

Æ

Kristian
Bogneruds vei
37G

0956 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Line Strifeldt Johansson

EIENDOMSMEGLER / SIVILØKONOM / PARTNER

93 09 50 15

lsj@eie.no

EIE Ensjø

finne ditt nye hjem

E



Henrik Haugen

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

99 55 51 51

heha@eie.no

EIE Ensjø

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	88
Kort om oss	137

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

Kristian Bogneruds vei 37G, 0956 OSLO, Etasje: 2

MATRIKSEL

Gnr. 93 Bnr. 12 Snr. 9 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Firemannsbolig

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 89 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 89 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 14 kvm

AREAL

Primærrom: 89 kvm, Bruksareal: 89 kvm, BRA-i: 89 kvm, TBA: 14 kvm

2.etasje: Entré, bad, soverom, stue og kjøkken: BRA-i (65 kvm)

Løftetasje: Gang, bad og to soverom: BRA-i (33kvm).

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

3

BYGGEÅR

2001

TOMT

Eiet tomt 2399 kvm. Tomten er pent opparbeidet.

PRISANTYDNING

4 850 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Owe Fagerlund Leret Takstdato: 01.10.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 2 113,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 4 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 121 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 850 000,-))

kr 122 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 972 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 981 700,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Felleskostnadene betales kvartalsvis og fordelingen er slik:

Felleskostnader: kr. 6.157,-

Avsetning til vedlikehold: kr. 733,-

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Tv og bredbånd(grunnpakke),nettleie til felles strømanlegg (Ladestolper og utelys i nedkjøringen) forretningsførsel, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, snøbrøyting, avsetning til vedlikeholdsfond seksjons 3-10.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 12 368,24 pr. år

Spesifikasjon av kommunale avgifter:

Renovasjonsgebyr: kr. 4.663,80,-

Vann- og avløpsgebyr: kr. 7. 651,44,-

Renter: kr. 53,00,-

Totalt avgifter: kr. 12. 368,24,-

Forfall og terminer for kommunale avgifter (de kommunale avgiftene betales kvartalsvis):

1. termin forfaller 25. mars

2. termin forfaller 25. mai

3. termin forfaller 25. august

4. termin forfaller 25. oktober

EIER

Shukran Abdulrauf Fahim Amar

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Kristian Bogneruds vei 37 G :

En innbydende firemannsbolig over 2-plan med nærhet til offentlig kommunikasjon og marka. Boligen ligger mellom Rødtvet og Ammerud i et attraktivt og barnevennlig område. Her får man marka som nabo, men allikevel nærhet til alt man trenger av servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Boligen har egen biloppstillingsplass med el-bil lader og utebod!

Boligen er over 2 plan i hhv 2. og loftsetasje og inneholder:

2.etasje:

Svært romslig entré, flislagt og pent bad/wc, lys og luftig stue med åpen kjøkkenløsning med plass for sofa og spisebord. Kjøkkenet har god arbeidsplass med god skaplass. Utgang til romslig veranda med gode solforhold. Romslig soverom!

Loftsetasje:

En trapp opp finner du to soverom av god størrelse. Fra gang finnes inngang til romslig kneloft. Også her finnes lekkert bad/wc.

Kvaliteter:

- En praktisk og barnevennlig bolig over 2 plan.
 - Innbydende stue- og kjøkkenløsning.
 - 3 romslige soverom.
 - Biloppstillingsplass med el-bil lader.
 - Lave felleskostnader.
 - To moderne bad/wc.
- Perfekt utleieobjekt.
- Gjennomgående moderne standard med tiltalende farger.
 - Utebod.
 - Nærhet til offentlig kommunikasjon og supre servicetilbud.
 - Nærhet til marka med gode turløyper.
 - Ammerud t-bane ligger et steinkast fra boligen.
 - Stor veranda med gode solforhold.

PARKERING

Det medfølger en parkeringsplass for seksjonen, inkl. ladeplass (7,4kW). Kostnader for benyttelse av ladeanlegget etter medgått Kw direkte med leverandør. For oversikt og info om gjesteparkering, ta kontakt med megler.

Det er beboerparkering i området. Følgende priser gjelder pr. 2024:

Priser ytre by: Ytre by er bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Dette er beboerparkeringszone F, G, H, I, J og K.

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 1 krone
- El-bil: 1 krone
- Motorsykkel og moped: 1 krone
- El-motorsykkel og el-moped: 1 krone

Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Kristian Bogneruds vei ligger i et populært og barnevennlig boligområde mellom Rødtvet og Ammerud. Området er kjent for

sitt mangfoldige samfunn og inkluderende atmosfære, med en god blanding av boligblokker og småhusbebyggelse. Her kan dere bo i rolige og avskjermede omgivelser, samtidig som det er kort vei til alt dere trenger i hverdagen.

Naturen er like rundt hjørnet i Groruddalen. Lillomarka, med sine vakre turområder, ligger like ved og tilbyr flotte muligheter for friluftsliv hele året. Her kan dere ta lange turer, sykle, eller gå på ski i vintermånedene. I tillegg finner dere idylliske vann som Steinbruvann og Vesletjern, perfekte for badeturer og rekreasjon. Alnaelven og Grorudparken ligger også i nærheten, og området byr på rikelig med parker, lekeplasser og grøntområder som er ideelle for familier. Av treningsmuligheter inne finnes flere idrettshaller, Elexia, Nordtvedt bad mv.

I gangavstand finnes også Rema 1000 og Kiwi, og ellers kort vei til større senter som blant annet Stovner senter. Stovner Senter utmerker seg med sine 90 leietakere som et av Norges største lokalsenter, sentralt beliggende øverst i Groruddalen i Oslo. Senteret har et stort mangfold av butikker, tjenester og servicefunksjoner, og er en populær møteplass for folk i alle aldre. Med både buss og t-bane i umiddelbar nærhet, er Stovner senter et viktig knutepunkt for lokalbefolkningen, og et senter med en hyggelig atmosfære. I tillegg er det mange fritidsaktiviteter for barna, som Apalløka idrettshall, Grei banen, og Grorud ILs idrettsanlegg, som tilbyr alt fra fotball til ski og turn. Lokale aktiviteter som turorientering med Lillomarka Orienteringslag bidrar også til et aktivt og sosialt familieliv.

BEBYGGELSE

Området består i hovedsak av blokk- og rekkehusbebyggelse.

TOMT

Eiet tomt, 2399 kvm.

ADKOMST

Med bil:

Følg RV4 og ta av mot Ammerud, kjør rett over krysset og du er i Kristian Bogneruds vei, nr. 37. Boligen ligger på venstre hånd.

Kollektivt:

Ta T-bane linje 5 mot Vestli og gå av på Ammerud, ca. 250 m gange til Kristian Bogneruds vei 37 G.

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Innhold

INNEHOLDER

Boligen ligger i en firemannsbolig og inneholder:

2.etasje: Entré, bad, soverom, stue og kjøkken.

Loftsetasje: Gang, bad og to soverom.

Boligen inneholder også en veranda oppmålt til 14 kvm.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 50 kvm, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 33 kvm av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 17 kvm.

Boligen disponerer en bod i felles bodrekke oppmålt til 4 kvm (BRA-e).

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakyndig Owe Fagerlund Leret.

Bygning generelt:

Firemannsbolig tilhørende Eierseksjonssameiet Kristian Bognerudsvei 37 beliggende i bydel Grorud i Oslo kommune. Firemannsbolig over 2.etasjer, samt loftetasje. Gjeldende objektiv benytter boligens andre etasje og loftetasje. Støpt såle mot grunn. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner hovedsakelig av trekonstruksjoner. Takkonstruksjon utvendig tekket med takstein. Utvendige fasader forblendet med trekledning. Boligen har entrédør med glassfelt fra byggeår. Verandadør og vinduer med 2-lags glass fra byggeår. Takvinduer fra 2014. Oppvarming via elektrisitet. Adkomst via inngangsparti i andre etasje. Boligen består av andre etasje med entré, bad, soverom, stue og kjøkken. Loftsetasjen består av gang, bad og to soverom. Boligen disponerer en bod i felles bodrekke.

Vinduer og dører:

Boligen har entrédør med glassfelt fra byggeår. Verandadør og vinduer med 2-lags glass fra byggeår. Takvinduer fra 2014. Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader. Påvist kondensproblematikk rundt vinduer på flere rom. Vurdert til å være manglende lufddøreutskiftning i boligen. Enkelte vinduer har behov for overflatebehandling, spesielt badene.

Balkong / terrasser:

Utgang fra stue til vestvendt veranda oppmålt til 14 kvm. Rekkverk av treverk. Terrassebord bærer preg av værslitasje og har behov for overflatebehandling.

Baderom:

Bad fra 2014. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Malt himlingsflate med downlights. Servant med ett-greps armatur. Dusjnise med togreps dusjarmatur. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av typen plast. Mekanisk avtrekk.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Integrert stekeovn og innfelt oppvaskmaskin. Keramisk platetopp. Ventilator med belysning. Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av typen plast.

