

Æ

Bjerregaards gate 68D

0174 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Jacob Santiago Salvesen

EIENDOMSMEGLER | SALGSLEDER | PARTNER

45 51 23 55

jsa@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	17
Informasjon & dokumenter	92
Kort om oss	141

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Bjerregaards gate 68D, 0174 Oslo, Etasje: 3

MATRIKSEL

Aksjebrevnr. 24 Orgnr. 929564979 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Aksje

AREALER

Totalt BRA 60 kvm

- BRA-i (internt bruksareal): 54 kvm

Følgende rom er inkludert i innvendig bruksareal: Entré, baderom, kjøkken, stue og soverom.

- BRA-e (eksternt bruksareal): 6 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 3 kvm

AREAL

Primærrom: 54 kvm, Bruksareal: 60 kvm, BRA-i: 54 kvm, BRA-e: 6 kvm, TBA: 3 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

1

BYGGEÅR

1875

TOMT

Fellestomt 694 kvm

PRISANTYDNING

5 650 000

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapporten er avholdt av Anders J. Bryhn datert 19.12.2024.

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 96 127,- pr. 18.12.2024

Andel fellesformue: kr. 15 614,- pr. 31.12.2023

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 5 650 000,- (Prisantydning)

kr 96 127,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 746 127,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 2 000,- (Innflyttingsgebyr)

kr 4 150,- (Noteringsgebyr forretningsfører)

kr 10 043,- (Transportgebyr)

kr 16 193,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 762 320,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 772 270,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 2 735,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Betjening av andel fellesgjeld, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, trappevask, internett og kabel-TV og kommunale avgifter.

Styret informerer i en e-psot den 03.01.2025:

Det har nylig vært innbetaling av felleskostnader ifm fasaderehabilitering. På grunn av økte kommunale kostnader neste år er det varslet mulig økning i fellekostnader i løpet av første halvdel av 2025, men ikke besluttet i styret enda og heller ikke vedtatt hvor høy økning.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i aksjelaget.

EIER

Hilde Wasteson Sondre Pudelewicz Drangevåg

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til det beste av to verdener!

Dette er en nydelig lys 2-roms, med svært god beliggenhet i indre bakgårdsrom. Det gjør at du bor svært stille og rolig, samtidig som det kollektive knutepunktet Alexander Kiellands plass ligger et lite kvartal unna. Selve leiligheten holder en gjennomgående moderne standard, i god harmoni med de klassiske detaljene. Det er takhøyde på nesten tre meter, originale tregulv, rosett og stukkatur, i tillegg til store vindusflater. Sistnevnte var nye i 2024, badet ble renoveret i 2019 og flere overflater helsparklet i 2020.

Høydepunkter:

- Vendt i sin helhet mot bakgårdsrom
- Store vinduer (nye i 2024)
- Vestvendt balkong
- Peisovn i stue
- Bad fra 2019 med opplegg for vaskemaskin
- Generøs takhøyde (målt til 2,92 m), originale tregulv, rosett og stukktatur
- Lave felleskostnade

PARKERING

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5 940 kroner for ett år
- Motorsykkel og moped: 2 975 kroner for ett år
- El-bil : 2 000 kroner for ett år
- El-motorsykkel og el-moped: 1 000 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-ogparkering/parkering/beboerparkering/>.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Velkommen til et populært, idyllisk og sentralt sted å bo! Meget attraktiv og sentral beliggenhet ved Alexander Kiellands plass.

Dette er et koselig og unikt område plassert midt mellom Alexander Kiellands plass, St. Hanshaugen, Sagene, Torshov og Grünerløkka.

Avstanden er kort til alt av urbane fasiliteter. Kvelds- og søndagsåpen matbutikk finnes like i nærheten og dekker de fleste enkle og hverdagslige behov. I umiddelbar nærhet finnes Kiellands Hus med matbutikk, vinmonopol, apotek, kafé, bokhandel, frisør og kiosk, samt flere restauranter som gamle Tranen som er Åpent Bakeri på dagtid og Colonel Mustard etc.

Både St. Hanshaugen senter og Ringnes Park senter med blant annet Ringen Kino er kun en kort spasertur unna. For øvrig kan sentrum, Majorstuen og Storo Storsenter enkelt nåes med kollektivtilbudet i området.

For den aktivitetslystne er tilbudet bredt og treningsmulighetene mange: aktivitetspark i Ilaparken, SATS treningssenter på Sagene Ring, SATS på Ringnes Park og Myrens Sportssenter på Torshov med Oslo Squash, Klatreverket og Golfsenteret i Myrens Verksted, Sagene squash, samt. SiO Athletica Vulka. . Kubaområdet sør for Kiellands plass kan blant annet friste med Smelteverket og Nedre Foss Gård. og populære Mathallen. Sjarmerende trehusbebyggelse og flere fantastiske grøntområder som Iladalen, parken på St. Hanshaugen, Akerselva Miljøpark, Myraløkka m.fl. finnes like ved.

Langs Akerselva er turmulighetene flotte, enten du velger å bevege deg i retning sentrum eller nordover, gjennom Nydalen og Maridalen, inn i Nordmarka. Utdanningsinstitusjoner som OsloMet, UiO (Blindern), BI i Nydalen, Tannlegehøyskolen, Sykepleierskolen på Lovisenberg, Kunsthøyskolen og Arkitektur- og Designhøyskolen, Høyskolen Kristiania (Campus Vulkan) er alle godt innenfor rekkevidde.

BEBYGGELSE

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

TOMT

Fellestomt, 694 kvm

ADKOMST

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

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Kollektivtilbudet er godt, og mulighetene mange: Fra Alexander Kiellands plass går bussnr. 21 (Tjuvholmen - Helsfyr), 34 (Tåsen - Ekeberg Hageby) og nr. 54 (Kværnerbyen - Kjelsås). I tillegg går Flybussen FB5A til Oslo Lufthavn herfra.

Innhold

BYGGEMÅTE

Se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

BODER

I tillegg til leilighetens arealer disponerer boligen 1 bod:
- Kjellerbod på ca. 6 m² i felles kjeller.

Standard

STANDARD

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2:

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Avløpsrør

Trolig originalt avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Felles konstruksjoner

Gjelder felles konstruksjoner ihht. NS3600. Boligselskapets

vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for taksmann. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tiltak:

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Overflater

- Gulvflater består av: Originale tregulv. Fliser på badrom.

- Veggflater består av: Malt panel. Fliser på badrom. Malte plater.

- Himlinger består av: Malt pusshimling. Malt panel. Malte plater. Det er både originale og nyere overflater. Samtlige overflater er fullt brukbare. Originale overflater er preget av generell elde og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Sprekkdannelse i original pusshimling.

- Originale tregulv med elde, slitasje og sår/merker.

Tiltak:

- Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene/slitasje/elde. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av originale konstruksjoner. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Etasjeskille

Originalt trebjelkelag som etasjeskillere.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE OG KJØKKEN

- Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m: Størst avvik: 20 mm på 2m avstand

- Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet: Størst avvik: 20 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Pipe og ildsted

- Ildsted: Nyere peisovn med glassfront

- Type pipeløp: Mursteinspipe. Evt. piperehabilitering i regi av borettslaget er ukjent for taksmann.

- Ikke brennbar plate på gulv: ja

- Synlige sider av pipeløp: 3 av 3 mulige

- Avstand til brennbar materiale: Tilfredstillende

Pipe over tak er ikke besikket da det krever sikringstiltak mht. adkomst og opphold på yttertaket.

Vurdering av avvik:

- Generell elde og slitasje.

- Noe sprekkdannelse i pipeløpet.

Tiltak:

- Det anbefales på generelt grunnlag en kontroll av pipeløp og ildsted utført av Brann- og Redningsetaten i Oslo kommune mht. sikkerhet dersom det ikke har vært gjort nylig. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Innvendige dører

Én original og én nyere.

Vurdering av avvik:

- Generell elde og slitasje.

Tiltak:

- Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig men vær klar over elde og slitasje. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Ventilasjon - badrom

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i badrommet. Luftespalte under dørbildet. Årstall: 2019.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak:

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Dersom tillatt i boligselskapet og teknisk mulig anbefales det montering av elektrisk avtrekksvifte. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Overflater og innredning - Kjøkken

Kjøkkeninnredning består av malte glatte fronter med knotter, heltre benkeplater, stålkum med blandebatteri, integrert komfyrtopp med koketopp og stekeovn. Integrert kjøøl/frys. Fliser er fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Generell bruksslitasje.

- Skjolder/misfarging i benkeplate.

Tiltak:

- Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Avtrekk

Ventilator med kullfilter. Det er en spirokanal (avtrekkskanal) over ventilatoren som er ført inn i bakveggen. Det er ukjent for taksmann hvor denne avtrekkskanalen evt. er ført videre.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Ukjent hvor avtrekksluften blir ført, trolig blendet mot veggen.

