En avtale om
sikringsordning kan sies opp, være
tidsbestemt og beløpsmessig

avgrenset.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld kr 560 619,- pr.
27.02.23
Andel fellesformue kr 17 974,- pr.
31.12.22

Lånevilkår

Lånenummer: 111454587
Restsaldo: 7 238 544
Andel restsaldo: 212 313
Siste termin: 01.07.30
Rente: 2,39 % p.a.
IN-ordning: JA

Lånenummer: 12136017118
Restsaldo: 4 322 283
Andel restsaldo: 102 912
Siste termin: 30.11.42
Rente: 4,1 % p.a.
IN-ordning: NEI

Lånenummer: 12136017126
Restsaldo: 5 625 969
Andel restsaldo: 205 677
Siste termin: 30.09.47
Rente: 4,1 % p.a.
IN-ordning: JA

Lånenummer: 16365226079
Restsaldo: 1 795 733
Andel restsaldo: 39 718
Siste termin: 13.12.46
Rente: 4,1 % p.a.
IN-ordning: NEI

Borettslaget har to lån med
individuell nedbetaling (IN), lånenr.
111454587 og lånenr.
12136017126. Dette gir andelseier
mulighet til å betale ned
fellesgjelden på de to lånene, og
dermed redusere felleskostnadene
per måned. I dette tilfellet kan
fellesgjelden reduseres med
henholdsvis kr 212 313,- for det ene
lånet og kr 205 677,- for det andre,
totalt kr 417 990,-.
Nedbetaling kan gjøres to ganger
årlig, hhv. 01.03 og 01.09. Kontakt
USBL for nærmere informasjon
rundt nedbetaling.

Sikringsordning

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er., avtalens varighet er oppgitt til og vilkår for oppsigelse er .

Faste løpende kostnader

Ny eier må påregne kostnader for innboforsikring, felleskostnader, strøm, fremtidig eiendomsskatt m.m.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Følgende tillatelser og attester foreligger:

- Bygningsanmeldelse-Attestert 31.03.1894.
- Brukstillatelse er gitt etter ombyggingen i 1999, datert 15.03.2000.
- Brukstillatelse for loftsutbygging i 1999, ikke datert.
- Det er ikke fremkommet Ferdigattest etter ombyggingen av gården i 1999.

Dagens planløsning er i samsvar med godkjente byggetegninger fra Arkitektene Dahl & Myrhol ANS - Utbedring av Schweigaards gate 91, plan 2-4 etasje, datert 01.09.1997.

Utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Andelsnr. 21 Orgnr. 880814192 i Oslo kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