Tekniske installasjoner / utstyr:

Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av typen plast. Høix varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2014, fordelerskap for vannrør med stoppekraner og ventilasjonsanlegg plassert i kneloft. Oppvarming via elektrisitet. Ventilasjon basert på naturlig og mekanisk avtrekk. Naturlig tilluft.

Følgende forhold er markert med TG2 i tilstandsrapporten:

Våtrom 2.etasje:

Ventilasjon

Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Sanitærutstyr / innredning

Lekkasje i toalettsisterne. Pakning eller flottør må skiftes ut.

Overflater vegger

Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger. Fuger bør rengjøres/fornyes.

Overflater gulv

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger. Fuger bør rengjøres/fornyes.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Fallforhold (gulv) Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 13 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Helst over 25 mm.

Annet

Påvist fuktmerker rundt vindu på baderom, vurdert til å være grunnet høy fuktighet over tid. Overflatebehandling bør påregnes og påse nok luftutskiftning på badet.

Våtrom. Loftsetasje:

Ventilasjon

Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Overflater vegger

Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes. Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger. Fuger bør rengjøres/fornyes.

Fallforhold (gulv) Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 8 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Annet Påvist fuktmerker rundt vindu på badet, vurdert til å være grunnet høy fuktighet over tid. Overflatebehandling bør påregnes og påse nok luftutskiftning på badet.

Kjøkken 2.etasje:

- Ventilasjon:

Skade på ventilator. Utbedringer bør påregnes.

- Innredning:

Kjøkkeninnredningen bærer preg av slitasje. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Utbedringer bør påregnes.

Øvrige rom - 2.etasje:

- Overflater gulv

Parkettgulv bærer preg av noe brukslitasje.

- Innerdører:

Dør mot bad er oppsvulmet/skadet.

- Loft - Innredet

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM):

Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende.

Det er ikke registrert ventiler på soverom. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning.

- Innvendige trapper:

Det er kun rekkverk/håndløper på en side. TG 2 i henhold til NS 3600.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

- Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom):

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.

Elektrisk anlegg:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Som følger av manglende samsvareklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Brann:

Brannslukkingsutstyr:

Brannslukkerutstyr er utgått / ikke forskriftsmessig vedlikeholdt. Brannslukkingsutstyrmå fornyes/vedlikeholdes. Sjablongmessig prisanslag: kr 0-1000.

Dører og vinduer:

Vinduer:

Påvist kondensproblematikk rundt vinduer på flere rom. Vurdert til å være manglende luftutskiftning i boligen. Enkelte vinduer har behov for overflatebehandling, spesielt badene.

Balkonger, terrasser og veranda:

TG 2 Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer). Terrassebord bærer preg av værslitasje og har behov for overflatebehandling.

Drenering:

Alder:

Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drensssystem ligger mellom 20 - 60 år. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker:

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger): Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør

med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet.

Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

BODER

Boligen disponerer en bod i felles bodrekke oppmålt til 4 kvm (BRA-e).

Standard

STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen (2.etasje), men brukstillatelse fra 12.12.2001. Det foreligger ferdigattest for påbygg/loftutbygging fra 15.01.2018.

Mottatte byggetegninger ikke i samsvar med dagens bruk, da loftet ble bygget ut i 2014. Det har blitt etablert en trapp opp til boligen loftsetasje i entreen.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt

samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Oppvarming via elektrisitet.

Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes NEFs normgivende liste over løse og tilbehør.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter D

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 12 368,24 pr. år

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 6 891,- pr.kvartal.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke, forsikringer etc. Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Priser kan sjekkes på tilbyders websider. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Det foreligger ingen fellesgjeld i sameiet p.t.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

IF skadeforsikring NUF Polisenummer: SP990524.1.5

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 940 162,- Som sekundærbolig Kr. 3 572 617,-

SAMEIE

Kristian Bognerudsvei 37 er beliggende i 0956 Oslo og består av

10 eierseksjoner. Sameiet ble registrert første gang i Brønnøysund 19.10.2001 og i Foretaksregisteret 17.07.2015 som eierseksjonssameie. Styret i Kristian Bogneruds vei 37, som ble gjenvalgt for 2 år på sameiermøte 12.Mars 2019, har bestått av følgende:

Styreleder: Knut Syversen s.nr. 1 Gjenvalgt i 2023 for 2 år
Styremedlem: Darsim Hessen s.nr. 5 Gjenvalgt i 2022 for 2 år
Selskapets forretningsfører er Styrets leder.

Styrets arbeid:

Det har ikke vært avholdt fysiske styremøter i 2023, kommunikasjon har foregått pr. e.post og telefon.

Følgende avtaler er inngått:

- Forsikring av bygningsmassen: IF AS
- Snøbrøyting: Maskinell Snøservice AS (2023/2024) / Vaktmesterkompaniet AS (2022/2023)
- TV/Internett leverandør: Telia AS
- Administrering av ladeanlegg: Movel AS (kundenr. 90213)

Drift:

Driften gjennom sameiets åttende år har gått bra. Det ble ikke avholdt noen felles-dugnad på våren, da Rune påtok seg denne oppgaven. All «buskas» langs bakken holdes nede, grus i oppkjørselen er fjernet, snørydding og strøing, gressklipping mm.

Vaktmesterkompaniet AS (VK) har håndtert snømåkingen av innkjøringen, samt parkeringsplassene på en grei måte, selv om det har kommet tilbakemeldinger om det til tider har vært glatt. Styret sa opp avtalen med VK og inngikk avtale med Maskinell Snøservice for sesongen

23/24. Strøkassen ble fylt 2 ganger med grus, hvor det ligger et lite overskuddslager på baksiden av bodene. Styret har vært av den oppfatning at sameierne ønsker å holde fellesutgiftene så lave som mulig og mener de har klart dette. Utgiftene til avtalen har klart steget de siste årene og det bør vurderes en annen løsning for avtale vdr. håndtering av snø på eiendommen.

Sameiet har søkt tilskudd fra Oslo kommunes «klimatilskudd» og fått tilsagn. Pengene ble utbetalt våren 2023.

Det ble montert 2 lysstolper, hvor kun 1 pt. er strømsatt. Dette kommer på plass etter at telen har gått i 2024.04.07. Rune Fure har utført vaktmestertjenester for sameiet, mot redusert husleie.

Regnskap:

Regnskapet viser et reelt positivt resultat på kr.48 648,-. Resultatet deles til «Felleskonto» og «Vedlikeholdsfont S3-10».

Godtgjørelser:

Forretningsfører er betalt kr. 12.000kr i 2023. Det er ingen ansatte.

Forsikring:

Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF- avtalenr. SP990524.1.5. - tlf. 02400. Selskapet forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Arbeidsmiljøet anses for å være godt.

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være vedlagt salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

FORRETNINGSFØRER

Styrets leder.

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene.

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løseøreliste.

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

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. 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. Det foreligger 6 servitutter på eiendommen som omhandler blant annet:

1913/81-1/105 Erklæring/avtale

18.07.1913

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: 0301-93/12

Gjelder denne registerenheten med flere

1940/7167-1/105 Best. om vann/kloakkledn.

16.09.1940

Overført fra: 0301-93/12

Gjelder denne registerenheten med flere

1972/14794-2/105 Skjønn

07.09.1972

Overført fra: 0301-93/12

Gjelder denne registerenheten med flere

1998/26223-1/105 Erklæring/avtale

12.05.1998

Plikt til å avstå nødvendig grunn og rettigheter til utbygging av riksveg 4.

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: 0301-93/12

Gjelder denne registerenheten med flere

2000/29494-1/105 Best. om adkomstrett

25.05.2000

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:93 Bnr:638

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

Overført fra: 0301-93/11

Gjelder denne registerenheten med flere

2001/58414-1/105 Erklæring/avtale

28.09.2001

Bestemmelse om vann/kloakkledning samt kabler for strøm,tlf. og kabel-TV.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Vann-og avløpsverk, Viken Energinett eller Telenor.

Overført fra: 0301-93/12

Gjelder denne registerenheten med flere

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Seksjonseierens rettslige

disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via kommunal vei og private internveier med felles vedlikeholdsansvar for sameiet. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg ihht. reguleringskart fra Oslo kommune datert 29.08.2024 med tilhørende reguleringsbestemmelser i S-4220, S-786 og S-3602 samt kommunedelplan KDP-17 (områdeavgrensning for indre Oslo). (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn). Oslo kommune vedtok 23.09.2015 kommuneplanen "Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn". Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Planen legger opp til fortetting av indre by og utvikling rundt Oslos sentrale knutepunkter. Fortetting av dagens bebyggelse kan bli aktuelt i disse områdene. Mer informasjon finnes på kommunens hjemmeside: <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/kommuneplan/>.