Tiltak:

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Dersom tillatt i sameiet og teknisk mulig anbefales det å lede avtrekksluften fra ventilatoren til yttervegg eller felles kanal i bygningen. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Vannledninger

Type rør: Kobberrør med plastkappe og rør-i-rør.

Rør-i-rør er fra 2019.
Kobberrør med plastkappe: Ukjent alder.
Det er fremvist dokumentasjon fra Amundsen Bad & Flis.

Fordelerskap: Ja, i vegg på soverommet mot baderommet. Evt. lekkasjevann fra fordelerskap blir ledet til drensspalte i vegg på baderommet. Synlig drensspalte i veggen på baderommet.
Røranvisning: Ja.

Hovedstoppekran for leiligheten: I felles kjeller. Stoppekraner i fordelerskapet stanser kun vannforsyningen til baderommet.
Lekkasjestopper: Nei, anbefales på kjøkken.

Levetidsbetraktninger:

- Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
- Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

TEK10

Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Vurdering av avvik:

- Stoppekran for kjøkken er ikke inni leiligheten.
- Stoppekran på kjøkken sitter fast.

Tiltak:

- Stoppekran på kjøkken må utbedres av rørlegger.
- Stoppekran for hele leiligheten er i felles kjeller.
- Ukjent alder på kobberrør med plastkappe. Ingen dokumentasjon på rørarbeider med kobberrør. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Ventilasjon

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er hverken luftespalter over vinduer eller lufteluker i yttervegger.

Tiltak:

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger attestert "ekspedisjonsdokument" på bygget datert 1898.

Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Ved eldre bygårder er det som oftest dette

dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.

Det er utstedt ferdigattest for oppføring av balkonger fra 2021.

Det foreligger godkjente byggetegninger, men disse er fra 1898. Det er dermed vanskelig å antyde hva rommene ble innmeldt som på byggetidspunktet.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Leiligheten varmes opp med varmekabler på baderom, panelovner og ildsted.

Selger opplyser om årlig strømforbruk på ca. 6 500 kWh.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det er innført eiendomsskatt i Oslo. Det betales i dag ikke eiendomsskatt på denne boligen, men ved en endring i formuesverdien kan det utløse eiendomsskatt. Vi gjør oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 2 735,- pr.mnd.

Betjening av andel fellesgjeld, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, trappevask, internett og kabel-TV og kommunale avgifter.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Felleskostnader, strøm og innboforsikring.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Aksjelaget har følgende lån:

Bank: Handelsbanken

Lånenr.: 94927079172

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats per 18.12.2024: 6,85%

Restsaldo: 4 639 399 kr

Innfrielsesdato: 30.07.2039

Type rente: Flytende rente

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Driftsinntekter for 2023 er på kr. 1 301 144,- og driftskostnader på kr. 1 311 021,-. Årsresultat endte med underskudd på kr. 177 833,-.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisennummer: 82741113

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 413 475,- Som sekundærbolig Kr. 5 653 900,-

AKSJELAG

Aksjelag: As Bjerregaards Gate 68, Orgnr: 929564979

Boligen er en aksjeleilighet, og selve eiendommen eies av et aksjeselskap (Boligaksjeselskapet). Et boligaksjeselskap har flere likhetstrekk med borettslag. Kjøp av en aksjeleilighet innebærer at man kjøper en aksje i boligaksjeselskapet som gir boretts til en bestemt bolig i eiendommen. Det påløper ikke dokumentavgift når man kjøper en aksjeleilighet, og leiligheten tinglyses ikke i Grunnboken. Din rettighet som eier registreres i stedet i aksjeeierboken. Boligaksjeselskaper reguleres av aksjeloven og deler av borettslagsloven, der §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 samt § 13-5 gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf. borettslagsloven § 1-4. Eierne av aksjene får medbestemmelsesrett i boligaksjeselskapet sammen med de øvrige aksjonærene, innenfor rammene av aksjeloven, selskapets vedtekter og borettslagsloven.

Selve kjøpsavtalen er regulert av kjøpsloven, men en forutsetning for salget er at avhendingsloven gjelder så langt den passer. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i boligaksjeselskapets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som kan fås ved henvendelse til megler.

Aksjeselskapet består av 36 leiligheter knyttet til aksjer. AS Bjerregaards Gate 68 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929564979, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

KONTAKTINFORMASJON

Styret kan kontaktes per e-post på Bjerregaardsgate68@live.com.

INNFLYTTINGSGEBYR

Boligselskapet har et servicebidrag ved innflytting på kr. 2000,- for nye beboere grunnet vedlikehold og slitasje ved inn/utflytting. Det kommer et tillegg på kroner 94,- som administrasjonskostnader.

STYRETS ARBEID

Vindusprosjektet

Styret har i lengre tid jobbet med planlegging og innhenting av tilbud vedrørende utskiftning av beboernes vinduer. Styret endte

med å engasjere arkitekt Astad Arkitektur AS og ingeniør K. Apeland AS for bistand til dette. De utformet prosjektbeskrivelse og utførte befaring med relevante entreprenører. Styret fikk tilbud fra 5 entreprenører som i detalj ble gjennomgått av K. Apeland AS. Apeland anbefalte Bjerkes vinduer AS på bakgrunn av den mest komplette tilbudsbeskrivelsen samt konkurransedyktig pris. Styret fulgte denne anbefalingen og engasjerte høsten 2023 Bjerkes vinduer, som senere har utført befaringer og avtaler med den enkelte beboer som ønsker å skifte vinduer. Vinduene er spesialtilpassede og lik originale slik at utskiftning ikke har medført søknadsprosess til plan- og bygningsetaten. Arbeidene startet primo 2024 og er fullført første kvartal 2024. Styret har i prosessen også erfart at vinduer i trappeoppgangene trenger rehabilitering og vi planlegger å bruke Bjerke vinduer også for dette etter at arbeidene hos den enkelte beboer er utført.

Installert ny luftavfukter i B/D og etablert ny serviceavtale
Primo 2023 fikk vi installert tilsvarende type luftavfukter i B/D som den i A/C og vi inngikk serviceavtale på begge luftavfukterne med Tørt Bygg AS. Tørt Bygg leverte også den avfukteren vi allerede hadde i A/C.

Kontroll av felles el-skap (hovedtavler)

På bakgrunn av el-sjekk utført av Elsjekk as i desember 2022 utførte Elektriker Gruppen AS utbedringer i felles hovedtavler og inntaksskap i april 2023. I november byttet samme firma 7 veggglamper til nye i LED i trappehus A, B og C. Det anbefales el-kontroll hvert 5. år, også for leilighetene. Dette må den enkelte selv bestille og prisen ligger på 2-3 tusen kroner.

Brannvarslingsanlegg

I februar 2023 inngikk vi en ny vedlikeholdsavtale med Siemens for ettersyn av brannvarslingsanlegg og vi byttet batterier fire batterier i begge våre to brannvarslingssentraler (batteriene har ca. 5 års levetid). Om 5 år vil det være behov for å erstatte dagens brannvarslingsanlegg.

Befaring av avløpsrør mm

Olimb AS foretok befaring av avløpsrør med tanke på behov for rørfornyning/utbedring i 2023. I følge Olimb AS er avløpsrør fra etter år 2000 og noen av eierne bekrefter at nye avløpsrør er fra ca. 2008. Olimb mener at vannrørene holder lenge.

Rehabilitering av fasader

Begge blokkene har behov for utbedring av fasader på "baksiden" av byggene. Styret har innhentet tilbud på fasadeutbedring og fortsatte denne prosessen i 2024. Dette anslås kostnadmessig til 1,5-2 MNOK.

Eierskap/merking av boder i kjellere

Styret har jobbet med å klargjøre eierskap/bruk av boder i kjellere. Det er viktig med god merking av bodene og at styret har mulighet for rask tilgang til de boder der dette kreves for vedlikehold og utbedring av rør og tekniske installasjoner. Vi ber aksjonærene bidra til å etablere en fullstendig oversikt over boder og nødvendig tilgang til disse.

Eierskap og disponering av trappeboder (tidl. toaletter i

trappeoppgangene)

Styret har gjennom det siste året arbeidet med å klargjøre og formalisere bruken av trappebodene (opprinnelig toaletter). Dette tiltaket ble igangsatt som en respons på behovet for en klarere forståelse og organisering av bruksretten til fellesarealene som benyttes som trappeboder. Initiativet omfattet en omfattende gjennomgang av den eksisterende bruken og fordelingen av bodene samt dokumentasjon av strømtilførsel til de bodene som er i bruk som vaskerom.