1891/954220-1/105 Bestemmelse om gjerde
13.08.1891

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om deleforbud

Med flere bestemmelser

1925/993852-1/105

Erklæring/avtale

02.06.1925

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

1963/513377-1/105

Erklæring/avtale

13.09.1963

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2000/11557-1/105 Obligasjon

28.02.2000

BELØP: NOK 25.000.000

Panthaver:HUSBANKEN

Org.nr: 942114184

Gjelder denne registerenheten med flere

2000/31807-1/105

Erklæring/avtale

06.06.2000

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233

Bnr:398 Snr:1

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233

Bnr:398 Snr:2

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233

Bnr:398 Snr:3

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233

Bnr:398 Snr:4

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233

Bnr:398 Snr:5

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
Bnr:400

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
Bnr:402 Snr:1

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
Bnr:402 Snr:2

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
Bnr:402 Snr:3

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
Bnr:402 Snr:4

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
Bnr:402 Snr:5

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
Bnr:402 Snr:6

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
Bnr:402 Snr:7

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
Bnr:402 Snr:8

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
Bnr:402 Snr:9

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
Bnr:402 Snr:10

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
Bnr:402 Snr:11

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
Bnr:402 Snr:12

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
Bnr:402 Snr:13

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
Bnr:402 Snr:14

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
Bnr:402 Snr:15

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
Bnr:402 Snr:16

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
Bnr:402 Snr:17

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
Bnr:402 Snr:18

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
Bnr:404

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
Bnr:406

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
Bnr:408

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
Bnr:410

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
Bnr:412

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
Bnr:414

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
Bnr:419

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233

Bnr:422
 rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
 Bnr:423 Snr:1
 rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
 Bnr:423 Snr:2
 rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
 Bnr:423 Snr:3
 rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
 Bnr:423 Snr:4
 rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
 Bnr:423 Snr:5
 rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
 Bnr:423 Snr:6
 rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
 Bnr:423 Snr:7
 rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
 Bnr:423 Snr:8
 rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
 Bnr:423 Snr:9
 rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
 Bnr:423 Snr:10
 rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
 Bnr:423 Snr:11
 rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
 Bnr:423 Snr:12
 rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
 Bnr:423 Snr:13
 rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
 Bnr:423 Snr:14
 rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
 Bnr:423 Snr:15
 rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
 Bnr:423 Snr:16
 rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
 Bnr:423 Snr:17
 rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
 Bnr:423 Snr:18
 rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
 Bnr:423 Snr:19
 rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
 Bnr:423 Snr:20
 rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
 Bnr:423 Snr:21
 rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
 Bnr:423 Snr:22
 Bestemmelser om bruk av
 gårdsrom
 Bestemmelse om anlegg og
 vedlikehold av ledninger m.m.
 Med flere bestemmelser
 Kan ikke slettes uten samtykke fra
 Oslo Kommune v/direktøren for
 Bolig- og eiendomsetaten

2000/31807-2/105
 Erklæring/avtale
 06.06.2000
 Forpliktelse til utbedring av
 eiendommen etter kommunale
 krav(30 år)
 Kan ikke slettes uten samtykke fra
 Oslo Kommune v/direktør for Bolig-
 og eiendomsetaten

 2000/31814-1/105
 Erklæring/avtale
 06.06.2000
 rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:233
 Bnr:414
 Bestemmelser om bruk av
 gårdsrom
 Bestemmelse om anlegg og
 vedlikehold av ledninger m.m.
 Med flere bestemmelser

 2000/45171-1/105 Fellesobl. for
 bor.innsk.
 08.08.2000
 BELØP: NOK 25.450.000
 Panthaver:Andelseierne I
 Borettslaget , Repr. Ved Styret
 Lnr: 5482265
 Gjelder denne registerenheten med
 flere

 2008/56502-1/200 **
 Prioritetsbestemmelse
 21.01.2008
 veket for: PANTEDOKUMENT VED
 BYTTE AV BANK 2008/56481-1/200

 2018/497337-1/200
 Pantedokument
 02.03.2018 21:00
 BELØP: NOK 11.000.000
 Panthaver:DNB BANK ASA
 Org.nr: 984851006
 Gjelder denne registerenheten med
 flere

 2018/497363-1/200
 Pantedokument
 02.03.2018 21:00
 BELØP: NOK 5.300.000
 Panthaver:DNB BANK ASA
 Org.nr: 984851006
 Gjelder denne registerenheten med

flere

2018/497363-2/200 **
 Prioritetsbestemmelse
 02.03.2018 21:00
 veket for: PANTEDOKUMENT
 2018/497337-1/200

2022/216263-1/200
 Pantedokument
 24.02.2022 10:09
 BELØP: NOK 1.834.066
 Panthaver:DNB BANK ASA
 Org.nr: 984851006
 Gjelder denne registerenheten med
 flere
 Elektronisk innsendt

Reguleringsmessige forhold
 Eiendommen er regulert til bolig- og
 næringsformål.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

4 490 000,- (Prisantydning)
 560 619,- (Andel av fellesgjeld)

5 050 619,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
 5 000,- (Boligkjøperforsikring HELP
 (valgfritt))
 2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss
 (valgfritt tillegg))
 172,- (Panteattest kjøper)
 480,- (Tinglysingsgebyr BRL -
 pantedokument)
 480,- (Tinglysingsgebyr BRL-skjøte)

8 932,- (Omkostninger totalt)

5 059 551,- (Totalpris inkl.
 omkostninger)
 Vi gjør oppmerksom på at
 ovennevnte totalsum er beregnet ut
 fra kjøpesum tilsvarende
 prisantydning. Det tas forbehold om
 endring i gebyrer. Andel fellesgjeld
 følger boligen og skal således ikke
 innbetales ved overtakelse.