Pågående byggesaker:

Trondheimsveien 424, Oslo, 0953 OSLO har varslet om bygging av garasje utenfor den regulerte byggegrensen. Varslet kan oversendes ved forespørsel.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i reguleringer og kommuneplan, samt hvilken betydning de har for eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at området er under utvikling og at endringer og oppføring av nye bygg vil kunne skje. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 4 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 121 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 850 000,-))

kr 122 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 972 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 981 700,- (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:

- Provisjon: 1%

- Tilrettelegging: 17.900,-

- Visnings-/overtagelseshonorar: 2.900,-/stk.

- Markedspakke: 25.900,-

- Oppgjør: 8.300,-

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

91-24-0213

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 bygningsstrykkes 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 deknings salg 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>

Megler

AVDELING

Ensjø Eiendomsmegling AS
EIE Ensjø
Org. nr: 921542690
Gladengveien 24
0661 Oslo
Tlf: 22 34 34 64

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Siviløkonom / Partner Line Strifeldt Johansson

SAKSBEHANDLERE

Line Strifeldt Johansson
EIE Ensjø
Eiendomsmegler / Siviløkonom / Partner
Mob: 93 09 50 15 / E-post: lsj@eie.no

Henrik Haugen
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 99 55 51 51
[/ E-post: heha@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?

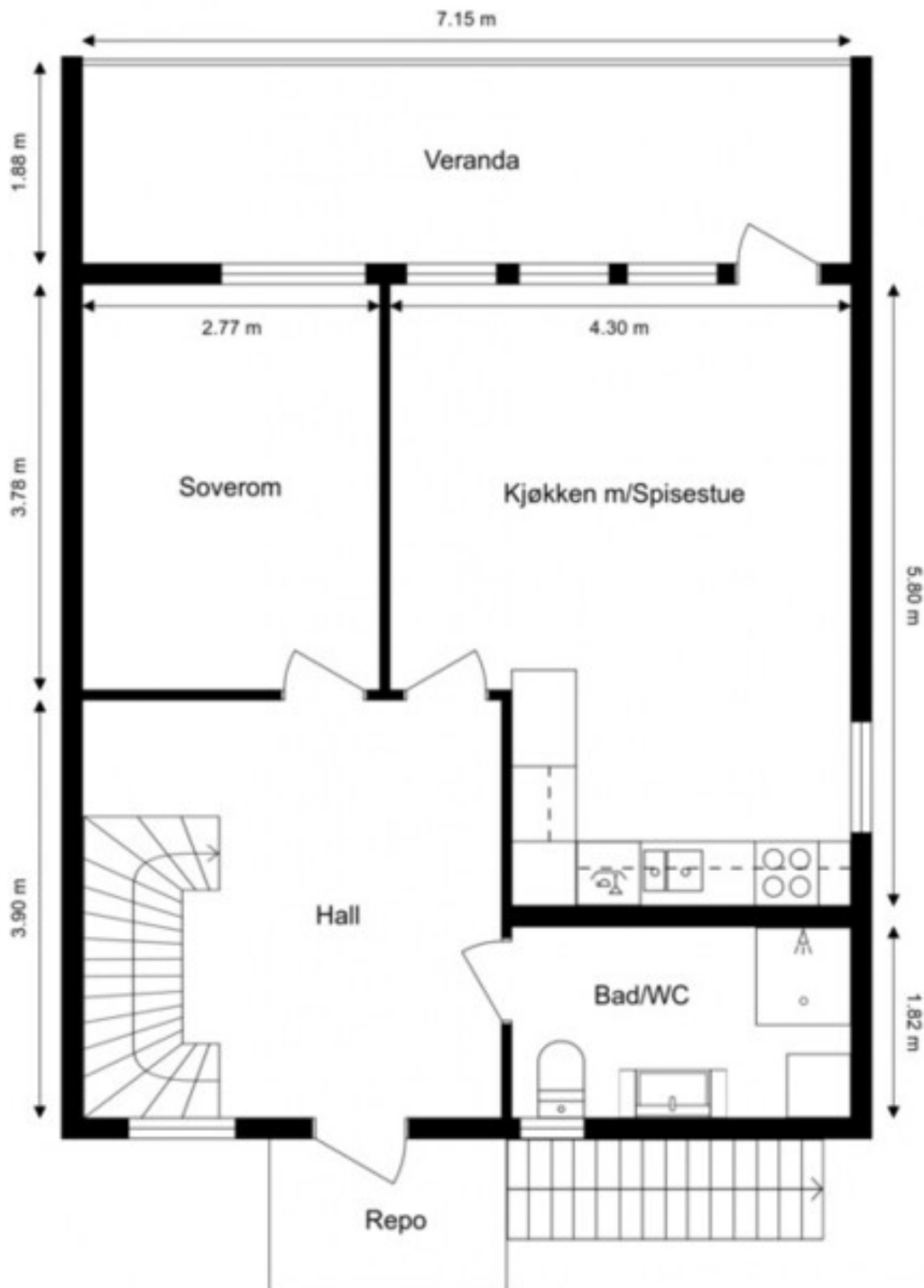






Kristian Bogneruds vei 37G, 0956 OSLO

Firemannsbolig. - 2.Etasje.



Ordernr. 15062681

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



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

































































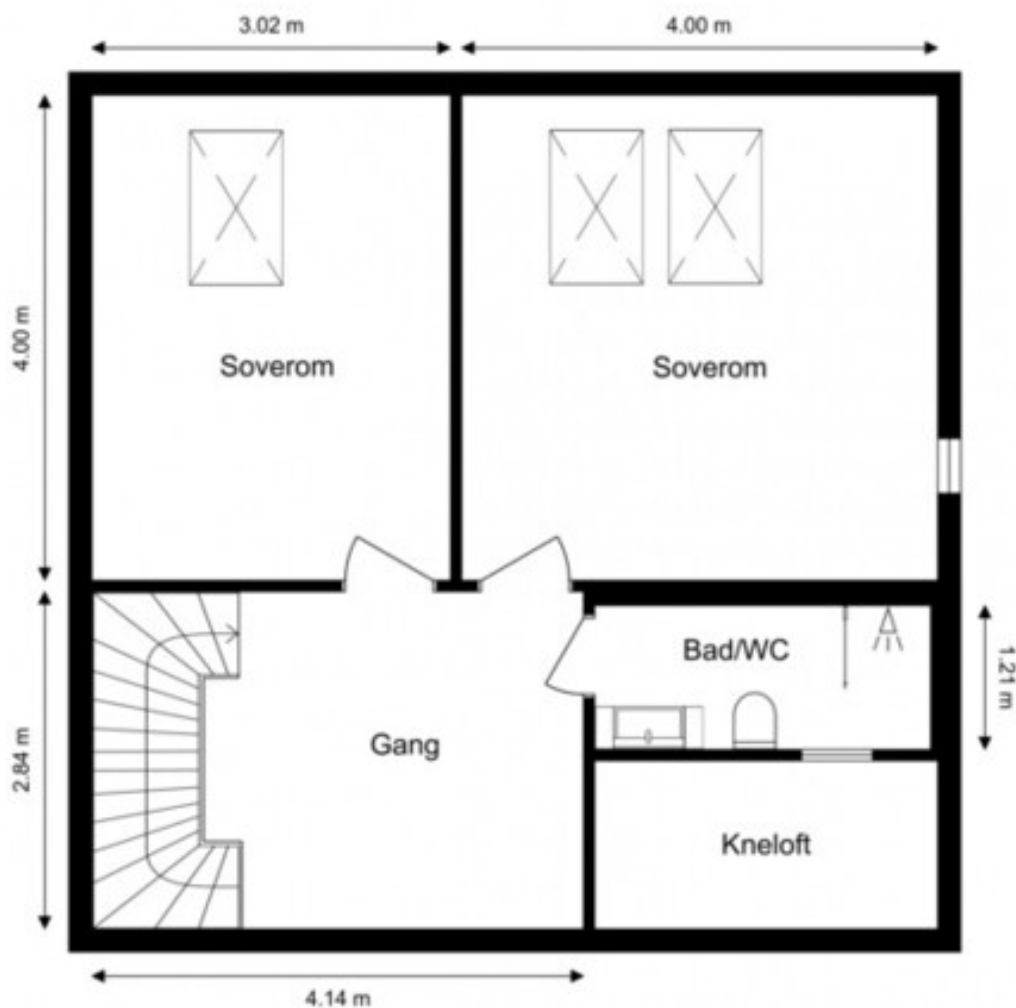








Firemannsbolig. - Loftsetasje.