For å sikre en rettferdig og gjennomsiiktig håndtering, engasjerte det tidligere styret allerede i 2021 juridisk ekspertise fra Brækhus Advokatfirma DA. Advokatfirmaet bidro med en juridisk vurdering som understreket at trappebodene, i fravær av formell dokumentasjon på eksklusiv bruksrett, skal betraktes som fellesareal. Basert på denne vurderingen har styret utformet et forslag til nye vedtekter.

Forslaget til nye vedtekter inkluderer retningslinjer for tildeling av bruksrett, krav til dokumentasjon og godkjenning av strømtilførsel og prosedyrer for hvordan endringer i disponering kan foretas. Disse vedtektene er laget for å sikre en enhetlig og rettferdig tilnærming til forvaltningen av trappebodene, samt tilrettelegge for en ryddig prosess når nye eiere skal overta bruksretten til en trappebod.

Styret vil legge frem dette forslaget til vedtektsendring på årsmøtet og det er planlagt at endelige vedtekter skal vedtas og tre i kraft etter godkjenning av generalforsamlingen. Målet er at alle eksisterende og fremtidige aksjeeiere skal ha en klar og forutsigbar forståelse av sine rettigheter og forpliktelser knyttet til bruk av trappebodene og at dette vil bidra til å opprettholde et godt og harmonisk bomiljø i AS Bjerregaards gate 68.

Ny avtale om internett med GlobalConnect fra mars 2025
Styret har inngått avtale med GlobalConnect til kr 289/mnd for 1000/1000 som vil erstatte dagens avtale med Telia når den utgår 1. mars 2025. Vi får eiendomsretten til fiberlinjene når avtaleperioden på 60 mnd utløper. Fordi vi har gitt GlobalConnectanledning anledning til å trekke kabler via vår eiendom til nabotomtene har vi kunnet forhandle frem en god pris/avtale.

Omgjøring til sameie/borettslag

Styret har fulgt opp vedtak på generalforsamlingen i 2023 om omgjøring av as til BRL/sameie og har formidlet juridiske betraktninger fra Huseiernes Landsforbund og OBOS på Vibbo slik at denne saken kan diskuteres på generalforsamlingen.

Evakuering ved brann/redningsstiger

Styret har fulgt opp vedtak på generalforsamlingen i 2023 gjennom innhenting av tilbud på redningsstige og har fått tilbud på opp under 200 000 kr for å etablere faste stiger på baksidene av A/C og B/D. Styret ønsker å vente med å etablere redningsstiger til etter utbedring av fasade på baksiden av begge byggene.

I dialog med styret per e-post den 03.01.2025 informerer styret: Ved styremøte i oktober ble det diskutert følgende: Styret

undersøker behov for reparasjoner av takrenner og skal innhente tilbud på dette i løpet av 2025, men det er uavklart om det er behov for dette umiddelbart. Styret utarbeider også plan om vedlikehold de neste 5 årene, bl.a. regelmessig rørispeksjon.

ÅRSMØTE 2024

Følgende sak ble vedtatt på årsmøtet avholdt den 29. april 2024:

Evakueringsmidler/redningsstiger

GF vedtok i fjor: "Styret skal se på løsninger som kan bedre brann sikkerheten ved forbedret evne til evakuering, herunder brannstiger". Styret har innhentet tilbud på montering av redningsstiger. Kostnaden kommer på ca. 150 000 kr for 4 stk. stiger a 13 m. I lys av behov for å rehabilitere fasadene foreslår styret å avvente montering av redningsstiger til etter fasaderehabiliteringen.

Styrets innstilling: Montering av redningsstiger utsettes til etter rehabilitering av fasade.

Forslag til vedtak: Montering av redningsstiger utsettes til etter rehabilitering av fasade. Vedtatt.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

STYREGODKJENNING

Det foreligger krav om styregodkjenning av ny erverver i aksjelagets vedtekter. Kun fysiske personer kan eie aksje. Kjøper skal godkjennes av aksjetlagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av aksjelaget som ny aksjeeier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper.

FORKJØPSRETT

Ingen forkjøpsrett!

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Aksjelaget har en avtale med Telia, som er aksjelagets leverandør av internett. Man kan velge å øke hastigheten på internett mot TV-tilgang.

Det er planlagt overgang til fiberinternett i løpet av 2025 (GlobalConnect) når avtalen med Telia utløper.

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DYREHOLD

Normalt dyrehold er ikke søknadspliktig. Med normalt dyrehold menes her hund, katt og fugl.

Dersom dyrehold oppleves som en ulempe eller sjenanse for andre aksjonærer, andre brukere av leiligheter i selskapet eller selskapet, kan styre nekte dyrehold. Dette gjelder i særdeleshet

lukt, lyd og utagerende dyrehold. Brudd på denne bestemmelse er å betrakte som vesentlig mislighold.

DIVERSE

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

Følgende kan medfølger etter avtale med selger:

- Taklamper i gang, kjøkken og soverom
- Hvitevarer
- Garderobeskap på soverom
- Hyller i kjellerbod
- Skjenk i stue
- Utemøbler på balkong

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

2000/60171-3/105 Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:221

Rett til bruk av grunn for rep. og vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten

Gjelder denne registerenheten med flere

2006/579364-1/200 PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 5.750.000

PANTHAVER:SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF

Org.nr: 971171324

2007/746219-1/200 PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 250.000

PANTHAVER:SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF

Org.nr: 971171324

UTLEIE

Aksjonæren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av leiligheten til andre.

Med styrets godkjenning kan aksjonæren overlate bruken av hele leiligheten til andre for en periode av inntil tre år under forutsetning av at aksjonæren selv, aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen har bodd i leiligheten i minst et av de siste to årene.

Med styrets godkjenning kan aksjonæren overlate bruken av leiligheten til andre når:

- Aksjonæren er en juridisk person
 - Aksjonæren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - Et medlem av den husstand som bruken skal overlates til er aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
 - Bruken skal overlates til noen som har bruksrett etter ekteskapsloven §68 eller lov om husstandsfellesskap § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan i alle tilfeller bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett.

REGULERING

Eiendommen ligger i et byggeområde for boliger. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser S-2255 kan sees hos megler.

Reguleringsbestemmelser S-2255 er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Informasjon om ny kommuneplan med lenke til kartinnsynsløsning finner du på <http://www.kommuneplan.oslo.kommune.no>.

Vernestatus for Bjerregaards gate 68D: Kommunalt listeført (tidligere kjent som Gul liste).

Gul liste gir en oversikt over erkjente og prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i Oslo, og er Byantikvarens verktøy i arbeidet med å kartlegge og verne et utvalg av byens historie. Dersom en eiendom er registrert i Gul liste, vil Plan- og bygnings- etaten oversende byggesaker som berører eiendommen til Byantikvaren for rådgivende uttalelse. Saken returneres deretter fra Byantikvaren til Plan- og bygningsetaten for sluttbehandling.

Pågående byggesaker:

* Bjerregaards gate 64A - Nytt taktekke - etterisolering.
Saksnummer: 202458403. Søknaden gjelder nytt taktekke og oppbygging av tak på en bygård i Bjerregaards gate 64 A, i bydel St. Hanshaugen. Det etableres to-trinns lufting og isolering av taket medfører en heving på 129 mm. Plan- og bygningsetaten

godkjenner søknaden om nytt taktekke og oppbygging av tak, den 03.10.2024.

* Waldemar Thranes gate 51 D - Bruksendring av lager/garasje til enebolig og fasadeendringer. Saksnummer: 202216828. Waldemar Thranes gate 51A er en tradisjonell murgård i 5 etasjer samt loft og kjeller, beliggende ved St. Hanshaugen. Eiendommen omfatter også en stallbygning oppført samtidig med bygården. Søknaden omfatter fasadeendringer og bruksendring av stallbygningen (sist godkjent til bruk som garasje) til boligformål med én bruksenhet. Rammetillatelse er gitt den 03.02.2023. Igangsettingstillatelse er gitt den 29.03.2023.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 5 650 000,- (Prisantydning)

kr 96 127,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 746 127,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 2 000,- (Innflyttingsgebyr)

kr 4 150,- (Noteringsgebyr forretningsfører)

kr 10 043,- (Transportgebyr)

kr 16 193,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 762 320,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 772 270,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Foto (Kr.6 400)

Visningshonorar (Kr.3 500)

Tilrettelegging (Kr.14 900)

Grunnpakke aksje (Kr.9 900)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 900)

Markedspakke (Kr.22 900)

Oppgjør (Kr.6 500)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 746 127,-) (Kr.56 500)