Oppgjør

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Energimerking

Alle som skal selge eller leie ut bolig 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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lov om hvitvasking

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

Vilkår ved salg

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.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 390,-, oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2 800,- (tillegg kr 625,- for assistent). Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 10.03.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Tinglysing av hjemmel

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

Informasjon om meglerforetaket

Fremtiden Eiendomsmegling AS
Grønlandsleiret 23, 0190 Oslo
Organisasjonsnummer: 982253896

Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
Tlf: 97 66 44 73
E-post: Kamilla.Jeger@aktiv.no

TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

Borettslagsleilighet

ADRESSE

Schweigaards gate 91B
0656 OSLO

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

Rønning Eiendomstaksering AS
Pål Andreas Rønning

Heggelibakken 4 375
OSLO

paal@taksthuset.no
99511869

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

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

RAPPORTSAMMENDRAG

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

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

BYGNINGSDELER MED TG2:

TG-2

VINDUER/DØRER

Totalvurdering:

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør mot fellesareal er treg å åpne/lukke og har behov for justering i dør ramme. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikeholdt.

ÅPENT KJØKKEN

Totalvurdering:

Åpent kjøkken med spise plass: Lyse, lakkerte, profilerte fronter og 5 Vitrine fronter fra IKEA med heltre benkeplate og nedfelt porselens oppvaskkum samt ettgrep kjøkkenbatteri. Fliser over benk. Integrert komfyr med induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys. Det er ikke montert komfyrvakt. Kjøkkeninnredning ble oppført ny i 2013. TG-2 er satt med tanke på sprekk i porselens oppvaskkum og at heltre benkeplate er preget av skjevhet/har slått seg på en side av oppvaskkum. Forøvrig fremstår innredningen som normalt godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

ELEKTRISK

Totalvurdering:

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er gjennomført kontroll av det elektriske anlegg i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten og at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten.

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-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

BAD/WC

Totalvurdering overflater:

TG-2 er satt med tanke på sprekk i en gulvflis og mindre slagskader i tre 3 gulvfliser.

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år. Slukløsning og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Ingen avvik registreres. TG-2 er satt med tanke på alder på badet i henhold til levetidsbetraktning for bad.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Totalrehabilitering av badet med skifte av gulvsluk må påregnes i nær fremtid.

GULV

Totalvurdering:

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv i ett soverom er preget av bruksslitasje.

INNERDØRER

Totalvurdering:

TG-2 er satt med tanke på at baderomsdør er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.



VÆR OPPMERKSOM PÅ:

DET ER AVVIK PÅ KRAV TIL RØMNING, DAGSLYSFORHOLD ELLER TAKHØYDE UNDER 2 METER

Det er ukjent om manglende Ferdigattest etter ombygging av loft i 1999 kan være et resultat av eventuelt avvik på bestemmelser for «to rømningsveier til sikker grunn fra hvert leilighetsplan». Rømningsvei via loft og ned i annen trappeoppgang til terreng er blokkert etter loftsutbygging, dette kan være en årsak til manglende Ferdigattest da andre rømningsveier ikke er kjent for undertegnede.

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/6401c9a80d329339d6daee6f>

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, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

3	INFORMASJON OM OPPDRAGET
----------	---------------------------------

Oppdrag opprettet: 03.03.2023	Befaringsdato: 03.03.2023	Rapportdato: 08.03.2023
Bestiller/rekvirent av rapport: Aktiv Eiendomsmegling ved Kamilla Jæger		

HJEMMELSHAVERE	
Navn: Rudi Pham	Tilstede ved inspeksjon: Ja
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Ja Kommentarer Det ble ikke registrert 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: 08.03.2023	Sted: OSLO