Ordernr. 15062681



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







PARKERING FORBUDT
Ikke anbragt bilparkering
for andre enn kjøperen av denne







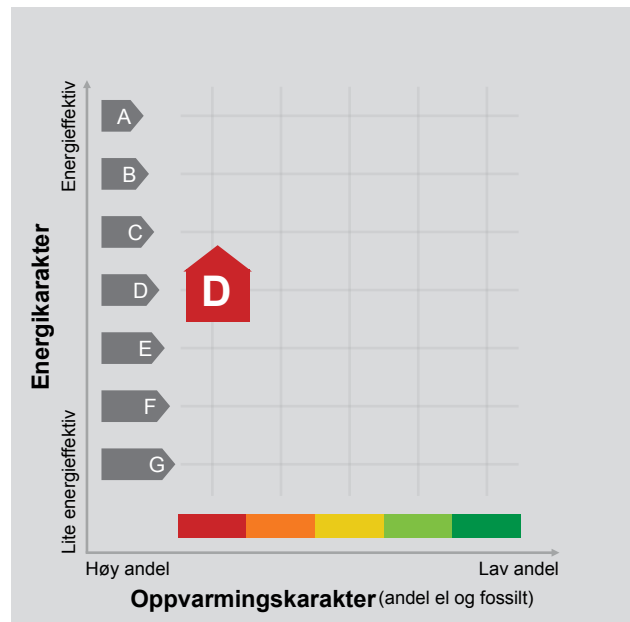
FGHI

INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Kristian Bogneruds vei 37G
Postnummer	0956
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	93
Bruksnummer	12
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81714576
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-47482
Dato	06.11.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima 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:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	2001
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	89
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk 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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffeetraker 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 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

ORDENSREGLER FOR KRISTIAN BOGNERUDS VEI 37

Disse ordensregler er å anse som et supplement til enhver tid gjeldende vedtekter.

Et eierseksjonssameie utgjør et fellesskap som eiere og/eller brukere av eierseksjonene (heretter samlet definert som Sameier) hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv, samtidig som man må stille samme krav til seg selv som man gjør overfor andre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

FORMÅL OG OMFANG

Ordensreglene har til hensikt å gjøre Kristian Bogneruds vei 37 til et godt sted å bo, i tillegg til å forvalte våre felles verdier på en måte som gjør at vi alle unngår tap og utgifter, samt å sikre et enhetlig preg på eiendommen. Dette oppnår vi når disse reglene blir fulgt og ved at alle tar et personlig ansvar for å skape et godt bomiljø og for bruken av fellesanleggene.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Sameier er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med, og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, vedlikehold eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER.

Fellesarealer skal holdes ryddige, ikke brukes til unødig hensetning av gjenstander slik som barnevogner, sykler, dekk el. og skal ikke møbleres med mindre dette er spesielt avtalt med styret. Gjenstander skal oppbevares i seksjonen eller i tilhørende boder. Sykler kan imidlertid plasseres i sykkelstativet, plassert mellom 4-mannsboligene og ikke hensettes andre steder på fellesarealene.

Terrasser og plattinger skal holdes ryddige og ikke være et sted som benyttes til lagring av gjenstander. Alt av møbler og gjenstander som står plassert utendørs, skal være beregnet og laget for å stå utendørs. Dette gjelder spesielt elektriske artikler som skal inneha en IP-klassifisering beregnet for utendørsbruk.

Parabolantenner, markiser e.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

Flagging på balkongen skal følge offisielle flaggregler. En skal derfor ikke flagge etter kl. 21.00.

REGLER OM RO.

Sameiere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder. Dersom det forventes at selskapeligheter i egen seksjon kan virke sjenerende på naboer, så skal berørte naboer varsles. Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 i helgen) skal det være nattero innen sameiet. Støyende arbeid som f.eks boring i betong, spikring er tillatt på hverdager mellom klokken 08:00 og 21:00 og lørdager mellom 09:00 og 18:00. På søndager og helligdager skal støyende arbeid unngås.

SKADEDYR

Sameiere har ansvar for å holde boligen fri for insekter og skadedyr. Det beste tipset en kan gi er å holde boligen ren og fri for søl og matrester.

Ingenting gjør oss mer fortvilet enn om vi får rotter og mus rundt husveggene. Manglende ettersyn og renhold pekes ofte ut som en mulig årsak til skadedyrenes inntog. Lar du matavfall stå lett tilgjengelig, inviterer du mange "ubudne gjester" på et festmåltid.

SØPPEL

Sameiets avfallsanlegg består av 2stk søppelskur som er plassert langs Kristian Bogneruds vei 37. Anlegget deles med Kristian Bogneruds vei 37 K-P.

3stk søppelinnkast er beregnet for husholdningsavfall: Matavfall (kastes i grønne poser), Plastemballasje (kastes i blå poser) og Restavfall (kastes i vanlige poser). Avfallet skal sorteres og kastes i respektive plastposer iht. avfallssorteringen til Oslokommune. Fargede søppelposer kan hentes gratis i matbutikker etc. Søppelinnkastene hvor slikt avfall skal kastes er merket «Restavfall».

Det er svært viktig at søppelposer er grundig knyttet igjen.

3stk søppelinnkast er merket «Papp/Papir» hvor papp og papir skal kastets. Det er viktig at slik søppel trampes flatt, slik at de ikke opptar unødige mye plass i søppeldunkene.

Igjensetting av avfall utenfor søppelbeholderne er strengt forbudt. Oppdager en sameier dette, bør sameier kaste hensatt søppel i respektivt søppelinnkast, eller ved store mengder avfall rapporteres til styret. Uansett er det i alle sameieres interesse å sørge for at forholdet rettes omgående.

Ved kasting av større gjenstander, møbler, elektriske artikler isopor etc. skal dette kjøres til et av Oslo kommunes avfallsanlegg f.eks. på Haraldsrud.

Kildesortering skal skje iht Oslo kommunes regler.

BRUK AV GRILL

Det tillates kun bruk av elektrisk grill på balkonger eller plattinger.

Skal man benytte kull eller gass-grill, skal dette skje på østsiden av bygget, altså mot Trondheimsveien. Dette for å minimere faren for brann og at underlaget grillen står på er stabilt.

ANSVAR OG VEDLIKEHOLD AV BRANNSLUKNINGSAPPARAT OG RØYKVARSLERE

Brannslukningsapparat anbefales plassert slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom (ikke innerst i en fullstappet bod). Hver enkelt Sameier har et overordnet ansvar for at utstyret fungerer, og har skal dermed følge de anbefalinger for vedlikehold og kontroll av slikt utstyr.

Det er påbudt at din bolig skal ha minst en godkjent røykvarsler, som høres på alle soverommene når dørene er lukket. Det er den enkelte Sameier som har overordnet ansvar for at utstyret fungerer, og har dermed ansvar for å følge de anbefalinger som er for vedlikehold og kontroll av røykvarsler. Et minimum er skifte av batteri en gang i året.

UTEANLEGG.

Alt grøntanlegg for seksjon 3-10 (Kristian Bognerudsvei 37 C-J) er fellesareal og således er alle sameiere like ansvarlige for at området holdes i orden. Området skal ikke benyttes til lagring av gjenstander i noen form og kan kun møbleres med utemøbler, trampoliner etc. etter avtale med styret.

Den enkelte plikter å holde generell orden på egen balkong/terrasse/uteområde. Skrot, pappesker ol skal ikke oppbevares på disse områdene, ei heller skal platting/terrasse benyttes som lager.

Fellesområdet skal holdes ryddig og fritt for avfall.

Det er ikke tillatt å sende opp fyrverkeri på sameiets område.

PARKERING

Hver leilighet disponerer én parkeringsplass merket med seksjonsnummer på støyskjermen mot Trondheimsveien, i bakkant av plassen. Egen parkeringsordning gjelder for vinterhalvåret, grunnet lagring av snø på eiendommen.

Alle biler som parkerer i sameiet må være sameier, eller besøkende av sameier, i Kristian Bogneruds vei 37 C-J. Gjesteparkeringsplassene kan brukes i inntil 4 dager sammenhengende av gjester av sameier, uten særskilt avtale med styret.

Dobbeltparkering er ikke tillatt.