Totalt kr. (Kr.123 500)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

15-24-0307

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg

kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i

mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser,

og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

EIE VEKST

EIE AS, og i noen tilfeller eiendomsmeglerforetak som er tilknyttet kjeden EIE eiendomsmegling, har eierinteresser i selskaper som leverer produkter og tjenester som våre kunder tilbys i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Les mer om dette på <https://eie.no/eiendom/eie-investerer>

Megler

AVDELING

Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS
EIE Ullevål & Sagene
Org. nr: 989734598
Maridalsveien 154 A
0461 Oslo
Tlf: 22 02 11 60

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler | Salgsleder | Partner Jacob Santiago Salvesen

SAKSBEHANDLERE

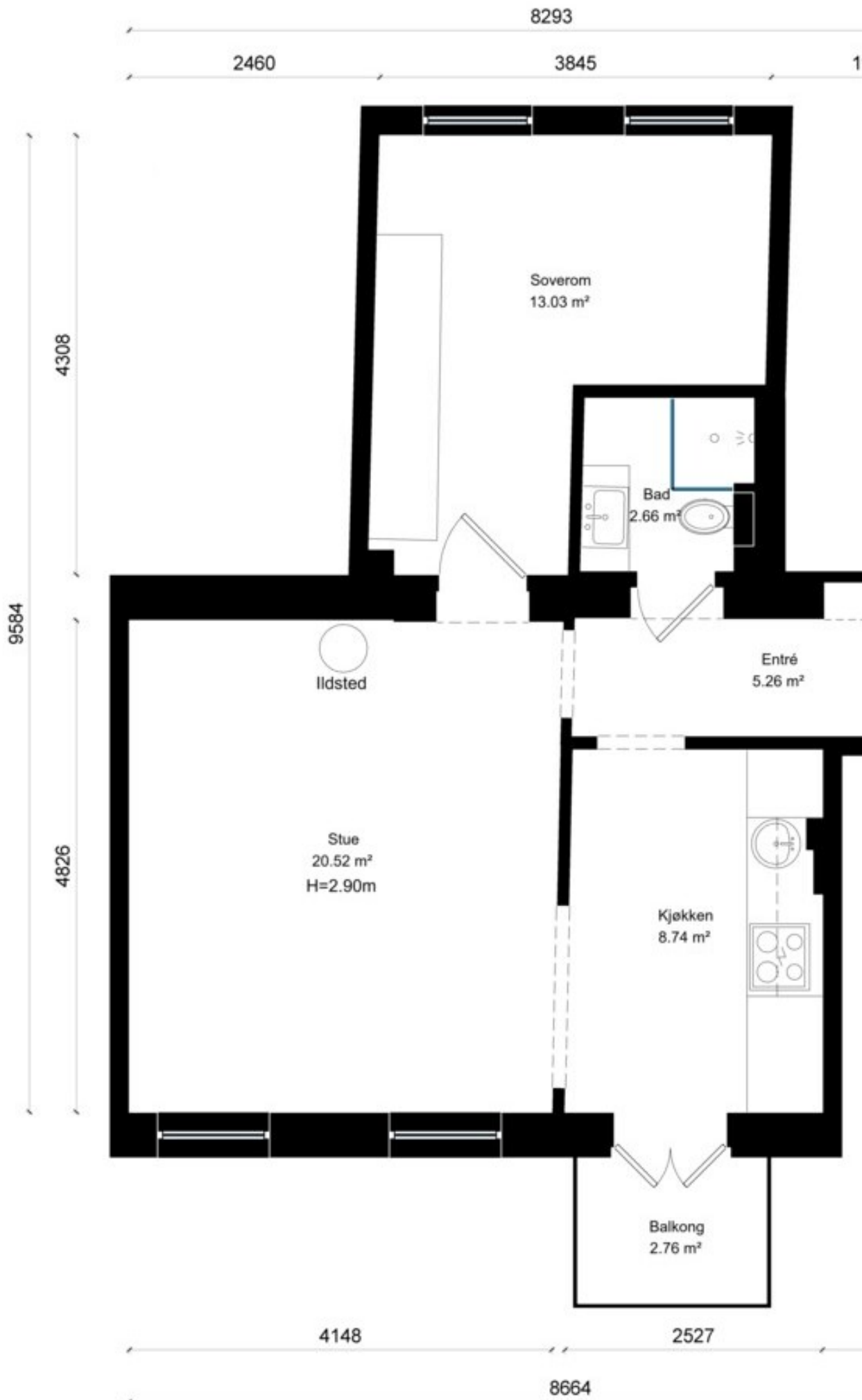
Jacob Santiago Salvesen
EIE Ullevål & Sagene
Eiendomsmegler | Salgsleder | Partner
Mob: 45 51 23 55 / E-post: jsa@eie.no

DITT NYE
HJEM?





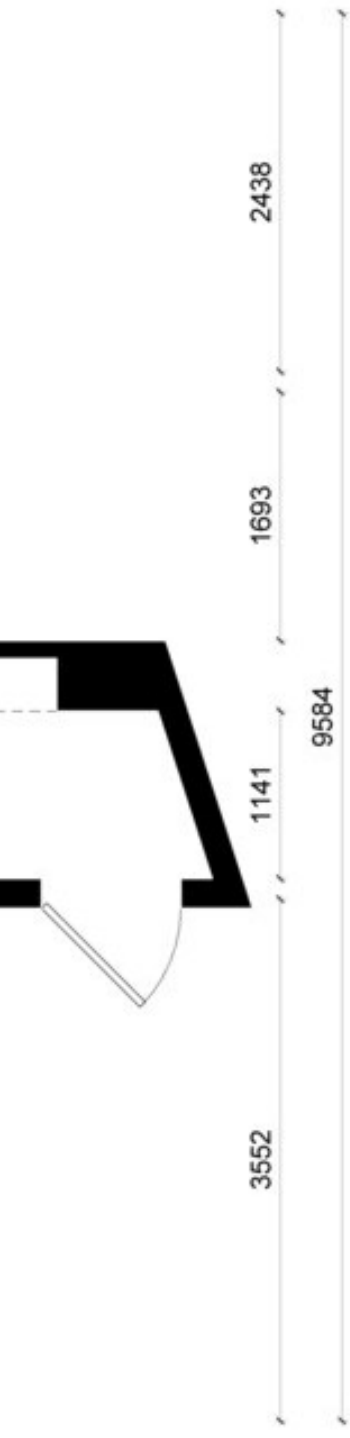




Les mer om
arealberegningen

©2024 Alle rettigheter reservert

988



Bjerregaards gate 68D Leilighet H0301

3.Etasje

1859

servert











BAN

ANA





BAN

ANA





















EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsめglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no





















EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com













Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning











王

Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



































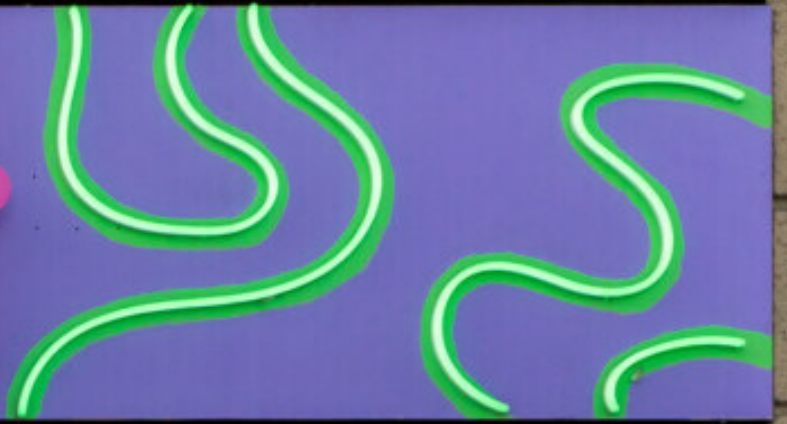








NAUGHTY NEON



*it's lonely out
in space*



God
Jul,
DIA JÆVEL



@NAUGHTYNEON.NO















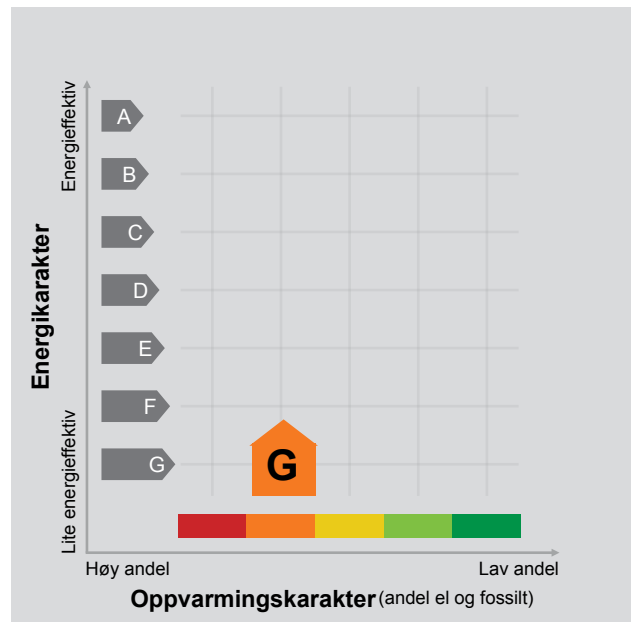


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Bjerregaards gate 68D
Postnummer	0174
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	83
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80536062
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2024-62596
Dato	21.12.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Følg med på energibruken i boligen