5	BOLIGINFORMASJON
----------	-------------------------

Adresse: Schweigaards gate 91B, 0656 OSLO		
Gårdsnummer: 233	Bruksnummer: 414	Seksjonsnummer:
Leilighetsnummer:	Andelsnummer: 21	
Kommunenummer: 0301	Festenummer:	
Boligtype: Borettslagsleilighet	Byggeår: 1891	
Generell beskrivelse av boligen Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Leiligheten/gården ble rehabilitert/ombygget i ca 1999. Bygård i 4 etasjer pluss utbygget loft beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via låst port mot gate, portrom og trappeoppgang fra Schweigaards gate. Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering i området. Bygården er oppført med naturstein grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med islasjon av stubbloftsleire. Saltakkonstruksjon i tre tekket med takstein. Gården fremstår som normalt godt vedlikeholdt byggeår tatt i betraktning. Fasaden er antatt sist utvendig rehabilitert i ca 1999. Gården har vært utsatt for setninger i grunnen.		

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 tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : www.norsktakst.no

3.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 55	Primærrom 55	SekundærRom 0
Beskrivelse primærrom Entre, bad/wc, åpent kjøkken, stue og 2 soverom.		Beskrivelse sekundærrom
TOTALT		
BRA (P-ROM + S-ROM) 55	Primærrom 55	SekundærRom 0
Beskrivelse av areal Utover overnevnte areal disponerer leiligheten to kjellerboder på henholdsvis ca 2,7 m2 og 2,3 m2.		

7	BALKONG/ TERRASSE
---	-------------------

Finnes ikke/ikke relevant

8	VINDUER/DØRER	TG-2
---	---------------	------

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

2-lags isolerglass vinduer fra 1999.

Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer.

Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås, fra antatt 1999. Døren er treg å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Vinduer og dør til fellesareal er skiftet.

Punkterte glass Nei

Totalvurdering

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør mot fellesareal er treg å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme. Forøvrig ble det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikeholdt.

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 Tre/bjelkelag

Kommentarer

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Ja

Kommentarer

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

Ett soverom, målt ca 0,5 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.

Stue, målt ca 0,6 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.

Forøvrig ble det ikke registrert nevneverdige skjevheter på gulv. Gulv i oppholdsrom er rettet opp i senere tid i henhold til eier.

10	ILDSTED OG SKORSTEIN	TG-1
----	----------------------	------

Type pipe Tegl**Kommentarer**

Teglsteinspipe i leiligheten er ikke tilknyttet ildsted.
Pipeløp i stue er innvendige rehabilitert i 2022 med nye syrefaste stålrør i henhold til eier.

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen? Nei

Dersom teglpipe - er alle 4 sider synlige? Ja

Kommentarer

Pipemur i stue er kledd med malt dekorstein, i soverom er pipemur synlig.
Det ble ikke registrert avvik på synlig pipemur.

Er avstanden til brennbart materiale forskriftsmessig? Ja

Skorstein over tak er inspisert fra: Annet

Kommentarer

Skorstein over tak ble ikke besiktiget på befaringdag.

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Ikke kontrollerbart

Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak? Ikke kontrollerbart

Totalvurdering

Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur i stue og åpent kjøkken og i tillegg er pipeløpet innvendige rehabilitert i 2022 med nye syrefaste stålrør.

Tiltak Ja**Kommentarer**

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

11**ÅPENT KJØKKEN****TG-2**

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

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

Kommentarer

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Ja

Vurdering og beskrivelse

Ventilator over komfyr.
Ventilatoren har tilfredstillende sug.