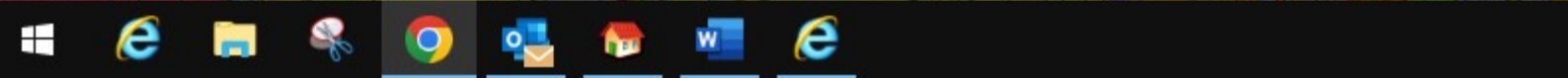
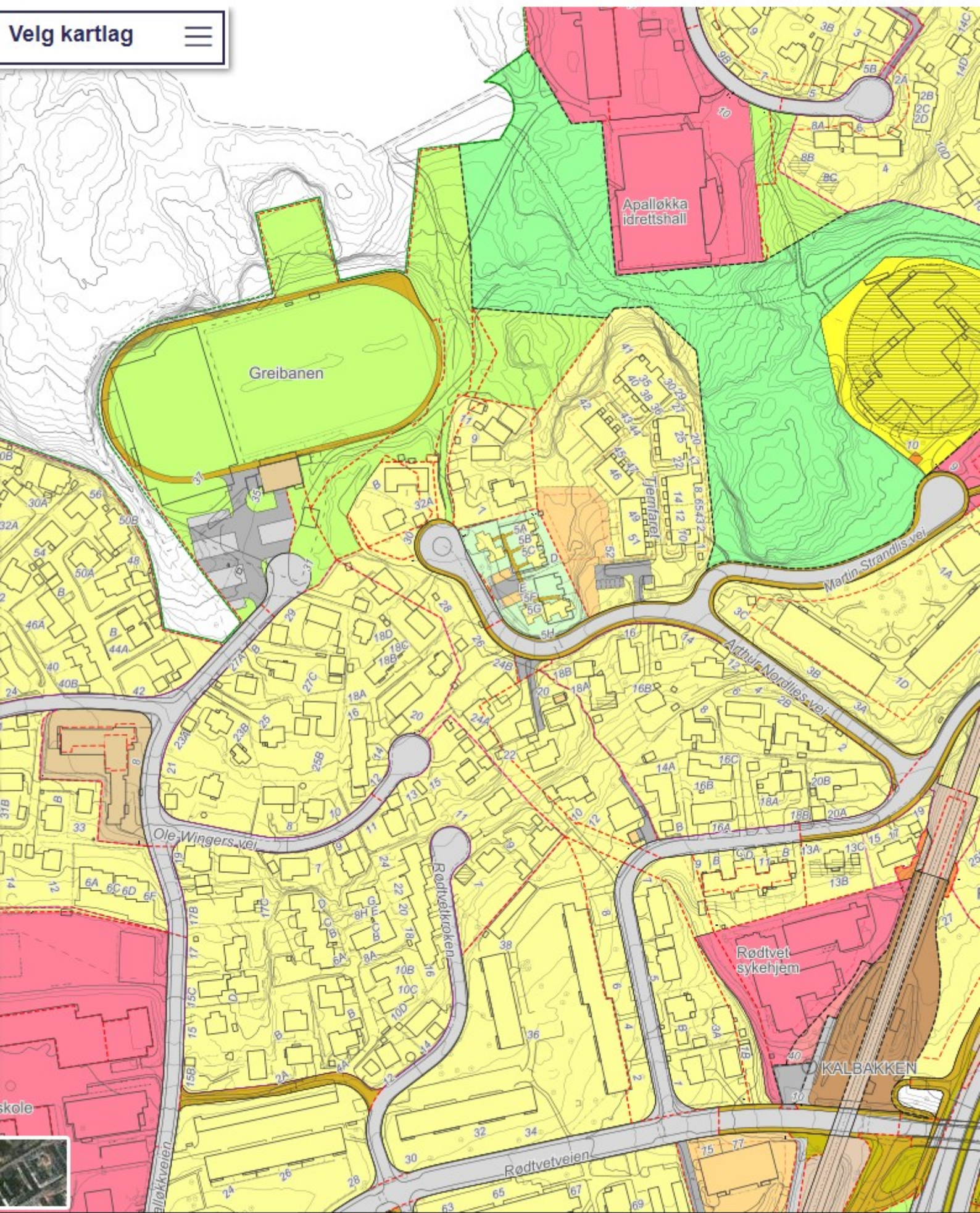
BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

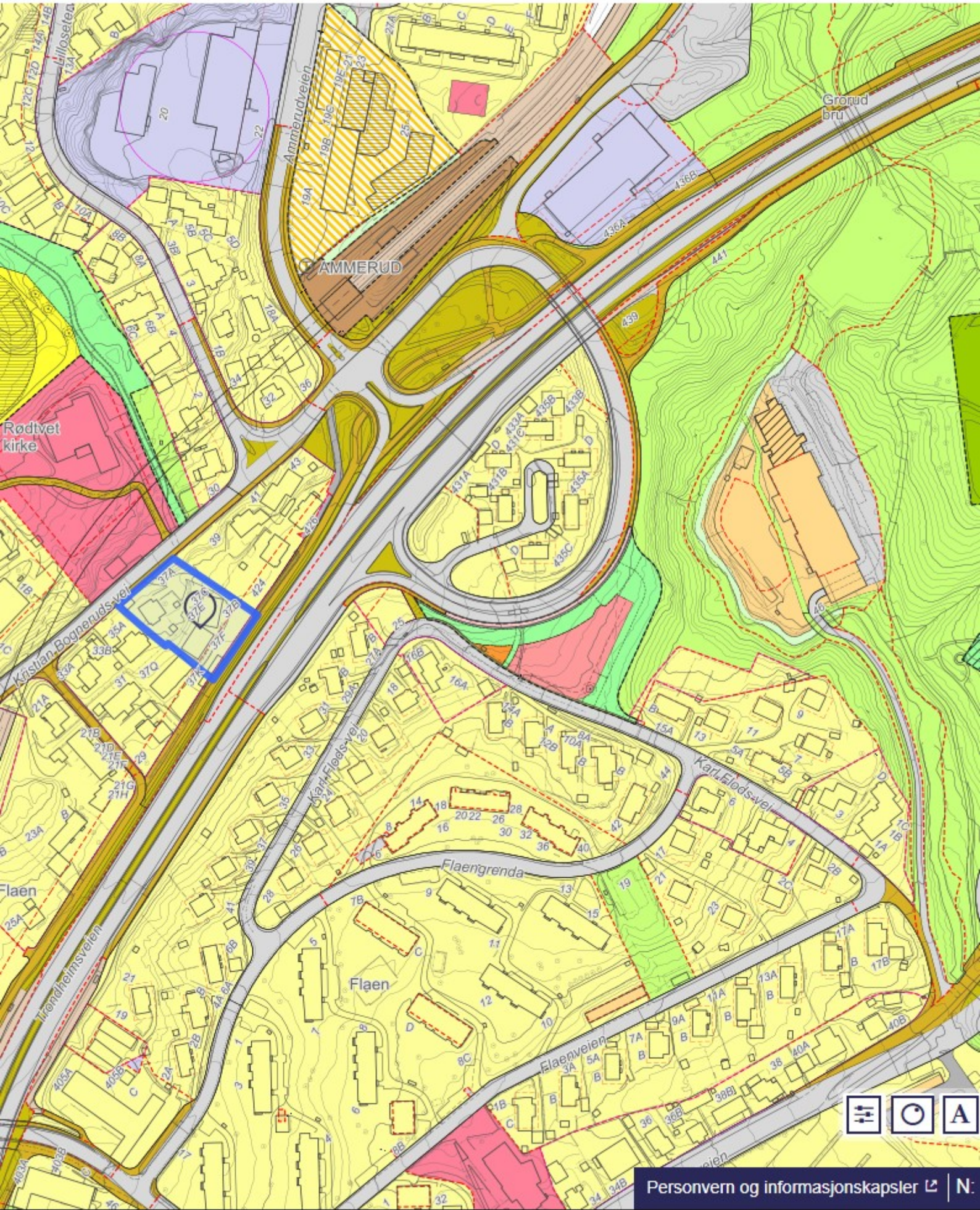
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Oslo 11.08.2021



Velg kartlag







Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Kristian Bogneruds vei 37G
0956 OSLO
Gnr./Bnr.: 93/12
Seksjonsnr. : 9
Oslo kommune

Areal

Firemannsbolig.
Bruksareal: 89 m²

Totalt bruksareal (BRA): 89 m²

Befaring

Befaringsdato: 01.10.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Owe Fagerlund Leret

Mobil: 48182525

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	01.10.2024
Referansenummer	15062681
Meglerforetakets oppdragsnummer	91-24-0213
Hjemmelshaver/selger	Shukran Abdulrauf/Fahim Amar
Bygningssakkyndig inspektør	Owe Fagerlund Leret
Tilstede på befaringen	Shukran Abdulrauf og Fahim Amar.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	31.10.2024 14:46

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Kristian Bogneruds vei 37G
Postnummer/sted	0956 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	93/12
Seksjonsnr.	9
Borettslag / Sameie	Kristian Bogneruds Vei 37
Tomt	Eiet tomt: 2399 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Firemannsbolig.	2001.		2014.

Byggemåte

Firemannsbolig tilhørende Eierseksjonssameiet Kristian Bognerudsvei 37 beliggende I bydel Grorud I Oslo kommune.

Firemannsbolig over 2.etasjer, samt loftetasje. Gjeldende objektiv benytter boligens andre etasje og loftetasje. Støpt såle mot grunn. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner hovedsakelig av trekonstruksjoner. Takkonstruksjon utvendig tekket med takstein. Utvendige fasader forblendet med trekledning. Boligen har entrédør med glassfelt fra byggeår. Verandadør og vinduer med 2-lags glass fra byggeår. Takvinduer fra 2014. Oppvarming via elektrisitet.

Adkomst via inngangsparti I andre etasje. Boligen består av andre etasje med entré, bad, soverom, stue og kjøkken. Loftsetasjen består av gang, bad og to soverom.

Boligen disponerer en bod I felles bodrekke.