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1899
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblied kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tilstandsrapport

 AKSJELEILIGHET I KLASSISK BYGÅRD

 Bjerregaards gate 68D, 0174 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 218, bnr. 83

 Aksjenummer 24

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 16.12.2024

Rapportdato: 19.12.2024

Oppdragsnr.: 18333-1944

Referansenummer: XV1744

Autorisert foretak: AB Taksering & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Jørgen Bryhn



AB TAKSERING
& EIENDOM AS




TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESKAP




Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, aneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Aksjeleilighet i klassisk bygård fra år 1875. Sentralt beliggende ved Alexander Kiellands/St.Hanshaugen i veletablert område bestående hovedsaklig av bygårder og boligblokker. Det er forretninger, kafeer, restauranter, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud i området.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Flere klassiske detaljer som bl.a. originale tregulv, stukkatur/rosett, ildsted og nye vinduer med klassisk utseende. Leiligheten har gjennomgått betydelig ombygging i

Tilstandsgrad er hovedsaklig satt på bakgrunn av enten NS3600 eller innhentet dokumentasjon.

Adkomst til felles trappegang via felles portrom mot gate deretter felles indre gårdsrom og portrom frem til felles trappegang. Leiligheten ligger i indre gårdsrom. Det er ikke heis i bygningen.

Utsyn til gårdsrom og bebyggelse i begge retninger.

Det disponeres 1 kjellerbod.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd: Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 735,00,-.

Opparbeidet gårdsrom.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Aksjeselskapet består av 36 leiligheter knyttet til aksjer.

Norges Eiendommer opplyser:

Kirkesogn: St.Hanshaugen
Grunnkrets: Gamle Aker rode 4
Valgkrets: Ila skole
Skolekrets: Ila

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten.

Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

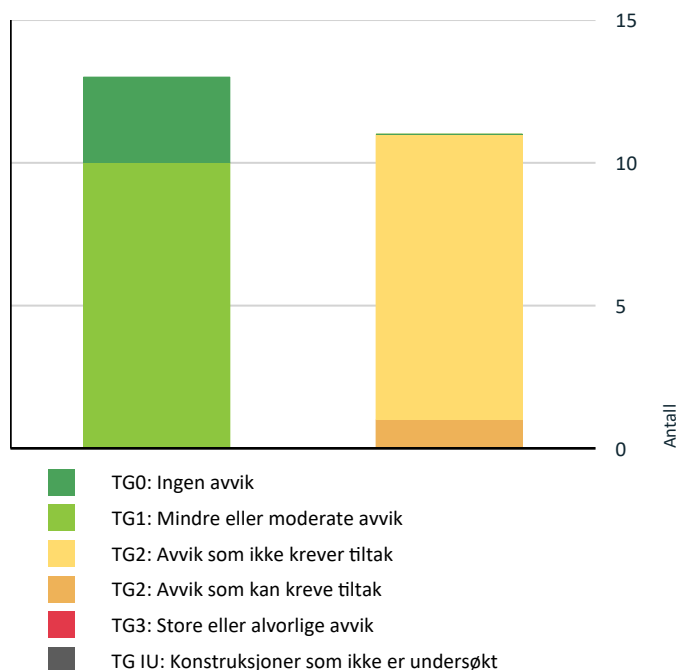
AKSJELEILIGHET I KLASSISK BYGÅRD

- Det foreligger ikke tegninger

Original arkitekttegning var ikke tilgjengelig på saksinnsyn på nett hos Plan- og Bygningsetaten. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

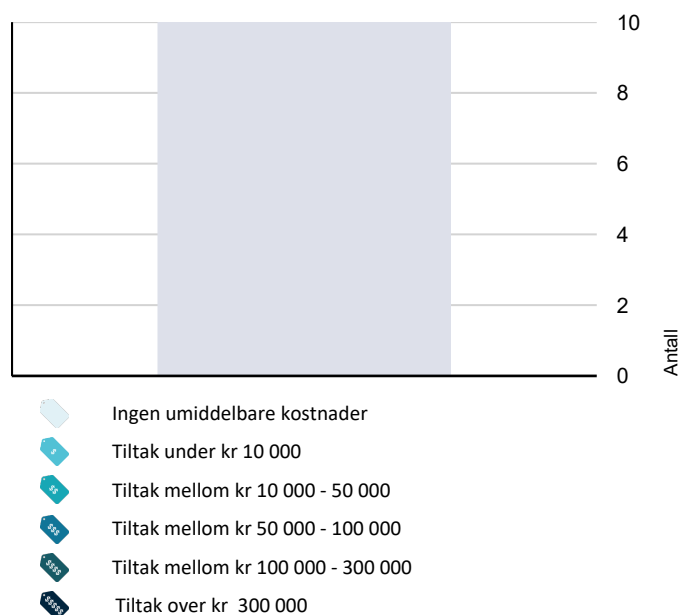
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i

kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600:2018.

MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten. Tilstandsgrad er hovedsaklig satt på bakgrunn av enten NS3600 eller innhentet dokumentasjon.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

AKSJELEILIGHET I KLASSISK BYGÅRD

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Felles konstruksjoner [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.etasje, leilighet > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3.etasje, leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3.etasje, leilighet > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET I KLASSISK BYGÅRD

Byggeår

1875

Kommentar

Iflg. Kartverket

Standard

Bygningstype: Boligblokk

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Næringsgruppe: Bolig

Godkjent dato: 08.09.1898

Igangsatt dato: 08.09.1898

Tatt i bruk dato: 23.03.1899

Kilde: Kartverket

Vedlikehold

Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstmann. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører.

Årsrapport for 2023:

Styrets arbeid:

Styret bestod i første halvår av tre styremedlemmer, herav en ekstern styreleder, og ett varamedlem. Etter ekstraordinær generalforsamling fikk styret ytterligere ett styremedlem i andre halvår av 2023. Det er avholdt åtte styremøter, en generalforsamling og en ekstraordinær generalforsamling i 2023.

Vindusprosjektet

Styret har i lengre tid jobbet med planlegging og innhenting av tilbud vedrørende utskiftning av beboernes vinduer. Styret endte med å engasjere arkitekt Astad Arkitektur AS og ingeniør K. Apeland AS for bistand til dette. De utformet prosjektbeskrivelse og utførte befaring med relevante entreprenører. Styret fikk tilbud fra 5 entreprenører som i detalj ble gjennomgått av K. Apeland AS. Apeland anbefalte Bjerkes vinduer AS på bakgrunn av den mest komplette tilbudsbeskrivelsen samt konkurransedyktig pris. Styret fulgte denne anbefalingen og engasjerte høsten 2023 Bjerkes vinduer, som senere har utført befaringer og avtaler med den enkelte beboer som ønsker å skifte vinduer. Vinduene er spesialtilpassede og lik originale slik at utskiftning ikke har medført søknadsprosess til plan- og bygningssetaten. Arbeidene startet primo 2024 og er ventet fullført første kvartal 2024. Styret har i prosessen også erfart at vinduer i trappeoppgangene trenger rehabilitering og vi planlegger å bruke Bjerke vinduer også for dette etter at arbeidene hos den enkelte beboer er utført.

Installert ny luftavfukter i B/D og etablert ny serviceavtale

Primo 2023 fikk vi installert tilsvarende type luftavfukter i B/D som den i A/C og vi inngikk serviceavtale på begge luftavfukterne med Tørt Bygg AS. Tørt Bygg leverte også den avfukteren vi allerede hadde i A/C.

Kontroll av felles el-skap (hovedtavler)

På bakgrunn av el-sjekk utført av Elsjekk as i desember 2022 utførte Elektriker Gruppen AS utbedringer i felles hovedtavler og inntaksskap i april 2023. I november byttet samme firma 7 veggglamper til nye i LED i trappehus A, B og C. Det anbefales el-kontroll hvert 5. år, også for leilighetene. Dette må den enkelte selv bestille og prisen ligger på 2-3 tusen kroner.

Brannvarslingsanlegg

I februar 2023 inngikk vi en ny vedlikeholdsavtale med Siemens for ettersyn av brannvarslingsanlegg og vi byttet batterier fire batterier i begge våre to brannvarslingsentraler (batteriene har ca. 5 års levetid). Om 5 år vil det være behov for å erstatte dagens brannvarslingsanlegg.