Totalvurdering av kjøkken

Åpent kjøkken med spiseplass:
Lyse, lakkerte, profilerte fronter og 5 Vitrine fronter fra IKEA med heltre benkeplate og nedfelt porselens oppvaskkum samt ettgrep kjøkkenbatteri. Fliser over benk.
Integrert komfyr med induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys. Det er ikke montert komfyrvakt.
Kjøkkeninnredning ble oppført ny i 2013.
TG-2 er satt med tanke på sprekk i porselens oppvaskkum og at heltre benkeplate er preget av skjevhet/har slått seg på en side av oppvaskkum. Forøvrig fremstår innredningen som normalt godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

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

Dagens planløsning er i samsvar med godkjente byggetegninger fra Arkitektene Dahl & Myrhol ANS - Utbedring av Schweigaards gate 91, plan 2-4 etasje, datert 01.09.1997.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Kommentarer

Bygningsanmeldelse-Attestert 31.03.1894.
Brukstillatelse er gitt etter ombyggingen i 1999, datert 15.03.2000.
Brukstillatelse for loftsutbygging i 1999, ikke datert.
Det er ikke fremkommet Ferdigattest etter ombyggingen av gården i 1999.

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? Ja

Kommentarer

Det er ukjent om manglende Ferdigattest etter ombygging av loft i 1999 kan være et resultat av eventuelt avvik på bestemmelser for «to rømningsveier til sikker grunn fra hvert leilighetsplan». Rømningsvei via loft og ned i annen trappeoppgang til terreng er blokkert etter loftsutbygging, dette kan være en årsak til manglende Ferdigattest da andre rømningsveier ikke er kjent for undertegnede.

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

Kommentarer

Brannslukningsapparat, innkjøpt nytt i 2023.
Felles brannvarslingsanlegg med en sensor i leiligheten samt fellesareal.
To røykvarslere fra 2020.

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

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Innvendige avløpsrør i leiligheten er skiftet i forbindelse med oppføring av bad i 1999 og ny kjøkkeninnredning i 2013.

Type Plast

Kommentarer

Synlige avløpsrør i leiligheten er montert i plast.
Felles avløpsopplegg er oppført i plast, fra 1999.

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

14

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

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i bad fra 1999. Ny termostat til varmekabler er montert i 2020.
Downlight belysning i entre, fra 1999.
Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikring er på 40 ampere.

Foreligger det samsvarserklæring? Nei

Kommentarer

Det 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

Kommentarer

Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten.

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

Er kabler tilstrekkelig festet? Ja

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

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

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

Totalvurdering av elektrisk anlegg

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er gjennomført kontroll av det elektriske anlegg i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten og at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten.

Tiltak Ja**Kommentarer**

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

15**VANNBÅREN VARME**

Finnes ikke/ikke relevant

16**VANNLEDNINGER****TG-1**

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Innvendige vannrør i leiligheten er skiftet i forbindelse med oppføring av bad i 1999 og ny kjøkkeninnredning i 2013.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja

Kommentarer

Felles varmtvannsberedere i kjeller på 4 x 583 liter fra 2022.

Bad og kjøkken er oppført med en åpen samlestock for vannopplegg over himling i badet med hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak til leiligheten, adkomst via inspeksjonsluke.

Er stoppekran funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Stoppekraner fungerer som tiltenkt.

Type Plastrør

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

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

Tiltak Ja**Kommentarer**

Inspeksjonsluke i himling i badet er vanskelig å lukke på grunn av dårlig lukkemekanisme. Forholdet bør utbedres.

17**VARMESENTRAL**

Finnes ikke/ikke relevant

18**VARMTVANNSBEREDER**

Finnes ikke/ikke relevant

19

VENTILASJON

TG-1

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Kommentarer

Mekanisk avtrekk med tilluftsventiler i oppholdsrom og avtrekk i bad og kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Ventilasjonsanlegget i gården er oppført nytt i 1999.

Totalvurdering

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventiler i bad.

Det er ikke etablert tilluftsventiler i yttervegger eller luftespalter i vindusrammer.

20

BAD/WC

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 1999 med blant annet plast gulvsluk med klemring for foliemembran i dusjsone.

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger.

Heldekkende porselensservant (2014) med ettgreps servantbatteri og servantskap (2022). Veggmontert speilskap med integrert lys i speilfronter over servant (2014). Klosett. Veggmonterte svingbare dusjvegger av herdet glass (2014) og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin i servantskap.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Kommentarer

Høydeforskjell/fall fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er målt til ca 7,0 cm. Fallforholdet er å anse som godt fall. Terskelhøyde på baderomsside er målt til ca 14,0 cm.