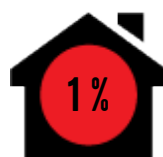
Sammendrag av boligens tilstandsgrad



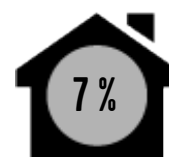
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - 2.Etasje.		Ventilasjon	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Annet	8	
Våtrom - Loftsetasje.		Ventilasjon	9	
		Overflater vegger	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Kjøkken - 2.Etasje.		Ventilasjon	9	
		Innredning	9	
Øvrige rom - 2.Etasje.		Overflater gulv	10	
		Innerdører	10	
Loft - innredet		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	10	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Brann		Brannslukkingsutstyr	12	Kr 0-1000
Dører og vinduer		Vinduer	12	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	13	
Drenering		Alder	14	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	14	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Firemannsbolig.	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
2.Etasje.	56			56	14
	Entré, bad, soverom, stue og kjøkken.				Veranda.
Loftsetasje.	33			33	
	Gang, bad og to soverom.				
SUM	89			89	14
Total bruksareal: 89 m²					

Kommentar til areal

Boligen disponerer en bod i felles bodrekke oppmålt til 4 m² (BRA-e).

Boligen inneholder veranda oppmålt til 14 m² (TBA).

Boligen inneholder 89 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 50 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 33 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 17 m².


Rapport

Våtrom - 2.Etasje.

Bad fra byggeår, overflate oppusset i 2014. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Malt himlingsflate med downlights. Servant med ett-greps armatur. Dusjhjørne med to-greps dusjarmatur og innfellbare dører i glass. Frittstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av typen plast. Mekanisk avtrekk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Innfelte/gjennomgående installasjoner



 TG 2	Ventilasjon	Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Sanitærutstyr / innredning	Lekkasje i toalettsisterne. Pakning eller flottør må skiftes ut.
	Overflater vegger	Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger. Fuger bør rengjøres/fornyes.
	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger. Fuger bør rengjøres/fornyes.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 13 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Helst over 25 mm.
	Annet	Påvist fuktmerker rundt vindu på baderom, vurdert til å være grunnet høy fuktighet over tid. Overflatebehandling bør påregnes og påse nok luftutskiftning på badet.
 TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Hulltaking og fuktmåling fra tilstøtende rom er ikke mulig grunnet kjøkken og utearealer. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Våtrom - Loftsetasje.

Bad fra 2014. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Malt himlingsflate med downlights. Servant med ett-greps armatur. Dusjnise med to-greps dusjarmatur. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av typen plast. Mekanisk avtrekk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner



 TG 2	Ventilasjon	Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Overflater vegger	Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes. Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger. Fuger bør rengjøres/fornyes.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 8 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	Annet	Påvist fuktmerker rundt vindu på baderom, vurdert til å være grunnet høy fuktighet over tid. Overflatebehandling bør påregnes og påse nok luftutskiftning på badet.
 TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Hulltaking og fuktmåling fra tilstøtende rom er ikke mulig grunnet seng og innredning. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken - 2.Etasje.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Integriert stekeovn og innfelt oppvaskmaskin. Keramisk platetopp. Ventilator med belysning. Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av typen plast.


TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Annet

 TG 1	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
 TG 2	Ventilasjon	Skade på ventilator. Utbedringer bør påregnes.
	Innredning	Kjøkkeninnredningen bærer preg av slitasje. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Utbedringer bør påregnes.

Øvrige rom - 2.Etasje.

Gulvflate belagt med parkettgulv. Malte vegg-og himlingsflater. Profilerte innerdører. Ventilasjon basert på naturlig avtrekk og naturlig tilluft.


 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)


 TG 2	Overflater gulv	Parkettgulv bærer preg av noe brukslitasje.
	Innerdører	Dør mot bad er oppsvulmet/skadet.

Loft - innredet

Loftsetasjen er innredet fra 2014.


Gulvflater belagt med parkettgulv. Malte vegg-og himlingsflater. Profilerte innerdører. Ventilasjon basert på naturlig avtrekk og naturlig tilluft.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Konstruksjonsoppbygging - Statikk

 TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler på soverom. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning og kondensproblematikk. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	-------------------------------------	--

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

 TG 2	Innvendige trapper	Det er kun rekkverk/håndløper på en side. TG 2 i henhold til NS 3600.
--	--------------------	---

Etasjeskiller - 2.Etasje.

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Skjevhetmåling

	Skjevhetmåling	Det ble ikke registrert større målbare skjevheter i boligen på de tilfeldige stedene det ble målt.
--	----------------	--

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av typen plast. Høiæx varmtvannsbereder på ca 120 liter fra 2014, fordelerskap for vannrør med stoppekraner og ventilasjonsanlegg plassert i kneloft. Oppvarming via elektrisitet. Ventilasjon basert på naturlig og mekanisk avtrekk. Naturlig tilluft.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran

TG 2 Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.

TGIU Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

2. Etasje: Ca. 2,37 meter.

Loftsetasje: Etasjen har skråhimling der laveste og høyeste punkt er målt fra 0,58 - 2,31 meter.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vegg ved entré.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: ukjent.

Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang i anlegget: nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: ukjent.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: ukjent.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: nei.


Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei.

TG 2 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samsvareklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Brann

Boligen har røykvarslere montert. Brannslukkingsapparat med 6 kilo pulver.


 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Røykvarslere - Rømningsveier

 **TG 3** Brannslukkingsutstyr

Brannslukkerutstyr er utgått / ikke forskriftsmessig vedlikeholdt. Brannslukkingsutstyr må fornyes/vedlikeholdes. Sjablommessig prisanslag: kr 0-1000
--

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Konstruksjon - Fasader ink. kledning


Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelt fra byggeår. Verandadør og vinduer med 2-lags glass fra byggeår. Takvinduer fra 2014.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Takvinduer - Dører

 Takvinduer

Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader.
--

 **TG 2** Vinduer

Påvist kondensproblematikk rundt vinduer på flere rom. Vurdert til å være manglende luftutskiftning i boligen. Enkelte vinduer har behov for overflatebehandling, spesielt badene.
--

Yttertak


Yttertak av saltakskonstruksjon, takteking fra 2014.

-  **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Tekking (undertak, lekter og ytterteking) - Takvindu/Overlys - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Gesimsløsninger

-  Inspeksjonsmulighet | Taket er inspisert fra bakkeplan og takvinduer.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til vestvendt veranda oppmålt til 14 m2. Rekkverk av treverk.

-  **TG 2** Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) | Terrassebord bærer preg av værslitasje og har behov for overflatebehandling.

Utvendige trapper


Trapp i treverk med rekkverk av tre.

-  **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Helhetsvurdering

Grunnmur, fundamenter


Støpt gulv mot grunn.


-  **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Grunnmur

-  **TGIU** Fundamenter | Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
- Byggegrunn | Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Drenering

Drenering fra byggeår.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Utvendig terreng, inkl fuksikring av grunnmur - Vann fra yttertak og bortledning

 **TG 2** Alder

Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drensssystem ligger mellom 20 - 60 år. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.


Forstøtningsmurer

Diverse forstøtningsmurer av stein.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Forstøtningsmurer

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

 **TG 2** Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremlagt. Se saksinnsyn for detaljerte opplysninger.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Ikke fremlagt.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke fremlagt.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Signert og mottatt.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

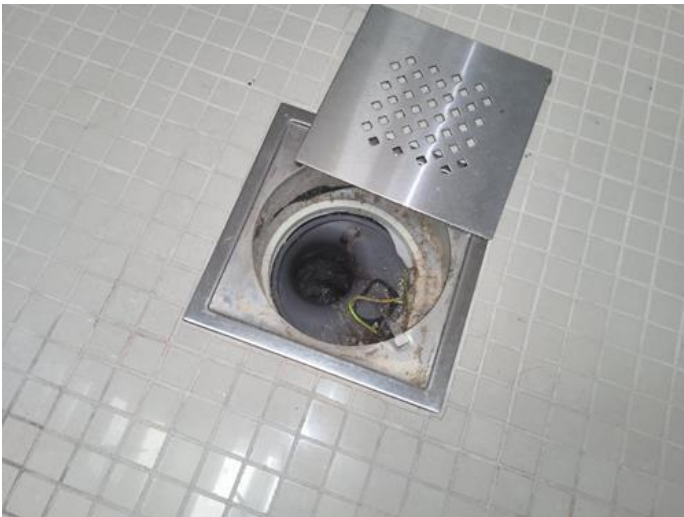
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Beskrivelse - [Sikringskap med kursfortegnelse.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad.]

VEDTEKTER
FOR

BOLIGSAMEIET KRISTIAN BOGNERUDSVEI 37 GNR. 93 BNR. 12

§ 1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Kristian Bognerudsvei 37

Sameiet består av ialt 10 seksjoner av gnr. 93 bnr.12 i Oslo kommune.

Sameiet har til formål å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer, samt ivareta andre saker av felles interesse.

§ 2. SAMEIERMØTE

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når minst to av sameierne eller styret skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager og høyst 21 dager.

Innkalling til ekstraordinært sameiermøte skal skje skriftlig med varsel på minst 3 dager og høyst 21 dager.

Ved begge typer innkalling skal saksliste foreligge.

Ordinært sameiermøte skal behandle:

1. Årsberetning
2. Regnskap og budsjett
3. Valg av styre
4. Andre saker som nevnt i innkalling

På sameiermøtene har hver boligseksjon en stemme. Foruten sameieren har ett husstandsmedlem møte - og talerett på sameiermøte.

En sameier kan møte med fullmektig. Fullmektigen skal medbringe skriftlig fullmakt.

Sameiermøtet vedtar vedtekter og ordensregler. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om nyanskaffelser, samt til forbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige. Bygningsmessige forandringer skal også ha 2/3 flertall for å bli vedtatt.

Videre kreves 2/3 flertall av sameierne ved endring av vedtektene, dog ved eventuelle vedtektsendringer på forhold som angår fordeling av parkeringsplasser og bruksrett til utenomhusområder, kreves det enstemmighet blant sameierne.

§ 3. STYRET

Sameiet ledes av et styre som kan bestå av inntil to medlemmer. Det kan velges enestyre. Styret velges for ett år av gangen.

Styret har ansvaret for den daglige driften av sameiet, herunder ansvar for å innkreve midler til fellesutgifter og foreta betaling av sameiets forpliktelser.

Styret fungerer også som regnskapsfører for sameiet.

§ 4. DISPOSISJONSRETT OG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon, herunder salg, bortleie og pantsettelse. Ved salg eller fremleie plikter sameieren å melde dette skriftlig til styret for registrering. Sameier plikter ved fremleie å gjøre leietager oppmerksom på vedtekter og eventuelle ordensregler som gjelder for sameiet.

Ved salg av seksjon skal disse vedtektene snarest skrives under av eier.

§ 5. VEDLIKEHOLD

Det påligger den enkelte sameier det fulle ansvar for innvendig vedlikehold/påkostning av seksjonen. Seksjon 1 og 2 har alene et selvstendig eneansvar for ytterligere påkostninger og vedlikehold for seksjon 1 og 2 og er seksjon 3 - 10 uvedkommende. Likeledes har seksjon 3 - 10 det fulle eneansvar for sine 2 bygg og er seksjon 1 og 2 uvedkommende. Ytre forandringer, herunder valg av farge på husene, skal fastsettes av styret etter en samlet plan for eiendommen.

Fellesledninger for vann og kloakk ivaretaes i fellesskap for alle seksjoner 3 - 10 for tilknytning fra offentlig kloakk-til seksjon 3 10. Seksjon 1 og 2 har egen fellesledning hvor de ivaretar sine fellesledninger i fellesskap.

§ 6 SKADER - FORSIKRING

Styret tegner huseierforsikring på vegne av sameiet. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, betales egenandelen av sameieren. Ved skade som skyldes ytre forhold dekker sameiet egenandelen.

Sameiet kan beslutte at hver enkelt sameier skal tegne egen huseierforsikring.

Utbedringskostnader ved skade på fellesarealer i forbindelse med ommånredning, oppussing og inn- og utflytting av de enkelte seksjoner belastes den sameier som er ansvarlig for skadene.

§ 7. BYGNIGSMESSIGE ARBEIDER

Endring på fasaden, oppsetting av markiser, parabolantenne, forandring av farger o.l. skal skje etter samråd med de andre sameierne, etter vedtak på sameiermøte.

8. UTEAREALER OG PARKERING MED MULIGHET FOR GARASJE

Som vedlegg til - og en del av - disse vedtekter, følger en tegning i farver som viser seksjonens eksklusive bruksrett over eiendommens uteareal, avmerket med seksjonsnummer.

Seksjonene har rett til å søke kommunen om oppføring av garasjer/boder på sine parkeringsplasser/ eksklusive areal, som er fordelt på vedlagte farvelagte områdekart.

De øvrige sameierne godtar dette. På tegningen er vist hvilke områder som disponeres i felleskap av sameierne, uten farver.

På nabotomt med gnr. 93 bnr. 638, hvor det blir oppført 6 mannsbolig som har tinglyst vei-, vann- og kloakkrett, har også rett til bruk av felles søppel/postplass ved Kristian Bognerudsvei.

Arealene vedlikeholdes av de sameierne som har rett til å disponere området.

§ 9. TILLEGGSEDEL

Dette tilhører de seksjoner sin eierrett hvor dette er oppført og kan når som helst anmelde dette til kommunen som sin andel av boligareal eller lignende uten at de andre sameierne kan motsette seg det.

§ 10. TVISTER

Styret skal megle i tvister mellom sameierne. Dersom avgjørelse ikke kan avgjøres med bindende virkning mellom sameierne, er sameierne enige om å avgjøre spørsmålet med bindende virkning for partene etter reglene og voldgift. En avgjørelse som følge av voldgift kan ikke påankes av partene.

Disse vedtektene ble vedtatt på sameiermøte den 9 14 2002 og er godkjent av de respektive sameierne ved underskrift.

10/10-02
10/10-02
Seksjon 1

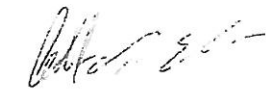


Seksjon 3

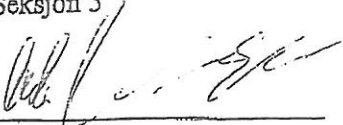
10/10-02
10/10-02
Seksjon 2



Seksjon 4



Seksjon 5



Seksjon 7



Seksjon 9



Seksjon 6



Seksjon 8



Seksjon 10

ÅRSBERETNING FOR ÅRET 2022

For Kristian Bognerudsvei 37

SAMEIERMØTE 2023

Kristian Bognerudsvei 37 er beliggende i 0956 Oslo og består av 10 eierseksjoner. Sameiet ble registrert første gang i Brønnøysund 19.10.2001 og i Foretaksregisteret 17.07.2015 som eierseksjonssameie.

Styret i Kristian Bognerudsvei 37, som ble gjenvalgt for 2 år på sameiermøte 12.Mars 2019, har bestått av følgende:

Styreleder:	Knut Syversen	s.nr. 1	Gjenvalgt i 2023 for 2 år
Styremedlem:	Darsim Hessen	s.nr. 5	Gjenvalgt i 2022 for 2 år

Selskapets forretningsfører er Styrets leder.

Styrets arbeid

Det har ikke vært avholdt fysiske styremøter i 2023, kommunikasjon har foregått pr. e.post og telefon.

Følgende avtaler er inngått:

- Forsikring av bygningsmassen: IF AS
- Snøbrøyting: Maskinell Snøservice AS (2023/2024) / Vaktmesterkompaniet AS (2022/2023)
- TV/Internett leverandør: Telia AS
- Administrering av ladeanlegg: Movel AS (kundenr. 90213)

Drift

Driften gjennom sameiets åttende år har gått bra. Det ble ikke avholdt noen felles-dugnad på våren, da Rune påtok seg denne oppgaven. All «buskas» langs bakken holdes nede, grus i oppkjørselen er fjernet, snørydding og strøing, gressklipping mm.

Vaktmesterkompaniet AS (VK) har håndtert snømåkingen av innkjøringen, samt parkeringsplassene på en grei måte, selv om det har kommet tilbakemeldinger om det til tider har vært glatt. Styret sa opp avtalen med VK og inngikk avtale med Maskinell Snøservice for sesongen 23/24. Strøkassen ble fylt 2ganger med grus, hvor det ligger et lite overskuddslager på baksiden av bodene. Styret har vært av den oppfatning at sameierne ønsker å holde fellesutgiftene så lave som mulig og mener de har klart dette. Utgiftene til avtalen har klart steget de siste årene og det bør vurderes en annen løsning for avtale vdr. håndtering av snø på eiendommen.

Sameiet er medlem i Huseiernes Landsforbund- medlemsnummer 11994175.

Telia med kundenummer 53556462 med avtale datert 26.10.2020 er leverandør for 36mnd for digital-tv og bredbånd (frem til 26.10.2023). Forlengt med 12måneder.

Sameiet har søkt tilskudd fra Oslo kommunes «klimatilskudd» og fått tilsagn. Pengene ble utbetalt våren 2023.

Det ble montert 2 lysstolper, hvor kun 1 pt. er strømsatt. Dette kommer på plass etter at telen har gått i 2024.04.07 Rune Fure har utført vaktmestertjenester for sameiet, mot redusert husleie.

Regnskap

Regnskapet viser et reelt positivt resultat på kr.48 648,-. Resultatet deles til «Felleskonto» og «Vedlikeholdsfont S3-10».

Godtgjørelser

Forretningsfører er betalt kr. 12.000kr i 2023. Det er ingen ansatte.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF- avtalenr. SP990524.1.5. – tlf. 02400.

Selskapet forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Arbeidsmiljøet anses for å være godt.

Oslo 07.04.2024

Knut Syversen
Styreleder

Darsim Hessen
Styremedlem

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Ensjø Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	91240213
Adresse	Kristian Bogneruds vei 37G		
Postnr.	0956	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?	5år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Sameiet Kristian Bogneruds vei 37	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Selger 1 Fornavn	Shukran	Etternavn	Abdulrauf
Selger 2 Fornavn	Fahim	Etternavn	Amar
		Polise/avtalenr	Sp990524.1.5

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

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 Kommentaar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentaar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentaar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentaar
12. **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
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **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 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentaar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentaar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentaar Ladeboks i parkering plas.
16. **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 Kommentaar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **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 Kommentaar
18. **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 Kommentaar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentaar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

28. 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

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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.

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 næringsseiendom
- 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

Forsikringselskapet 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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

Nabolagsprofil

Kristian Bogneruds vei 37G - Nabolaget Ammerudskogen - vurdert av 135 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Ammerud T i Ammerudveien	5 min	🚶
Linje 62	0.3 km	
Ammerud	5 min	🚶
Linje 4, 5	0.3 km	
Grorud stasjon	6 min	🚶
Linje L1	2.8 km	
Oslo S	15 min	🚶
Totalt 24 ulike linjer	9.7 km	
Oslo Gardermoen	33 min	🚶

Skoler

Rødtvet skole (1-7 kl.)	14 min	🚶
469 elever, 34 klasser	1 km	
Nordtvet skole (1-7 kl.)	15 min	🚶
424 elever, 26 klasser	1.1 km	
Ammerud skole (1-7 kl.)	16 min	🚶
568 elever, 27 klasser	1.2 km	
Apalløkka skole (8-10 kl.)	9 min	🚶
442 elever, 30 klasser	0.7 km	
Groruddalen skole (8-10 kl.)	24 min	🚶
304 elever, 17 klasser	1.8 km	
Bjerke videregående skole	6 min	🚶
464 elever	4 km	
Stovner videregående skole	7 min	🚶
700 elever, 45 klasser	4.4 km	

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

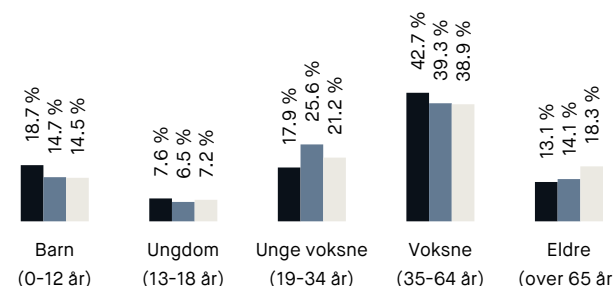
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ammerudskogen	2 190	856
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skogkanten barnehage (3-5 år)	7 min	🚶
14 barn	0.6 km	
Tjernveien barnehage (1-5 år)	11 min	🚶
53 barn	0.8 km	
Flaen barnehage (1-5 år)	13 min	🚶
81 barn	1 km	

Dagligvare

Rema 1000 Ammerud	5 min	🚶
PostNord	0.4 km	
Kiwi Ammerud	6 min	🚶

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog/t-bane

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået

Lite støynivå 90/100

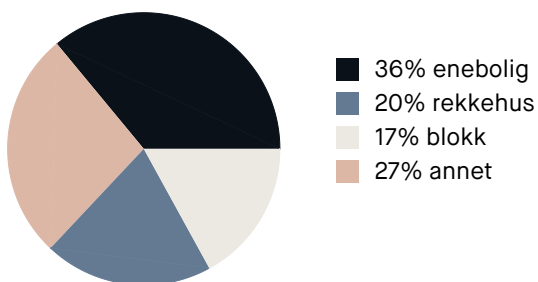
Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

⊕ Apalløkka idrettshall Aktivitetshall, ballspill	8 min 🚶 0.6 km
⊕ Flaengrenda ballbinge Ballspill	10 min 🚶 0.7 km
🚶 SATS Kalbakken	12 min 🚶
🚶 Fresh Fitness Kalbakken	12 min 🚶

Boligmasse



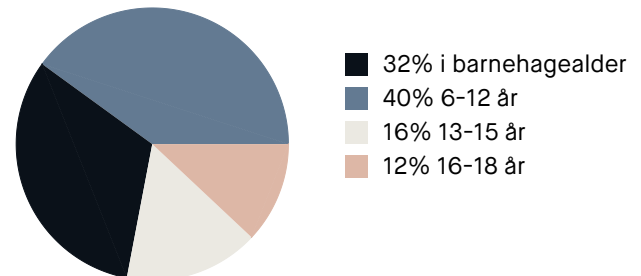
«Beliggenhet: nær skog og vesletjern og nær skole og barnehage. I tillegg til nærhet til alt annet tilbud (butikk, kollektiv transport osv...)»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 Grorud Senter	19 min 🚶
📍 Apotek 1 Kalbakken	12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

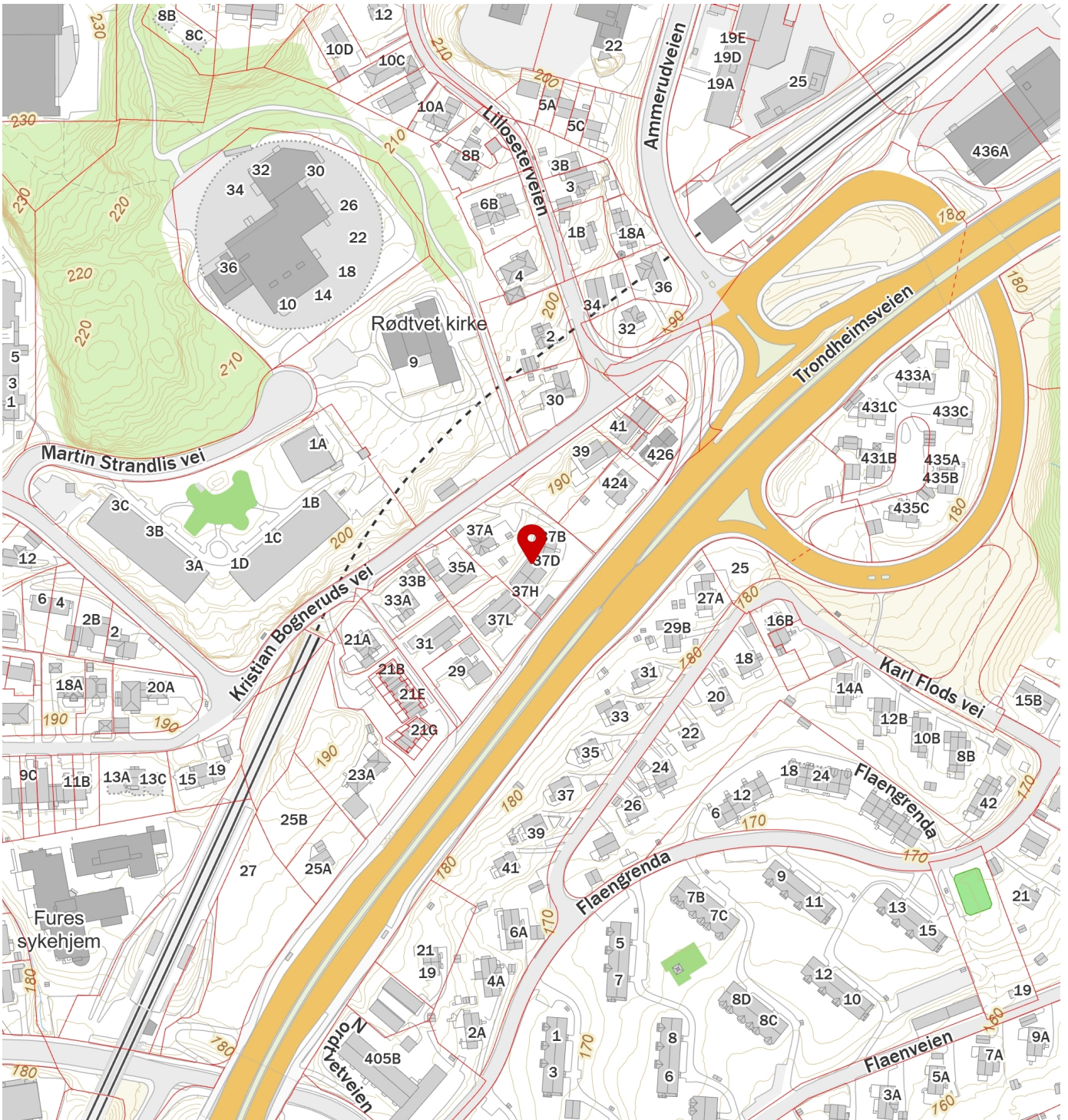


0% 47%

- Ammerudskogen
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Æ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

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/264/600007564/hvnlakbzxI>
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 salgsopp-gave 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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

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.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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



Line Strifeldt Johansson

EIENDOMSMEGLER / SIVILØKONOM / PARTNER

93 09 50 15

lsj@eie.no

EIE Ensjø

Premium rådgivning

EIE Ensjø

Møt en eiendomsmegler på Ensjø i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ensjø kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

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