Befaring av avløpsrør mm

Olimb AS foretok befaring av avløpsrør med tanke på behov for rørfornyning/utbedring i 2023. I følge Olimb AS er avløpsrør fra etter år 2000 og noen av eierne bekrefter at nye avløpsrør er fra ca. 2008. Olimb mener at vannrørene holder lenge.

Rehabilitering av fasader

Begge blokkene har behov for utbedring av fasader på "baksiden" av byggene. Styret har innhentet tilbud på fasadeutbedring og vil fortsette denne prosessen i 2024. Dette anslås kostnadsmessig til 1,5-2 MNOK.

Tilstandsrapport

Eierskap/merking av boder i kjellere

Styret har jobbet med å klargjøre eierskap/bruk av boder i kjellere og vil forhåpentligvis slutføre dette i 2024, i samarbeid med aksjonærene. Det er viktig med god merking av bodene og at styret har mulighet for rask tilgang til de boder der dette kreves for vedlikehold og utbedring av rør og tekniske installasjoner. Vi ber aksjonærene bidra til å etablere en fullstendig oversikt over boder og nødvendig tilgang til disse.

Eierskap og disponering av trappeboder (tidl. toaletter i trappeoppgangene)

Styret har gjennom det siste året arbeidet med å klargjøre og formalisere bruken av trappebodene (opprinnelig toaletter). Dette tiltaket ble igangsatt som en respons på behovet for en klarere forståelse og organisering av bruksretten til fellesarealene som benyttes som trappeboder. Initiativet omfattet en omfattende gjennomgang av den eksisterende bruken og fordelingen av bodene samt dokumentasjon av strømtilførsel til de bodene som er i bruk som vaskerom.

For å sikre en rettferdig og gjennomsliktig håndtering, engasjerte det tidligere styret allerede i 2021 juridisk ekspertise fra Brækhus Advokatfirma DA. Advokatfirmaet bidro med en juridisk vurdering som understreket at trappebodene, i fravær av formell dokumentasjon på eksklusiv bruksrett, skal betraktes som fellesareal. Basert på denne vurderingen har styret utformet et forslag til nye vedtekter.

Forslaget til nye vedtekter inkluderer retningslinjer for tildeling av bruksrett, krav til dokumentasjon og godkjenning av strømtilførsel og prosedyrer for hvordan endringer i disponering kan foretas. Disse vedtektene er laget for å sikre en enhetlig og rettferdig tilnærming til forvaltningen av trappebodene, samt tilrettelegge for en ryddig prosess når nye eiere skal overta bruksretten til en trappebod.

Styret vil legge frem dette forslaget til vedtektsendring på årsmøtet og det er planlagt at endelige vedtekter skal vedtas og tre i kraft etter godkjenning av generalforsamlingen.

Målet er at alle eksisterende og fremtidige aksjeeiere skal ha en klar og forutsigbar forståelse av sine rettigheter og forpliktelser knyttet til bruk av trappebodene og at dette vil bidra til å opprettholde et godt og harmonisk bomiljø i AS Bjerregaards gate 68.

Ny avtale om internett med GlobalConnect fra mars 2025

Styret har inngått avtale med GlobalConnect til kr 289/mnd for 1000/1000 som vil erstatte dagens avtale med Telia når den utgår 1. mars 2025. Vi får eiendomsretten til fiberlinjene når avtaleperioden på 60 mnd utløper. Fordi vi har gitt GlobalConnect anledning til å trekke kabler via vår eiendom til nabotomtene har vi kunnet forhandle frem en god pris/avtale.

Omgjøring til sameie/borettslag

Styret har fulgt opp vedtak på generalforsamlingen i 2023 om omgjøring av as til BRL/sameie og har formidlet juridiske betraktninger fra Huseiernes Landsforbund og OBOS på Vibbo slik at denne saken kan diskuteres på generalforsamlingen.

Evakuering ved brann/redningsstiger

Styret har fulgt opp vedtak på generalforsamlingen i 2023 gjennom innhenting av tilbud på redningsstige og har fått tilbud på opp under 200 000 kr for å etablere faste stiger på baksidene av A/C og B/D. Styret ønsker å vente med å etablere redningsstiger til etter utbedring av fasade på baksiden av begge byggene.

HMS/internkontroll

Styret følger opp internkontroll gjennom blant annet rutiner som beskrevet i HMS-modul i Styrevernet og utarbeidelse av styrets risikovurdering.

Et viktig bidrag til både brannvern og i det å begrense skader er komfyrvakt og lekkasjestoppere, noe som styret anbefaler.

Kjennskap til og etterlevelse av vedtekter og husordensregler og råd om vedlikehold og bruk av egen leilighet m.m.

Vi oppfordrer alle eiere til å sette seg godt inn i vedtekter og husordensregler og bruke Vibbo hvor vi har publisert en rekke rutiner og dokumenter som er av betydning for eierne/aksjonærene. Alle bør gjøre seg kjent med hvor man kan stenge av vannet til leiligheten, om brannvern-regler og om hvordan man ivaretar god ventilasjon. Alt dette ligger på Vibbo. Vi oppfordrer også til at alle aksjonærer installerer komfyrvakt og lekkasjestopper med magnetventil. Om alle gjør det vil vi kunne få en reduksjon i forsikringspremien på flere tusen kroner. Komfyrvakt og lekkasjestopper har vært lovpålagt ved ny-installasjoner og ved renovering av kjøkken siden 2010.

Rutiner for å forsterke beboernes evne til godt vedlikehold og god ivaretagelse av boligen og bygningsmassen er lagt ut på Vibbo. Her beskrives blant annet tips og råd for vedlikehold av avløpsrør, lufting/ventilasjon, effektiv fyring av peis og mye annet.

Tilstandsrapport

UTVENDIG

Vinduer

Nye vinduer i teramme med isolérglass. Montert i 2024. Kostnad var ca. kr. 50.000,- pr. vindu ferdig montert.

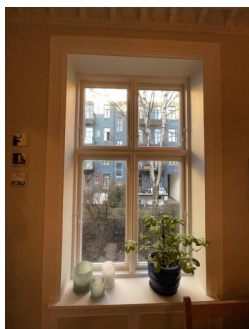
Årstill: 2023



Vindustype



Dato



Vindustype

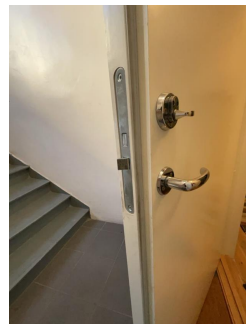
Inngangsdør

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med én lås.

Tilstandsrapport



Dørtype



Låskasse

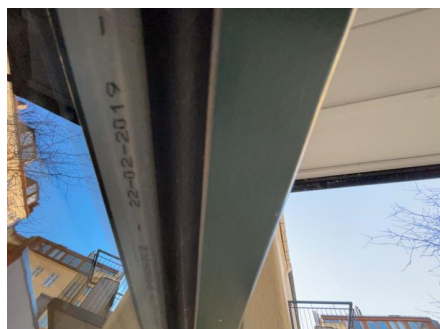


Inngangsdør

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med isolérglass datert

Årstall: 2019



Dato



Balkongdør

TG 1 Balkong

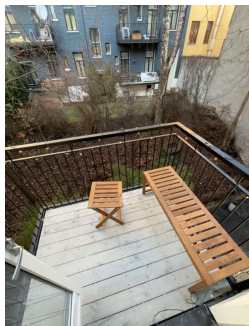
Balkong med adkomst fra kjøkken.
Bygget med stålramme forankret til ytterveggen.
Ved nedbør er det avrenning til sluk.

Rekkverk høyde: 100,5 cm
Det er under 10m til bakken.

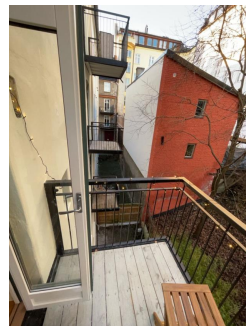
Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Årstall: 2019

Tilstandsrapport



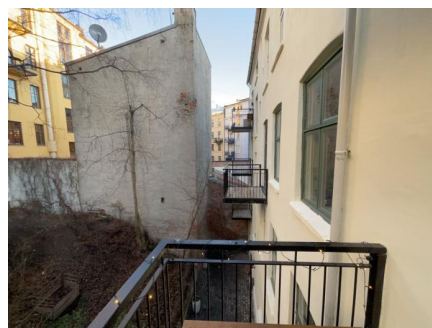
Balkong



Balkong



Balkong



Balkong

TE 2 Felles konstruksjoner

Gjelder felles konstruksjoner ihht. NS3600. Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstmann. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

TE 2 Overflater

Gulvflater består av: Originale tregulv. Fliser på badrom.