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Kommentarer

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

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

Kommentarer

Sprekk i en gulvflis og mindre slagskader i tre 3 gulvfliser.

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

Totalvurdering av overflater

TG-2 er satt med tanke på sprekk i en gulvflis og mindre slagskader i tre 3 gulvfliser.

TG-2

MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

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

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

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

Kommentarer

Klemring er kun delvis synlig på grunn av overliggende masse. Tettesjikt/membran er ikke synlig.

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Nei

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

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

Slukløsning og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Ingen avvik registreres.

TG-2 er satt med tanke på alder på badet i henhold til levetidsbetraktning for bad.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja

Kommentarer

Totalrehabilitering av badet med skifte av gulvsluk må påregnes i nær fremtid.

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 funksjonstestet og det ble registrert godt sug i kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Kommentarer

Innredning og utstyr framstår uten skader.

Er det vegghengt toalett? Nei

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 badet, det ble ikke registrert negative forhold.

Er det foretatt hulltaking? Nei

Vurdering og beskrivelse

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

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

Kommentarer

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av badet i 1999.

21

GULV

TG-2

Beskriv

Fliser i bad, malt parkettgolv i begge soverom, forøvrig 1-stavs eikeparkett.

1-stavs eikeparkett i entre, stue og åpent kjøkken er montert i 2021.
Parkettgolv i ett soverom er malt i 2023.

Totalvurdering TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv i ett soverom er preget av bruksslitasje.		
22	VEGGER	TG-1
Beskriv Fliser i bad, fliser og malte plater i åpent kjøkken, malt dekorstein og malte plater i stue, malte plater/mur i ett soverom, forøvrig malte plater. Vegger i entre, stue og åpent kjøkken er malt i 2021.		
Totalvurdering Veggflater fremstår som normalt godt vedlikehold.		
23	TAK	TG-1
Beskriv Malte plater med stukkatur og rosett i stue, forøvrig malte plater. Takhøyden i stue av målt til 2,64 m.		
Totalvurdering Takflater fremstår som godt vedlikeholdt.		
24	INNERDØRER	TG-2
Beskriv Lyse, malte, profilerte dører fra antatt 1999.		
Totalvurdering TG-2 er satt med tanke på at baderomsdør er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.		
25	ANNET UTSTYR	TG-1
Beskriv Dørtelefon med åpner. Frittstående skyvedørsgarderober i ett soverom.		

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland Bjørvika	
Oppdragsnr.	
18230066	
Selger 1 navn	
Rudi Pham	
Gateadresse	
Schweigaards gate 91A	
Poststed	Postnr
Oslo	0656
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	2013
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 18230066

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RP

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 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

Initialer selger: RP

2

Document reference: 18230066

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

Beskrivelse

Felles ventilasjonsanlegg blåser kaldt luft innimellom og styret er på saken. Intercom/Portåpner er stum mot innerste port. Men virker ellers.

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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært funnet skjeeggkre i sameiet, usikker hvilken bolig men ikke i vår leilighet. Hele sameiet har vært under behandling høsten 2022 og ikke hørt noe mer etter det.

Document reference: 18230066

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/en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

Document reference: 18230066

Initialer selger: RP

4

E-Signing validated

secured by **nets**

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rudi Pham	41dd38aec76067f7189b1133 84b67e21db696827	08.03.2023 10:14:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 18230066

- 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>

nets

Schweigaards gate 91A

Nabolaget Klosterenga - vurdert av 151 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Harald Hårdrådes plass Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	2 min 0.2 km
Middelalderparken Linje 13, 19	9 min 0.7 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 18 ulike linjer	4 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	39 min

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 300 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 510 elever, 22 klasser	10 min 0.9 km
Kampen skole (1-7 kl.) 497 elever, 24 klasser	11 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 587 elever, 39 klasser	5 min 0.5 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 378 elever, 24 klasser	22 min 1.9 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	15 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	21 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

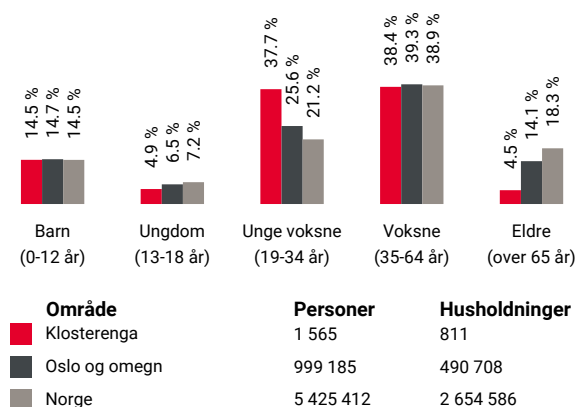
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Munkenga Barnehage (0-5 år) 42 barn, 3 avdelinger	3 min 0.3 km
Åkeberg barnehage (0-5 år) 90 barn, 7 avdelinger	4 min 0.4 km
Internasjonal kulturbarnehage (0-6 år) 32 barn, 1 avdeling	4 min 0.4 km

Dagligvare

Matkroken Schweigaardsgate Søndagsåpent	2 min 0.2 km
Coop Extra St. Halvardsgate Post i butikk	4 min 0.3 km

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/Björvika 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. Sykkel



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 77/100



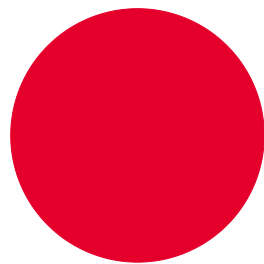
Vedlikehold veier

Godt velholdt 73/100

Sport

⚽ Klosterenga (vest) balløkke	2 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Gamlebyen skole	4 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
🏊 Fresh Fitness Grønland	10 min	🚶
🏊 FitnessRoom Kværnerbyen	11 min	🚶

Boligmasse

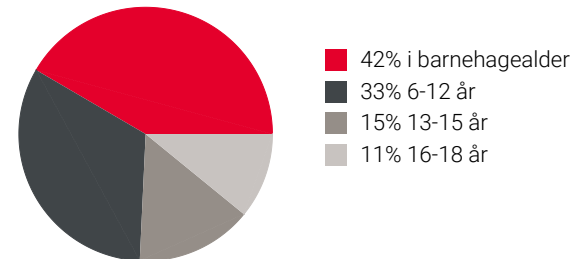


100% blokk

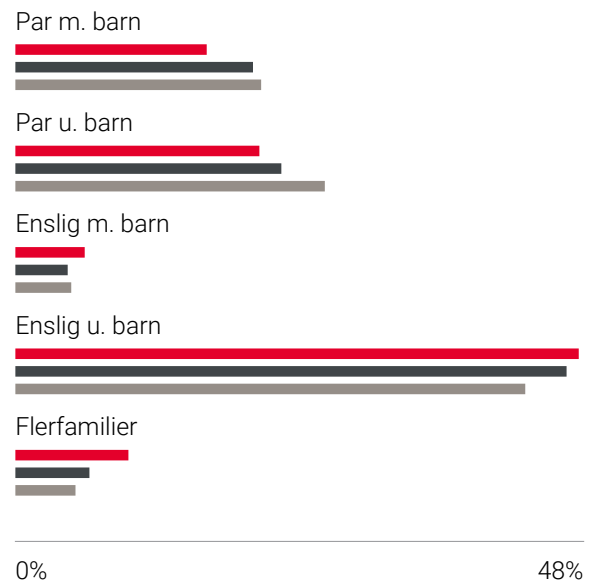
Varer/Tjenester

🛒 Tøyen Torg	10 min	🚶
🏪 Ditt apotek Kværnerbyen	11 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