Veggflater består av: Malt panel. Fliser på badrom. Malte plater.

Himlinger består av: Malt pusshimling. Malt panel. Malte plater.

Det er både originale og nyere overflater. Samtlige overflater er fullt brukbare. Originale overflater er preget av generell elde og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekkdannelser i original pusshimling.

Originale tregulv med elde, slitasje og sår/merker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene/slitasje/elde. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av originale konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Overflater



Pusshimling

Etasjeskille

Originalt trebjelkelag som etasjeskillere.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE OG KJØKKEN

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:

Størst avvik: 20 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:

Størst avvik: 20 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Pipe og ildsted

Ildsted: Nyere peisovn med glassfront

Type pipeløp: Mursteinspipe. Evt. piperehabilitering i regi av borettslaget er ukjent for takstmann.

Ikke brennbar plate på gulv: ja

Synlige sider av pipeløp: 3 av 3 mulige

Tilstandsrapport

Avstand til brennbart materiale: Tilfredstillende

Pipe over tak er ikke besiktiget da det krever sikringstiltak mht. adkomst og opphold på yttertaket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell elde og slitasje.

Noe sprekkdannelse i pipeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales på generelt grunnlag en kontroll av pipeløp og ildsted utført av Brann- og Redningsetaten i Oslo kommune mht. sikkerhet dersom det ikke har vært gjort nylig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ilded



Synlig pipeløp.



Sprekkdan

Innvendige trapper

Originale ståltrapper i felles trappegang.



Fellesgang

TC2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Én original og én nyere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

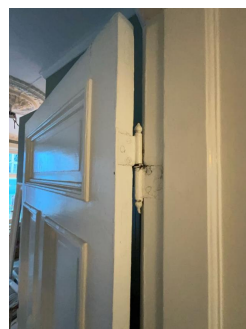
- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig men vær klar over elde og slitasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innerdør



Innerdør

VÅTROM

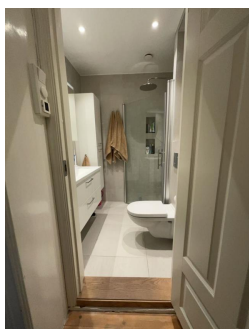
3.ETASJE, LEILIGHET > BAD

Generell

Baderommet ble oppusset i 2019 i regi av dagens eier.

Det er fremvist dokumentasjon fra utførende firmaer.

Årstall: 2019



Baderom

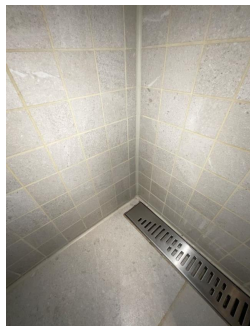
3.ETASJE, LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Årstall: 2019

Tilstandsrapport



Overflater



Overflater



Overflater

3. ETASJE, LEILIGHET > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 30 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall $\geq 1:100$ på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusj.

Fall $\geq 1:100$ på gulvet mellom dørterskel og sluk.

Evt. membranoppkant ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt på flere tilfeldig valgte steder.

Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk.

Det er fall på gulvet for øvrig målt på noen tilfeldig valgte steder.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2019

Tilstandsrapport



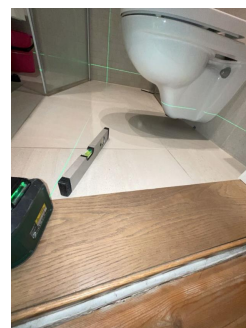
Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.

3. ETASJE, LEILIGHET > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Type sluk: Veggsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Membran på vegger og gulv og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Dokumentasjon opplyser om dukmembran på gulv.

Levetidsbetraktning:

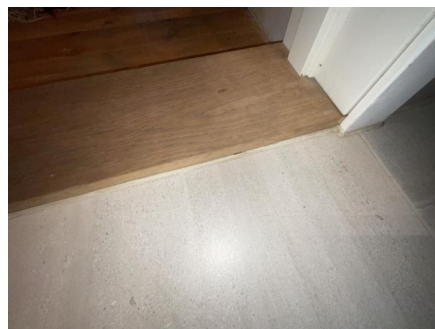
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2019



Veggsluk



Overgang ved dørterskel.

3. ETASJE, LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett med synlig drensopalte i veggen under toalettet. Servantskap med blandebatteri. Servantskap med blandebatteri. Dusjhjørne og dusjarmatur.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019



Servant



Dusjarmatur



Rørøpplagg til vaskemaskin.



Drensspalte

3. ETASJE, LEILIGHET > BAD

TE 2 Ventilasjon

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i baderommet. Luftespalte under dørrbladet.

Årstall: 2019

Vurdering av avvik:

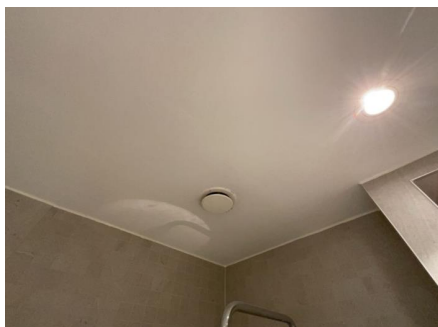
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

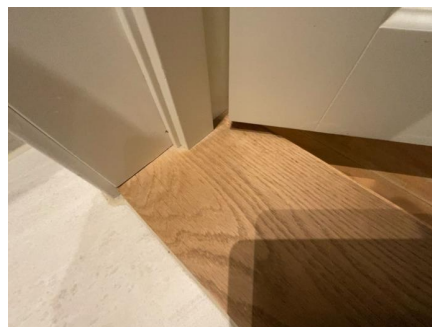
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Dersom tillatt i boligselskapet og teknisk mulig anbefales det montering av elektrisk avtrekksvifte.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Lufteventil



Luftespalte

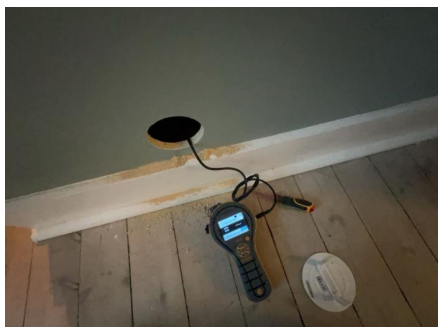
3. ETASJE, LEILIGHET > BAD

TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på vegg på soverommet mot baderommet, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019



Hulltaking og fuksøk med Protimeter piggelektrode ga ingen unormale utslag.

KJØKKEN

3.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TE 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av malte glatte fronter med knotter, heltre benkeplater, stålkum med blandebatteri, integrert komfyr med koketopp og stekeovn. Integrert kjøl/frys. Fliser er fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell bruksslitasje.

Skjolder/misfarging i benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkken



Benkeplate

3.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TE 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter. Det er en spirokanal (avtrekkskanal) over ventilatoren som er ført inn i bakveggen. Det er ukjent for takstmann hvor denne avtrekkskanalen evt. er ført videre.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ukjent hvor avtrekksluften blir ført, trolig blendet mot veggen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tilstandsrapport

Dersom tillatt i sameiet og teknisk mulig anbefales det å lede avtrekksluften fra ventilatoren til yttervegg eller felles kanal i bygningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Kobberrør med plastkappe og rør-i-rør.

Rør-i-rør er fra 2019.

Kobberrør med plastkappe: Ukjent alder.

Det er fremvist dokumentasjon fra Amundsen Bad & Flis.

Fordelerskap: Ja, i vegg på soverommet mot badet. Evt. lekkasjevann fra fordelerskap blir ledet til drengspalte i vegg på badet. Synlig drengspalte i veggen på badet.

Røranvisning: Ja.

Hovedstoppekran for leiligheten: I felles kjeller. Stoppekranner i fordelerskapet stanser kun vannforsyningen til badet.

Lekkasjestopper: Nei, anbefales på kjøkken.

Levetidsbetraktninger:

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK10

Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stoppekran for kjøkken er ikke inni leiligheten.

Stoppekran på kjøkken sitter fast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stoppekran på kjøkken må utbedres av rørlegger.

Stoppekran for hele leiligheten er i felles kjeller.

Ukjent alder på kobberrør med plastkappe.

Ingen dokumentasjon på rørarbeider med kobberrør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Rør på kjøkken.



Fordelerskap



Avrenningshull i fordelerskapet.



Drensspalte

Avløpsrør

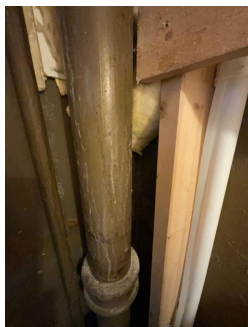
Trolig originalt avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Soilrør i felles bod.

Ventilasjon

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er hverken luftespalter over vinduer eller lufteluker i yttervegger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Ikke luftespalte over vinduer.

Oppvarming

Varmekabler på badrom. Panelovner. Ildsted. Det gis TG1 som varmekilder.

Alarm- og signalanlegg

Dørcalling.

Internett.

Felles brannvarslingsanlegg.

Lekkasjestopper: Nei, anbefales, ansees som et avvik.

Komfyrvakt: Nei, anbefales, trolig et avvik men det er vanskelig å vurdere pga. manglende opplysninger.

Sprinkleranlegg: Nei

Innbruddsalarm: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Kilde: <https://www.dsb.no>

TEK10

Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.



Dørcalling

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGS DAGEN:

- Automatsikringer i el.skap uten forbruksmåler er plassert i entré.
- Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
- Hovedsikring: Ukjent
- Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmansens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

Elvia utførte kontroll av det elektriske anlegget 14.09.2023. Sak avsluttet. Dokumentdato er 08.02.2024.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring dater 2019-12-13 fra Grundstrøm & Olsen Elektro AS. Arbeidsbeskrivelse: Rehab bad/nye jf-automater i skap.

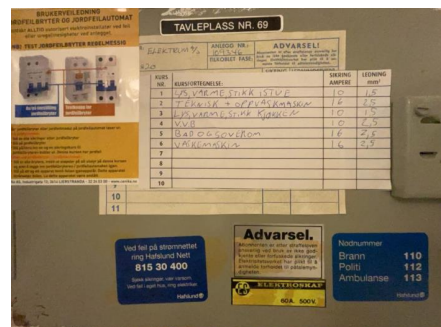
Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



El.skap



Kursanvisning

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

Brannvarsler/røykvarsler. Brannslukningsapparat.

Forskrift om brannforebygging stilles det følgende krav til utstyr: Eier av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett

B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)

C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking)

D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking) Brannvarsler/røykvarsler. Brannslukningsapparat.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

3. Er det skader på røykvarslere?

Nei

4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei



Brannvarsler

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

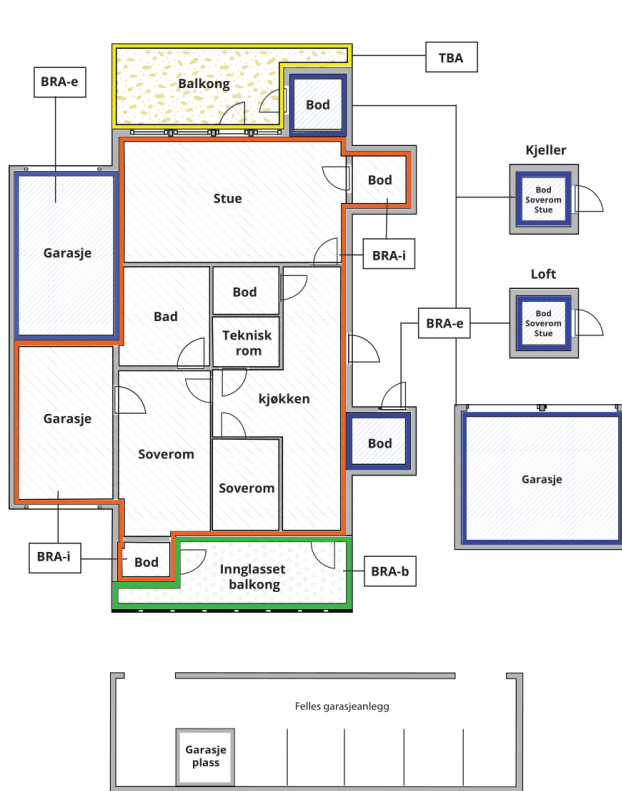
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

AKSJELEILIGHET I KLASSISK BYGÅRD

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.etasje, leilighet	54			54	3
Kjellerbod		6		6	
SUM	54	6			3
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.etasje, leilighet	Entré/gang, Bad , Kjøkken , Stue , Soverom		
Kjellerbod		Kjellerbod	

Kommentar

Balkong 2,7m² er avrundet opp til nærmeste hele tall 3m² (TBA).
Kjellerbod er avrundet opp til nærmeste hele tall 6m² (BRA-e).

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.

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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Original arkitekttegning var ikke tilgjengelig på saksinnsyn på nett hos Plan- og Bygningsetaten. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se rapport.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Takhøyde målt til 2,92m i stue.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
AKSJELEILIGHET I KLASSISK BYGÅRD	54	0

Kommentar

AKSJELEILIGHET I KLASSISK
BYGÅRD

P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2024	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Hilde Wasteson som ga opplysninger og viste leiligheten.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	83		0	703.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjerregaards gate 68D

Hjemmelshaver

Bjerregaardsg 68 AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
24/As Bjerregaards Gate 68	929564979	24	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Aksjonær: Wasteson, Hilde Medaksjonær: Drangevåg, Sondre Pudelewicz

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
24	15 614 31.12.2023	61 204 31.12.2023

Kommentar

Aksjeboenhetsnummer: 00024 Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 96 126,54,-, pr. dags dato.

Årsregnskap

Regnskapsår	2023	Samlet aksjekapital:		67 200
Omløpsmidler:	796 026	Samlet innskuddskapital:		407 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+	2 954 570
Disponible midler:	749 226	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		3 361 570

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Felles hovedinngang inn fra fortau i gate via felles portrom. Bygningen ligger i indre gårdsrom.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-2255

Vedtatt: 28.07.1977

Formål: Bolig m.tilh. anlegg

Om tomten

Tilnærmet flat tomt. Skrånende i bakkant i indre gårdsrom. Kvartalsbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	82741113			
Kommentar Felles polise for boligaksjelaget				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier. Takstmann viser til Egenerklæringen i sin helhet for opplysninger gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XV1744>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	15240307		
Adresse	Bjerregaards gate 68D				
Postnr.	0174	Sted	Oslo		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år 2 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalensr	82741113		
Selger 1 Fornavn	Hilde	Etternavn	Wasteson		
Selger 2 Fornavn	Sondre Pudelewicz	Etternavn	Drangevåg		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Amundsen bad og flis AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Totalrenovering av bad i oktober-desember 2019 av Amundsen bad og flis

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Amundsen Bad og Flis

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Av Amundsen bad og flis oktober-desember 2019

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

FDV foreligger digitalt

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Power Clean AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Utført befarings med kamera 2021. Muntlig beskjed om god tilstand på rør

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

Nei Ja Kommentar Installert luftavfukter i kjelleren

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Gammel bygård, så ikke mer enn man må forvente for et så gammelt bygg

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Utført fasaderehabilitering 2024

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

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Balkongteam AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Montert i 2019 (Før vi kjøpte leiligheten)

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Grundstrøm & Olsen Elektro AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2019 ifm rehabilitering av skap. Nye automatsikringer og anlegging av ny kurs til vaskemaskin

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar Samsvarserklæring fra rehab av bad, se over

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

Nei Ja Kommentar Elk kontroll i sameiet i 2022 av elektrikergruppen. Vi har også hatt el-tilsyn fra Elvia i leiligheten desember 2023

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

Nei Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

Nei Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

Nei Ja Kommentar

Loftsleiligheter fra 2012

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

Ligger digitalt arkivert hos PBE

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Kommentar

Varslet mulig økning av felleskostnader i løpet av 2025 grunnet økte kommunale avgifter, foreløpig ikke vedtatt

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Det er opplegg for vaskemaskin på badet (lokalisert bak høyskapet)

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3281838/jfrulecokb>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Skann QR-koden for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her: www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus
7049 kroner

Leilighet med andels- eller aksjenummer
4909 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer
4214 kroner

Fritidsbolig
10.679 kroner

Honorar til Buysure (1200 kroner) og adm.gebyr (299 kroner) er medregnet i pristabellen.
Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
Foretaksregisteret NO 822 997 252
post@buysure.no

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet:

<https://www.tryg.no/send-din-klage.html>

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte Tryg direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:
Postboks 7070, 5020 Bergen.
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601
DK - 2750 Ballerup
Danmark.

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

KORT OM OSS



Jacob Santiago Salvesen

EIENDOMSMEGLER | SALGSLEDER | PARTNER

45 51 23 55

jsa@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

Premium rådgivning

EIE Ullevål & Sagene er et lokalt nettverk av EIE-kjeder i Ullevål og Sagene i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ullevål & Sagene kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi har spesielt fokus på interiør og tilrettelegging av boligen, og får mye oppmerksomhet for hvordan vi fremstiller hjemmene vi er så heldige å få forvalte. Vi sørger for at du oppnår det beste resultatet!

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd, samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no