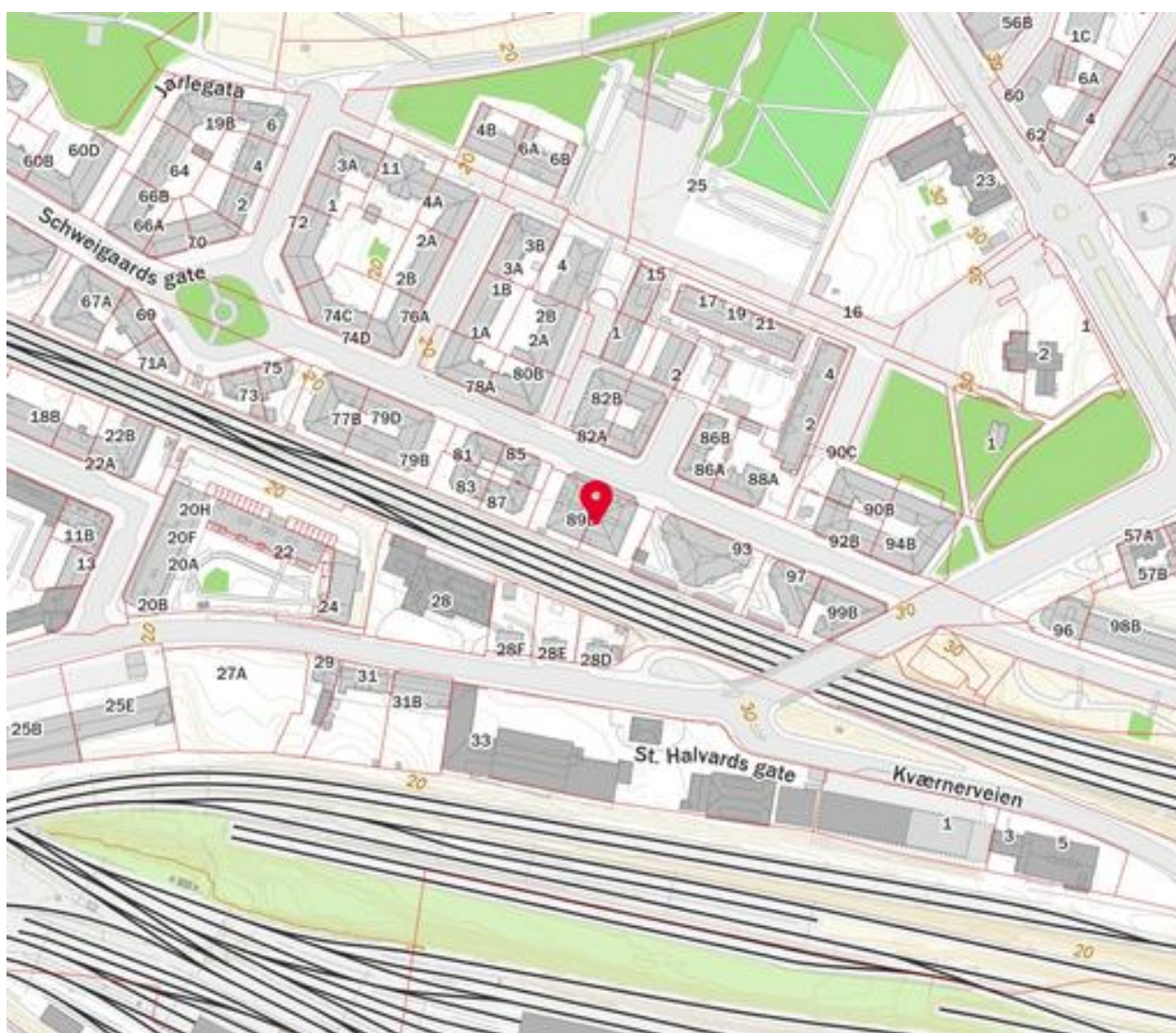
0% 48%

■ Klosterenga
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	8%	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



Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

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.

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 000
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 000
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 000

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse:

Schweigaards gate 91A, 0656 Oslo
Gnr. 233, bnr. 417, andelsnr. 21 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:

18230066

Meglerforetak: Fremtiden Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Kamilla Jæger

Telefon: 23 08 07 00

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: 10.03.2023

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon





Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre