

Æ

Sollerudveien 37C

0283 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Gard Peder Kopstad

DAGLIG LEDER | FAGANSVARLIG | EIENDOMSMEGLER

40 44 10 07

gpk@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	92
Kort om oss	149

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

Sollerudveien 37C, 0283 Oslo, Etasje: 1

MATRIKSEL

Gnr. 10 Bnr. 810 Snr. 72 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 96 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 86 kvm

Følgende rom er inkludert i internt bruksareal: Entré, to soverom, kjøkken, badrom, stue og spisestue.

- BRA-e (eksternt bruksareal): 10 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 6 kvm

AREAL

Primærrom: 86 kvm, Bruksareal: 96 kvm, BRA-i: 86 kvm, BRA-e: 10 kvm, TBA: 6 kvm

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

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

1970

TOMT

Festet fellestomt 22792 kvm

PRISANTYDNING

7 800 000

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport er avholdt av Anders Jørgen Bryhn, datert 21.06.24.

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,-

Andel fellesformue kr. 0,-

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 7 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 500,- (Pantattest kjøper)

kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 545,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 195 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 800 000,-))

kr 196 590,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 996 590,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 005 840,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 4 844,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Varmtvann, internett, kommunale avgifter, festeavgift, trappevask, fellesvaskeri, drifts- og vedlikehold, felles bygningsforsikring, vaktmester, gartnertjenester og vaktservice fra Securitas.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

EIER

Astrid Gudrun Børresens dro v/ Morten Børresen

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Sollerudveien 37C!

3-roms leilighet med hyggelig utsyn mot frodige grøntområder og beplantning. Boligen har en vestvendt veranda på 6 kvm. Det er med andre ord god plass til utemøbler, og gode solforhold. I tillegg til boligens arealer disponerer leiligheten to boder. En bod på ca. 3 kvm ved hovedinngang, og en kjellerbod på ca. 7kvm.

Sameiet er veldrevet, med god vedlikeholdshistorikk. Det er verdt å nevne at både varmtvann og internett er inkludert i de månedlige felleskostnadene. Boligen ligger i et område med gode kollektivforbindelser, og har alle fasiliteter man trenger i hverdagen i nærheten. Sameiet har egen resepsjon og fullt møblert peisestue, spisestue, kjøkken, garderobe og toalett. Det medfølger en garasje plass til leiligheten.

PARKERING

Det følger med en parkeringsplass med leiligheten (garasje plass nr. 11).

Beliggenhet

BELIGGENHET

Kajalund boliganlegg ligger fint til i grønne, frodige omgivelser på Sollerud. Området kan by på både gode kollektivforbindelser, skoler og nærhet til Oslofjorden. Det er noen minutters gange til trikkestoppet Sollerud hvor linje 13 går, og kort vei til busstoppet Vækerøveien hvor linje 23 (Lysaker - Simensbråten), 42 (Voksen skog - Tjuvholmen) og 42N går. Det er også få minutters gange til Coop Prix, som er nærmeste dagligvarebutikk.

Gangavstand til CC Vest handlesenter med post, bank, apotek, helsekost, vinmonopol, kafeer, bakeri, dagligvarebutikk, frisør, blomsterforretning, jernvare m.m. Området er en attraktiv del av byen for de som ønsker å bo i en roligere, naturskjønn del av byen, men samtidig ha gode kollektivforbindelser inn til sentrum.

Av fritidstilbud finnes bla. Ullern tennis, Oslo Kajakklubb i tillegg til flere båtplasser og båtforening i Bestumkilen. Kort avstand til Fornebu og Lysaker Brygge. Fornebu senter med sine 80 butikker og restauranter tilbyr også et bredt utvalg. Her finnes også Vinmonopolet og Meny.

Flotte Vækerø park er en idyllisk grønn oase med gressplen og stier, samt bademuligheter. I den vestre enden av parken ligger pent opparbeidede Sollerudstranda som også har en fin gresslette med mulighet for ballspill. Lysakerelven som slynger seg ned fra Bogstadvannet innbyr til fine turmuligheter. Her er det etablert fine gangstier som tar deg igjennom flott natur og gir et lite innblikk i gammel industrihistorie.

I gang -og sykkelavstand finnes Sjølyst, Bygdøy og Aker Brygge med flott turterreng og fine badeplasser. Egen sykkelsti langs Bestumkilen og Frognerkilen inn til Aker Brygge, eller via Vækerø mot Sandvika. Holmenkollen med lysløyper på Frognerseteren og flere mil med oppkjørte skiløyper i Nordmarka på vinterstid. På sommerstid innbyr Nordmarka på utallige stier, bade- og fiskeplasser

BEBYGGELSE

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

TOMT

Festet fellestomt, 22792 kvm

Årlig festeavgift er på ca. kr. 760 000,-. Festeavgiften er nettopp forlenget med 50 år og vil bli ytterligere forlenget om 50 år. Bortfester er Solveig Bilov-Olsen, Pernille Botolfsen-Lilleaker, Else Anett Botolfsen-Lilleaker og Botolf Erik Botolfsen-Lilleaker.

ADKOMST

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

Innhold

INNEHOLDER

Stue/ spisestue:

Fra entréen kommer du inn i stuen. Dette er et lyst og behagelig oppholdsrom. Her kan du møblere litt som du vil, med god plass til både sofa og spisebord. Stuen kan by på store vindusflater, som gir godt med lysinnslipp og en luftig atmosfære. Det er deilig med fyr i peisen på kalde dager. Det er verdt å nevne at både varmtvann og internett er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Kjøkken:

Kjøkkenet har eldre innredning med glatte fronter, stålbek med to kummer og blandebatteri, integrert koketopp og stekeovn, og plass til frittstående kjøleskap. Hvitevarer følger også med salget.

Soverom I:

Fra stuen finner vi leilighetens naturlige hovedsoverom. Rommet er av god størrelse, og har rikelig med plass til både ønsket seng og tilhørende nattbord. Her er det også innebygd garderobeskap for oppbevaring.

Soverom II:

Fra entreen finner vi det andre soverommet. Rommet er perfekt som både gjesterom eller kontor. Rommet er idag innredet med kontorpult med stol, kommode og skap.

Bad:

Med inngang både fra gangen og hovedsoverommet finner vi badet. Badet er av god størrelse, og er innredet med toalett, dusjhjørne, servant med underskap og speilskap over vask. Her er det også varmekabler i gulv og downlights i himling.

Entré:

Entreen er romslig, og har innebygd garderobeskap for oppbevaring. I tillegg disponerer leiligheten 2 boder. En bod ved hovedinngangen, og en kjellerbod.

Veranda:

Utenfor stuen finner vi en herlig veranda på 6 kvm. Verandaen er overbygget, og er vestvendt. Her er det god plass til både stoler og bord, et perfekt sted å sitte på varme sommerkvelder.

BYGGEMÅTE

Se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

BODER

I tillegg til leilighetens arealer disponerer boligen 2 boder:
- 1 bod på ca. 3 m² ved hovedinngang
- 1 bod på ca. 7 m² i kjelleren

Standard

STANDARD

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 3 og TG 2:

TG 3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Generell - badrom

Baderom med originale hovedkonstruksjoner og røropplegg. Oppgradert/modernisert med overflater og sanitærutstyr i nyere tid. Ingen tilfredstillende membranløsninger. Rust i sluk. Det anbefales og må påregnes rehabilitering av baderommet inkludert rør, sluk og membranløsninger. Det anslås ca. kr. 350.000,- for rehabilitering av et slikt badrom men kostnaden vil kunne varieres avhengig av utførelse og materialvalg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: Over 300 000,-.

Avløpsrør

Originalt avløpsrør og sluk i støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Rust på avløpsrør i felles kjeller (under denne seksjonen).

Tiltak:

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør. Utskifting av sluk og avløpsrør må påregnes. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-.

TG 2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Overflater

Gulvflater består av: Korkbelegg. Parkett, tidligere slipt. Fliser. Ny parkett i gang gis TG1.

Veggflater består av: Malt strie. Malte plater. Fliser.

Himlinger består av: Malt betong.

Vurdering av avvik:

- Generell elde og slitasje. Noe sprekkdannelse i murveggen under vindu på hovedsoverrommet. Sår/bruksmerker i eldre parkett.

Tiltak:

- Det må påregnes generell oppussing. Gammel parkett er fullt brukbar men vær klar over avvik. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000,-.

Overflater og innredning - Kjøkken

Eldre/original kjøkkeninnredning med glatte fronter, stålbenk med to kummer og blandebatteri, integrert koketopp og stekeovn (i høyskap), plass til frittstående kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Generell elde og slitasje.

Tiltak:

- Det anbefales og må påregnes utskifting av kjøkkeninnredning og utstyr. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000,-.

Avtrekk

Det er avtrekksvifte over koketoppen der avtrekksluften er ført til skillevegg mot nabo. Det antas være ført til

eksisterende/opprinnelig luftekanal i bygningen men det er ikke undersøkt nærmere.

Vurdering av avvik:

- Elde og slitasje.

Tiltak:

- Utskifting av ventilator må påregnes. Kostnadsestimat: Under 10 000,-.

Vannledninger

Type rør: Originale kobberør.

Fordelerskap: Nei. Evt. lekkasjevann fra vannrør blir ikke ledet til drengsspalte i vegg på baderommet eller tilsvarende.

Røranvisning: Nei.

Hovedstoppekran for leiligheten: Ikke lokalisert, det opplyses at de(n) er i felles kjeller. Stoppekran(er) er ikke testet.

Lekkasjestopper: Nei, anbefales uansett hvilke tiltak som gjøres med røropplegg videre.

Levetidsbetraktninger:

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

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

TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere. Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør. Det må påregnes en kontroll av røropplegget og utskifting/oppgraderinger må påregnes.

Alarm- og signalanlegg

Dørcalling. Internet (ny fiberkabel i sameiet), modem i stuen.

Felles brannvarslingsanlegg: Nei

Lekkasjestopper: Nei, anbefales og må påregnes montert, det gis et avvik mht. sikkerhet.

Komfyrvakt: Nei, anbefales og må påregnes montert, det gis et avvik mht. sikkerhet.

Sprinkleranlegg: Nei

Innbruddsalarm: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

TEK17

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

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

DET BLE OBSERVERT FØLGENDE PÅ BEFARINGS DAGEN:

- Eldre sikringer, både skrusikringer og vippesikringer i el.skap med forbruksmåler er plassert i fellesgangen utenfor leiligheten. Det er 1 stk. nyere automatsikring.

- Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Trolig fra byggeåret

- Hovedsikring: 35 Amp iflg. den opprinnelige kursanvisningen
- Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt. Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

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

- Nei.

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

- Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

- Ukjent.

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

- Ukjent.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet - Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

- Nei.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei. Men sikring løste ut på befaringsdagen. Vippebryter i el.skapet opprettet strømmen tilbake.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i

boligens elektriske anlegg?

- Nei.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereeder, jamfør eget punkt under varmtvannstank.

- Ukjent.

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

- Ukjent.

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

- Ukjent.

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

- Ukjent.

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

- Ja. Det må utføres en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann. El-kontrollen koster under kr. 10.000,-. Behov for tiltak og kostnad må vurderes av elektriker.

Kostnadsestimat: Under 10 000,-.

TG 2: TILTAK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Veranda med adkomst fra stue/spisestue. Bygget som en del av bygningskonstruksjonen i betong. Overbygget veranda. Støpt rekkverk og blomsterkasse. Ved nedbør er det avrenning til trolig sluk e.l., ikke observert pga. uteteppe over. Rekkverk høyde: 86 cm. Det er under 10m til bakken. Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Generell elde og slitasje.

Tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avviket. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Innvendige dører

Originale slagdører med glatte dørblad. Dørene fungerte fint men er preget av alder og generell slitasje.

Vurdering av avvik:

- Generell elde og slitasje.

Tiltak:

- Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig men vær klar over elde

og slitasje. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Oppvarming

Elektriske panelovner og varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Gamle varmekabler.

Tiltak:

- Varmekabler må utskiftes mht. sikkerhet og alder. Gjøres i forbindelse med rehabilitering av baderommet. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det er utstedt ferdigattest på bygget datert 1971.

Det er utstedt ferdigattest for ventilasjonsanlegg datert 1971, og for utskifting av vinduer og balkong dører datert 22.06.2023.

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

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

Leiligheten varmes opp med gruepeis, elektriske panelovner og varmekabler.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

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

EIENDOMSSKATT

Det betales i tillegg eiendomsskatt på 1.567,- totalt for 2024. Vi gjør oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 844,- pr.mnd.

Varmtvann, garasje, internett, kommunale avgifter, festeavgift,

trappevask, fellesvaskeri, drifts- og vedlikehold, felles bygningsforsikring, vaktmester, gartneritjenester og vaktservice fra Securitas.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Felleskostnader, innboforsikring og strøm.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Ingen lån registrert på sameiet.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Driftsinntekter for 2023 er på kr. 9 172 740,- og driftskostnader på kr 10 072 899,-. Dette gir da et årsresultat på kr -899 656,-.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidig Forsikring Polisenummer: 54062257

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 878 462,- Som sekundærbolig Kr. 7 138 155,-

SAMEIE

Sameie: Sameiet Kajalund boliganlegg, Orgnr: 989988646

FASTE AVTALER

Sameiet har følgende faste avtaler:

- Securitas, vakthold på anlegget.
- Crawford, service på garasjen.
- Sprinkelteknikk, kontrollerer anlegget i garasjen.
- Gårdreform Snø og Grønt, utfører snømåking/strøing og gressklipping.
- Gårdreform AS, utfører vaktmestertjeneste 2 timer pr. uke.
- Sfty AS, brannsikkerhet.
- Global Connect AS, fibernett.

FELLESVASKERI

Sameiet har felles vaskerom som kan benyttes av beboerne etter utdelt vaskeliste, hvor hver leilighet har en vaskedag hver 2. uke.

FELLESOMRÅDE

Sameiet har gjesterom og peisestue som kan reserveres gjennom resepsjonen. Prisen ved utleie fastsettes av huskomiteen.

STYRETS ARBEID

I dialog med styret per e-post den 26.06.2024 informerer de om rørfornyng, det er planlagt å rense rørende samt, legge inn strømpe. Fra årsmøte avholdt den 23.04.2024 informerer de at kostnader til utskiftningen er anslått til mellom 2,5 mill-4mill. Det er innhentet 2 tilbud, et fra Olimb AS og et fra Rør og kjøkken AS.

Finansieringen av rør prosjektet vil bli dekket av salg av leilighet tilhørende Kajalund boliganlegg. Dette vil være et stort og inngripende prosjekt som må foregå på sommeren. Styret besluttet å utsette og å gjennomføre prosjektet til sommeren 2025.

GJENNOMFØRT VEDLIKEHOLD OG FORNYELSER FOR 2023

- Nytt modem i garasje til bruk for elbil-ladning.
- Utbedret fukt i vaskerom 41 EF (pågående).
- Fuging utenfor 41 EF, GH og IJ.
- Betydelig bruk av rørlegger på flere tette avløp.
- Gardinene i peisestuen er blitt rensset.
- Innkjøp av en platetopp til i peisestuen.
- Innkjøp en ekstra ovn til gjesterom.
- Alle epletrær og grøntareal er blitt beskåret.
- Innkjøp av nye utemøbler til hagen.
- Alle rekkverk er blitt malt sorte.
- Asfaltering utenfor 31, 33 og 41.
- Hageskjøtsel.

PLANLAGT VEDLIKEHOLD, FORNYELSER OG ARBEIDER I 2024

- Rørfornyning av bunnledning hovedløp med alle tilhørende grenrør i u. etg. i alle blokker.
- Utbedre fortsatt tak problematikk og fukt i vaskekjeller 41 EF.
- Utarbeide en felles nettside for sameiet.
- Salg av leilighet i 39F
- Noe ny beplantning på uteområde.
- Rens av tappende i oppgangene.
- Utrede bygningsmessige konsekvenser ved fjerning av peis og innsetting av peisinnatts.

OVERDRAGELSE AV ASKJE I A/S KAJALUND EIENDOM

Seksjonseierne i sameiet har hver sin aksje pålydende kr. 1.399,-. Aksjen i Kajalund Eiendom AS er i praksis anse som boligsameiet sitt vedlikeholdsfond. Hver leilighet eier en aksje, uavhengig av størrelse (sameiebrøk). Vedlikeholdsutgifter som dekkes over fondet fordeles likt pr aksje og ansees som utbytte. Utbyttet skattlegges på den enkelte aksjeeier.

Vedtekter opplyser bl.a. (kun utdrag):

Den enkelte sameier har, i tillegg til rettigheter til sin boligseksjon, også følgende rettigheter:

- A. Sameierne er alle eier av 1 aksje i Kajalund Eiendom AS pålydende kr. 1 399,-
- B. Alle sameierne har andel i, og er forpliktet i henhold til, festekontrakt med grunneier datert 1. juni 1964 med addendum av 1. desember 1966. Den enkelte sameiers andel tilsvarer vedkommens sameiebrøk. Festetiden var frem til 1. juni 2014 (50 år), med rett for festerne til å fornye festekontrakten for en periode på 49 år.
- C. Tomten og alle deler av bebyggelsen, som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp frem til vannlås til de enkelte bruksenheter og elektrisitet frem til bruksenheterens sikringsskap er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameierens felles behov.

- D. Til hver A-leilighet, B-leilighet og C-leilighet følger det rett til en garasjeplass. Retten til garasjeplass kan ikke skilles fra den seksjon den er knyttet til og kan bare omsettes sammen med denne. Eventuell utleie av garasjeplassen må godkjennes av forretningsfører/daglig leder som også skal sørge for å registrere utleien.

Enkeltperson og selskap - juridisk person - kan være eier såfremt brukeren av seksjonen er over 50 år.

FORRETNINGSFØRER

Anne Grethe Østberg

STYREGODKJENNING

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter. Styret kan ikke nekte overdragelsen uten saklig grunn.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt etter godkjennelse av styret.

ANNET

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og

avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterrett 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. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. 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
1967/18054-175/105 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FRA DATO: 30.06.1964
FESTETID: 50 år
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:810 Snr:1 - 87
Bestemmelse om regulering av leien
Bestemmelse om forlengelse
Bestemmelse om overdragelse
Bestemmelse om forkjøpsrett
Bestemmelse om bebyggelse og benyttelse
Med flere bestemmelser
Feilaktig slettet
Rettet etter tingl. §18
16.10.2018. Arkivref. 16/08043-28
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1968/359-1/105 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: 0301-10/810
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1968/6621-1/105 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: 0301-10/810
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1969/5441-1/105 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om adkomstrett
OVERFØRT FRA: 0301-10/810
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1998/32456-1/105 OBLIGASJON
BELØP: NOK 4.500.000
PANTHAVER:Sparebankenes Kreditselskap A/S
Lnr: 4894903
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2000/11562-3/105 OBLIGASJON
BELØP: NOK 265.000
PANTHAVER:Botolfsen-Lilleaker B E
Fnr: 17025730747
PANTHAVER:Botolfsen-Lilleaker E A
Fnr: 26076144221

PANTHAVER:Botolfsen-Lilleaker P
Fnr: 05046344202
Tinglyst på nytt etter fristen, opprinnelig tinglyst:
28.03.1968 med dagboknr. 4462
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
01.10.2018 Arkivref. 16/08043-19
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2006/272655-2/200 DIVERSE PÅTEGNING
Transport av panthaver fra Appartementshus AS
pantedokument uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
01.10.2018 Arkivref. 16/08043-19

2019/273502-2/200 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
:Knr:0301 Gnr:10 Bnr:820 F
:Knr:0301 Gnr:10 Bnr:820 F1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2019/273502-4/200 BESTEMMELSE OM PARKERING
06.03.2019 21:00
:Knr:0301 Gnr:10 Bnr:820 F
:Knr:0301 Gnr:10 Bnr:820 F1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

FESTEAVTALE

Areal: 22 792 kvm, Eierform: Festet fellestomt, Utløpsår feste: 2064, Festeavgift: 763000

UTLEIE

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Offentlig avløp via private stikkledninger.

REGULERING

Eiendommen ligger i et byggeområde for boliger. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser S-1432, S4220 (småhusplanen), S-1893 og S-139GA kan sees hos megler.

Eiendommen ligger også i et området regulert til offentlig trafikk ved reguleringsplan S4368.

Pågående byggesaker:

* Sollerudveien 39 F - Bruksendring av fellesarealer til boenhet. Saksnr: 202310862. Det foreligger en rammetillatelse datert 08.11.2023. Søknaden omfatter bruksendring fra felles oppholdsrom til bolig i underetasjen i et sammenhengende boligbygg i bydel Ullern.

* Vækerøveien 42 E - Montering av stålpipeline. Saksnr: 202457035S. Søknad ble mottatt fra plan og bygningsetaten den 07.06.2024.

*Sollerudveien 40 - Oppføring av to tremannsboliger og riving av

enebolig. Sakser. 202306297. Søknad ble mottatt fra plan og bygningsetaten den 24.04.2023.

*Ålmoveien 9 - Oppføring av garasje og endring av inngangsparti, bolig. Saksnr. 202218578. Det foreligger rammetillatelse den 20.02.2023 og igangsettingstillatelse den 30.10.2023. Tiltakets plassering er på Lilleaker i bydel Ullern. Søknaden omfatter oppføring av en frittliggende dobbeltgarasje på 36 m2, samt endring av boligens inngangsparti. Tiltaket medfører at eiendommens bebygde areal (BYA) blir på 21,53 %.

*Ålmoveien 13 - Tilbygg, påbygg, fasadeendring, bruksendring og inngrep i bærende konstruksjoner. Saksnr. 202119119. Det foreligger rammetillatelse den 11.01.2022 og igangsettingstillatelse den 17.04.2024. Eiendommen ligger i Ålmoveien i bydel Ullern. Det omsøkte tiltaket omfatter et påbygg i én etasje, med tilsvarende fotavtrykk som dagens bolig og veranda til sammen. Tiltaket medfører inngrep i bærende konstruksjoner. Det søkes også om tilbygg, da deler av inntrukken fasade skal innlemmes i bolig. Areal under eksisterende terrasse mot syd bygges inn. Det søkes også om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i deler av underetasjen.

*Tyribakken 31 - Oppføring av to eneboliger. Saksnr. 202305881. Det foreligger rammetillatelse den 03.11.2023. Eiendommen ligger i Bydel Ullern. Tiltaket innebærer oppføring av to eneboliger. Eksisterende bolig skal bevares, eksisterende frittstående garasje rives.

*Tyribakken 35 - Oppføring av tre eneboliger. Saksnr. 202306124, 202306114 og 202306127. Det foreligger rammetillatelse den 22. og 25. september 2023 og rammetillatelse med nytt vedtak den 29.04.2024.

*Sollerudveien 48 B - Tilbygg, påbygg og bruksendring. Saksnr. 201902712. De foreligger rammetillatelse den 26.07.2019 og igangsettingstillatelse 1 den 12.08.2022. Eiendommen ligger på Lilleaker i bydel Ullern. Omsøkte tiltak innebærer påbygg i en etasje, bruksendring av deler av kjeller, etablering av kjellertrapp og fasadeendring. Grad av utnyttning for tiltaket oppgis å være på 21,90 % (BYA).

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 7 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 500,- (Pantattest kjøper)

kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 545,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 195 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 800 000,-))

kr 196 590,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 996 590,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 005 840,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BETALINGSBETINGELSER

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

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Foto (Kr.7 500)

Tingl. hjemmelsklæring - Statens Kartverk (Kr.500)

Visningshonorar x 3 (Kr.8 700)

Provisjon (forutsatt salgssum: 7 800 000,-) (Kr.62 400)

Markedspakke 1 (Kr.22 900)

Tilrettelegging (Kr.14 990)

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.5 995)

Innhenting av informasjon fra forretningsfører (Kr.4 900)

Innhenting av offentlige opplysninger (Kr.1 750)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 500)

Oppgjør (Kr.6 500)

Totalt kr. (Kr.139 635)

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

OPPDRAGSNUMMER

15-24-0164

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.

Eiendomsmeidler 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 meidler og/eller meidler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe meidler 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. Eiendomsmeidler 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 meidler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til meidler, den bygningssakkyndiges 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 eiendomsmeidler 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.

EIE Ullevål & Sagene
Daglig/faglig leder | Partner | Eiendomsmegler
Mob: 40 44 10 07 / E-post: gpk@eie.no

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

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

ANSVARLIG MEGLER

Daglig/faglig leder | Partner | Eiendomsmegler Gard Peder Kopstad

SAKSBEHANDLERE

Gard Peder Kopstad

DITT NYE
HJEM?







Sollerudveien 37C



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere 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







































































































































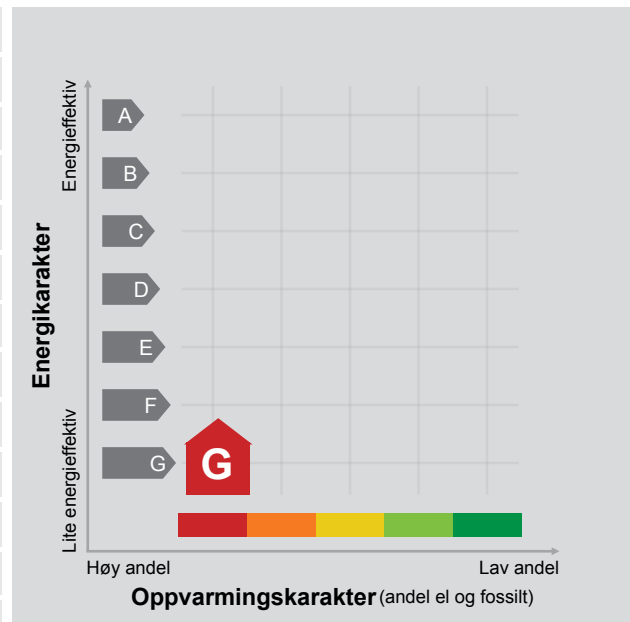


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Sollerudveien 37C
Postnummer	0283
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	810
Seksjonsnummer	72
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81322147
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	dc7c443b-b332-4433-8cb8-a7f44d5945f4
Dato	06.06.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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)

- **Bruk varmtvann fornuftig**

- **Montering av peisinnstans i åpen peis**

- **Luft kort og effektivt**

- **Følg med på energibruken i boligen**

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	87
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sollerudveien 37C
Postnummer: 0283
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 06.06.2024 16:51:57
Energimerkenummer: dc7c443b-b332-4433-8cb8-a7f44d5945f4

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 10
Bruksnummer: 810
Seksjonsnummer: 72
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 81322147

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå 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 5: 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 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: 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 11: 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 på varmeanlegg

Tiltak 12: Montering av peisinnatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

F E S T E K O N T R A K T

Undertegnede Hjørdis Anett Wannamaker (født Botolfsen - Lilleaker 10/7-1933) v/ Dr.sc. Erling Botolfsen ifølge fullmakt Solveig Bilov-Olsen (født Botolfsen - Lilleaker 9/5-1925) Myndling Erik Botolf Botolfsen - Lilleaker (født 17/2-1957)
" Else Anett Botolfsen - Lilleaker (" 26/7-1961)
" Mette Pernille Botolfsen-Lilleaker (" 5/4-1963)
v/ verge Erik Botolf Botolfsen - Lilleaker (" 8/11-1923) heretter kalt grunneierne, og A/S Appartementshus, herefter kalt festeren, har dags dato inngått følgende festekontrakt:

1. Grunneierne bortfester til festeren gnr.10, bnr.298, samt et ^{2 siste} omforenet område av eiendommene gnr.10, bnr.1 ~~og 156~~ i Aker, ^{Oslo} Områdets grenser er avmerket på det kart datert 1.juni 1964, som er vedheftet nærværende festekontrakt, hvor områdets areal er beregnet til 27 mål. Nøyaktig oppmåling foretas av oppmålingsvesenet. ^{EB}

2. Festeavgiften fastsettes til 4 % av områdets samlede verdi beregnet etter kr.40.000,- pr. mål.

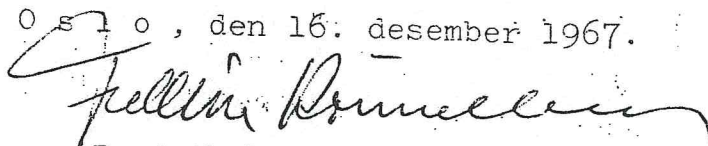
Festeavgiften reguleres hvert 5te år, første gang 1/1 1969, uten noe særskilt krav fra noen av sidene. Festeavgiften skal være $\frac{1}{2}$ % over Oslo Sparebanks rentefot for innskudd på 6 måneder sparevilkår til enhver tid (pr.idag $3\frac{1}{2}$ %), dog aldri lavere enn 4 % p.a.

Områdets verdi som grunnlag for beregning av festeavgiftens størrelse reguleres likeledes uten noe særskilt krav fra noen av sidene hvert 5te år, første gang 1/1 1969, i samme prosentvise forhold som den halve sum av de endringer som har funnet sted i Statistisk Sentralbyrås konsum-pris-indeks inntil november måned foregående år, og Statistisk Sentralbyrås beregning av gjennomsnittlig timefortjeneste for voksne mannlige industriarbeidere for 3.kvartal foregående år. Utgangspunktet er den overfor anslåtte verdi som legges til grunn for den første 5-års periode. Konsum-pris-indeksen ved kontraktens begynnelse fastsettes til 111 poeng, og den gjennomsnittlige timefortjeneste for mannlige industriarbeidere til kr. 7,81. (Til belysning av beregningsprinsippet anføres følgende vilkårlige valgte eksempel:

I henhold til addendum av 1/12 1966 er festerett frafalt i gnr. 10, bnr. 298, slik at det festede areal utgjør ca. 25 mål *og har fått bnr. 810*

I anledning festekontraktens § 2, jfr. § 11, bemerkes at Prisdirektoratet har fastsatt høyeste lovlige pris pr. kvm. for det festede areal til kr. 30.-, slik at festeavgiften utgjør 4 % av kr. 750.000.- = kr. 30.000.- pr. år. *GH-*

O s l o , den 16. desember 1967.



Fredrik Rønneberg

FREDRIK RØNNEBERG
ADVOKAT

191 25

Konsum-pris-indeksen er steget fra 109.3 til 115.7 poeng i november, d.v.s. 6.4 poeng, eller 5.8 %. Industriarbeiderlønnen har steget fra kr.6,50 til kr.7,30 i 3.kvartal, d.v.s. kr.0,80 eller 12.3 %. Områdets verdi som beregningsgrunnlag skal da for neste 5-års-periode økes med $\frac{5.8\% + 12.3\%}{2} = 9.05\%$)

Den årlige festeavgift betales forskuddsvis og uoppkrevet med halvpart hver 30.juni og 31.desember med 8 løpedager, første gang ved denne kontrakts underskrift, fra hvilket tidspunkt eiendommen overtas og festeavgiften begynner å løpe. Etter forfallsdag svares 6 % etterskuddsrente p.a.

Til sikkerhet for riktig betaling av festeavgiften har grunneierne til enhver tid 1.prioritets pant i festeretten og den på området stående bebyggelse, samt i tilfelle i assurancesummen, for inntil 3 års festeavgift med påløpne renter og omkostninger

Hvis de overnevnte beregningsgrunnlag av en eller annen grunn skulle svikte, opphøre eller helt eller delvis skulle skifte karakter, skal partene ha anledning til å forhandle om eller eventuelt å forlange fastsatt ved voldgift eller dom, et annet bevislig og hensiktsmessig beregningsgrunnlag, som gir partene en tilsvarende defla- og inflasjonsbeskyttelse, som tilsiktet ved de foranstående bestemmelser.

Hvis partene blir forhindret i å gjennomføre den regulering den avtale fastsetter skal reguleringen foretas når hindringen bortfaller.

3. Festeperioden er 99 -niognitti- år fra overtagelsen. Ved utløp ^{hendelse} et av denne periode har grunneierne valget mellom enten å innløse den på grunnen stående bebyggelse, eller å fornye festekontrakt på vilkår som partene da måtte bli enige om med eventuelle prismyndigheters godkjenning.

Når 5 år gjenstår av festeperioden har hver av partene rett til kreve at forhandlinger opptas om fortsatt leie av området. Hvis festeren ikke innen 2 år før festeperiodens utløp har krevet forhandlinger opptatt om fortsatt leie, skal det betraktes som om han ikke ønsker å fornye festet. Når en av partene krever forhandlinger opptatt om fortsatt leie, plikter den annen part innen 6 måneder etter mottagelsen av slik varsel, å gi underretning om han

G. A

889

4/11/14

ønsker å forhandle om å fornye festet.

Hvis grunneierne ved utløpet av festeperioden ikke ønsker å bortfeste området er han pliktig til å innløse den av festeren på området oppførte bebyggelse etter takst som godkjennes av eventuelle prismyndigheter. Takseringen skal skje etter en vurdering av bebyggelsen og tomteopparbeidelsens alminnelige verdi i handel og vandel der de står. Verdien av grunnen skal holdes utenfor taksten.

Hvis festeren ved utløpet av festeperioden ikke ønsker å fornye festet, har han rett til uten utgift for grunneierne å fjerne den del av den av festeren oppførte bebyggelse/anlegg som han har interesse av. Grunneierne har deretter rett til, vederlagsfritt helt eller delvis å overta det gjenværende. Festeren plikter deretter, innen utløpet av festeperioden og uten utgift for grunneierne å fjerne den gjenværende del av bebyggelsen/anlegget og foreta nødvendig opprydding.

Hvis grunneierne ved festekontraktens opphør overtar den oppførte bebyggelse og leilighetene fortsatt skal leies ut, skal de som da bor i leilighetene være fortrinnsberettiget til å få fortsette som leieboere.

4. Området overtas i den tekniske stand, og under de omstendigheter det befinner seg ved kontraktens underskrift idet festeren selv undersøker de forhold som er av interesse både med hensyn til området og mulighetene for transport til og fra dette. Grunneierne har intet ansvar for skjulte eller synbare feil og mangler, og heller ikke for at området kan brukes overensstemmende med festerens planer.

Området overtas fritt for direkte pengeheftelser - dog ikke fri for eventuelle refusjonsutgifter - men festeren henvises forøvrig til de offentlige grunnbøker og til kommunale reguleringer og planer.

Festeren betaler alle utgifter av enhver art for forpliktelser som følge av bebyggelse og bruken av området, herunder opparbeidelse av veier, vann og kloakkledninger, gjerdehold m.m. Likeledes betaler festeren alle nåværende og fremtidige avgifter og skatter for området. Dog betaler grunneierne formueskatt for området.

ZENTSHUS

EB

SBO

AGBK

verdi til enhver tid i ubebygget og bortleid stand. Pålegges andre skatter og avgifter grunneierne som sådan, refunderer festeren disse.

Festeren har det fulle ansvar overfor grunneierne og overfor utenforstående for enhver skade, ulempe og ethvert tap som oppstår som følge av festerens bruk av området, i den utstrekning norsk rett eller spesielle rettsforhold i forbindelse med dette område pålegger ansvar for sådan skade.

Hvis grunneierne som sådan saksøkes, plikter festeren for egen regning å føre saken.

5. Festeren kan ikke overdra sine rettigheter etter nærværende kontrakt, eller fremleie området, helt eller delvis, uten grunneiernes samtykke. En forutsetning for at slikt samtykke kan gis skal være at de prinsipielle retningslinjer for anvendelse og utforming av området som ligger til grunn for denne festekontrakt ikke vesentlig fravikes. Samtykke skal ikke nektes uten begrunnelse.
6. Betales ikke festeavgiften i rett tid er grunneierne - etter én måneds skriftlig varsel i rekommandert brev - berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger og anlegg festeren har oppført til tvangsauksjon, i hvilket tilfelle festeren frafaller rett til frist eller forkynnelse av påkrav etter tvfl. § 109 og retten til utsettelse med auksjon etter samme lovs § 111. Dog har i dette tilfelle pantehavere etter pantebokens utvisende i den på området stående bebyggelse krav på underretning om festerens misligholdelse i rekommandert brev, såfremt adresse er oppgitt i panteregistret. Pantehaverne har deretter rett til å fortsette festeforholdet etter kontrakten mot senest 1 -en- måned fra mottatt underretning å erklære å ville inntre i festet, samt samtidig erlegge den skyldige grunnavgift med påløpne omkostninger og 6 % renter fra forfall. Foranstående krav på varsel og rett for eventuelle pantehavere gjelder ikke for pantehavere med krav som knytter seg til festeren gjennom deltagelse i hans selskap eller til eiendoms/disposisjonsrett over leilighet i den av festeren oppførte bebyggelse/anlegg. (Se forøvrig § 12.)

NTSHUS

E. L.

8/130

MAAR

Festeren utreder alle utgifter ved de i nærværende paragraf nevnte skritt til dekning av skyldig avgift m.v.

7. Det som er bestemt i pkt.6 gjelder også hvis festeren i lengre tid enn 3 -tre- måneder fra forfall unnlater å betale skatter eller andre prioriterte uttredelser eller hvis han gjør seg skyldig i annen vesentlig misligholdelse.

8. Hjørdis og Erling Botolfsens slektninger i rett nedstigende linje, eller disses ektefeller, eller selskap som kontrolleres av disse, har forkjøpsrett på de samme vilkår som andre tilbyr ved enhver overdragelse av eiendomsretten til den bortfestede grunn eller del herav. Hvis ingen av de her nevnte personer eller selskap ønsker å benytte sin forkjøpsrett, skal festeren i festetiden, eller ved festetidens utløp, ha forkjøpsrett på de samme vilkår som foran nevnt.

Forkjøpsrett tilligger på samme måte også grunneierne og disses rettsetterfølgere ved eventuell overdragelse av bebyggelse eller anlegg, med eventuell selveiet grunn, eller deler herav. Forkjøpsretten gjelder ikke ved leieboernes overdragelse av leiligheter.

Grunneierne er berettiget til å tegne andelsbevis, eller på annen måte delta som fester, eller i festerens selskap på like linje med andre medlemmer av denne organisasjon.

9. Tvister og takster etter denne kontrakt avgjøres ved de ordinære domstoler hvis ikke partene blir enige om voldgift etter Rettergangslovens kap.32, dog således at formannen i voldgiftsretten oppnevnes av justitiarius i Oslo byrett.

10. Festeren bærer alle utgifter i forbindelse med festekontrakten, således utgifter til oppmåling, pristakst, stempel- og tinglysningsgebyr m.m. herunder også grunneiernes utgifter til teknisk og juridisk assistanse. Provisjon for festekontrakten skal ikke betales.

11. Festekontrakten er betinget av at festeren oppnår prismyndighet godkjennelse av vilkårene.

E.B.

S.B.

12. Varsler og meddelelser som er gitt til, eller avgitt av dem som festeren og grunneierne skal oppgi som sine representanter skal betraktes som avgitt til, eller avgitt av festeren og samtlige interessenter på området og/eller grunneierne. Hvis eventuelle beboere på området skulle ha krav på varsel, skal sådant anses å være gitt i og med at festerens representant er varslet.
13. Festeren plikter å holde alle bygninger og anlegget forøvrig godt vedlike og fullverdi forsikret i godkjent forsikringselskap.
14. Området bortfestes til bebyggelse med aldersboliger og hva dermed står i forbindelse. Bebyggelsen skal samarbeides med steds naturlige forhold så det oppstår et vakkert hele, som på en tiltalende måte vil prege omgivelsene og strøket.

Alle hovedplaner, fasadetegninger og beskrivelser (spesielt men ikke begrenset til bebyggelsens plassering, høyder, utvendige antenner o.l.) må godkjennes av grunneierne før innsendelse for myndighetenes approbasjon og før arbeidet påbegynnes i marken, og spesielt hensyn skal tas til den nåværende bebyggelse på gnr. 10, bnr.1 og gnr.10, bnr.744. Grunneierne kan ikke nekte å godkjenne tegninger og beskrivelser hvis dette hindrer en utnyttelse av området til det formål og etter de retningslinjer som fremgår av denne kontrakt.

Området skal ikke uten grunneiernes samtykke bebygges med mer enn 6300 m² brutto gulvflate fordelt på 2 etasjes hus på lav sokkel med tillegg av utbygget under-etasje. Blokkbebyggelse og høybebyggelse skal ikke oppføres. Trær må bare felles etter grunneiernes samtykke. Matjord som ikke går med til anleggets utforming kan disponeres av grunneierne, men prinsipielt skal matjorden forbli på området.

Grunneierne plikter innen 1 måned etter at fullstendig hovedplan og tegninger er forelagt å ta standpunkt til som planen og tegningene kan godkjennes av disse eller ikke. Hvis festeren ikke har begynt områdets bebyggelse innen 5 år etter at grunneierne har godkjent den endelige byggeplan, har grunneierne rett til å oppsøke festeavtalen med øyeblikkelig virkning. Dette gjelder dog ikke

AGENTSHUS

C 4 JPE

hvis festeren kan godtgjøre at byggets manglende påbegynnelse skyldes forhold som ikke kan legges ham til last.

Området skal bare brukes til beboelse, og det må ikke benyttes til butikk, handel, håndverk, fabrikk eller offentlig restaurasjonsvirksomhet eller til annen virksomhet som virker forstyrrende på omgivelsene.

Endringer i bebyggelsens ytre eller i utnyttelsen skal ikke kunne foretas uten grunneiernes forhåndsgodkjennelse.

15. Hvis det skulle vise seg at festerens planer for oppførelse av aldersboliger kombinert med fellesanlegg som pleieavdeling, restaurantavdeling, selskapsavdeling o.s.v. mot formodning ikke lar seg realisere fordi man ikke får forhåndssolgt leilighetene før bygget settes igang, vil grunneierne tillate at området bebygges med leiligheter uten fellesanlegg. Forutsetning herfor er at bebyggelsen skjer innenfor den ramme for bebyggelse av området som er trukket opp i foranstående § 14. En slik eventuel omlegging av bebyggelsesplanene skal ikke føre til noen endring forøvrig i kontraktsforholdet mellom festeren og grunneierne.
16. Hvis festeren ikke har kunnet oppnå hel eller delvis, betinget eller ubetinget, byggetillatelse eller tilsagn om byggetillatelse innen 3 -tre- år fra festekontraktens underskrift kan festeren oppsi festeavtalen med 1 måneds varsel innen 3 måneder etter utløpet av 3-årsfristen.
17. Denne kontrakt er utferdiget i 6 originaleksemplarer, hvorav festeren og grunneierne har fått hvert sitt.

O s l o , den 1. juni 1964.

A/S Appartementshus.

Johannes K. Rasmussen
Per Hovstad
Valdemar Rasmussen
Trine Rasmussen

Erling Botolfsen 9/7-1964
Hjørdis Anett Wannamaker v/ Dr. sc
Erling Botolfsen ifølge fullmakt.
Solveig Bilov-Olsen 9/7-1964.
Solveig Bilov-Olsen
Erik Botolf Botolfsen-Lilleaker 9/7-64
Erik Botolf Botolfsen-Lilleaker
Else Anett Botolfsen-Lilleaker
Mette Pernille Botolfsen-Lilleaker
v/ verge Erik Botolf Botolfsen -
Lilleaker.

Tilstandsrapport

 EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

 Sollerudveien 37C, 0283 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 10, bnr. 810, snr. 72

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 18.06.2024

Rapportdato: 21.06.2024

Oppdragsnr.: 18333-1809

Referansenummer: DZ2097

Autorisert foretak: AB Taksering & Eiendom AS



AB TAKSERING
& EIENDOM AS



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Eierleilighet i bebyggelse fra 1970 ("Kajalund") sentralt beliggende på Sollerud i veletablert og sentralt boligområde. Det er kort vei til CC Vest, Lilleaker, off.kommunikasjon i flere retninger i området og diverse andre servicetilbud. Sollerud trikkestasjon i umiddelbar nærhet.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Den har en litt ombygget planløsning (utvidet baderom) men hovedsaklig opprinnelig form. Det er gode dagslysforhold med lys inn fra to sider. Overbygget veranda og peis i stue. Flere gjennomgående rom (til og med baderommet) gir en praktisk bruk.

Det er en bruksslitt leilighet med behov for oppussing av varierende grad og omfang. Det er noen nyere konstruksjoner i leiligheten.

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

Adkomst til felles trappegang inn fra åpen gårdsplass. Det er ikke heis i oppgangen. Det er noen trappetrinn i fellesgangen opp til leiligheten.

Utsikt til området rundt med stor gressplen, bebyggelse og i retning syd.

Det disponeres 1 bod ved felles inngangsparti og 1 bod i felles kjeller.

Fellesutgifter: 4 844,- pr. mnd. fellesutgiftene indeksreguleres hvert år. Inkl. trappevask, varmtvann, felles vaskeri, vask av de store utvendige vinduer 2g pr år, forsikring Gjensidige, internett tilgang, vaktmester og gartnertjeneste, kom. avgifter, feste-avgift, vaktservice Securitas og åpen resepsjon man-torsdag 1000-1400.

Pent opparbeidet gårdsrom og felles tomt.

Det disponeres 1 åpen garasje plass (plass nr.11 ble fremvist) i felles, lukket garasjeanlegg.
Parkering for øvrig i offentlig gate etter gjeldende regler.

Sameiet består av 87 seksjoner.

Overdragelse av aksje i A/S Kajalund Eiendom.
Seksjonseierne i sameiet har hver sin aksje pålydende kr. 1.399,-

Aksjen i Kajalund Eiendom AS er i praksis anse som boligsameiet sitt vedlikeholdsfond.
Hver leilighet eier en aksje, uavhengig av størrelse (sameiebrøk). Vedlikeholdsutgifter som dekkes over fondet fordeles likt pr aksje og ansees som utbytte. Utbyttet skattlegges på den enkelte aksjeeier.

Vedtekter opplyser bl.a. (kun utdrag):

Den enkelte sameier har, i tillegg til rettigheter til sin boligseksjon, også følgende rettigheter:

A. Sameierne er alle eier av 1 aksje i Kajalund Eiendom AS pålydende kr. 1 399,-

B. Alle sameierne har andel i, og er forpliktet i henhold til, festekontrakt med grunneier datert 1. juni 1964 med addendum av 1. desember 1966. Den enkelte sameiers andel tilsvarer vedkommens sameiebrøk. Festetiden var frem til 1. juni 2014 (50 år), med rett for festerne til å fornye festekontrakten for en periode på 49 år.

C. Tomten og alle deler av bebyggelsen, som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp frem til vannlås til de enkelte bruksenheter og elektrisitet frem til bruksenheteres sikringsskap er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameierens felles behov.

D. Til hver A-leilighet, B-leilighet og C-leilighet følger det rett til en garasje plass. Retten til garasje plass kan ikke skilles fra den seksjon den er knyttet til og kan bare omsettes sammen med denne. Eventuell utleie av garasje plassen må godkjennes av forretningsfører/daglig leder som også skal sørge for å registrere utleien.

"Enkeltperson og selskap - juridisk person - kan være eier såfremt brukeren av seksjonen er over 50 år."

Norges Eiendommer opplyser:

Kirkesogn: Ullern
Grunnkrets: Furulund
Valgkrets: Øraker skole
Skolekrets: Lilleaker

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

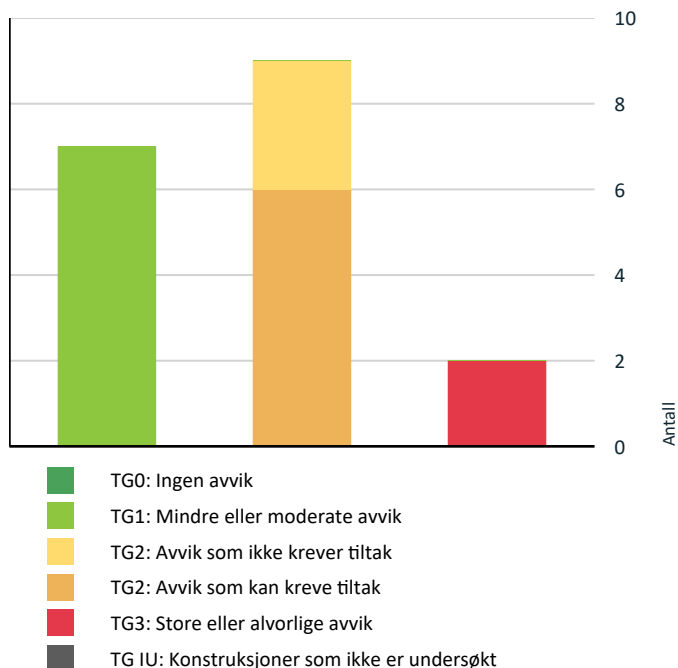
EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

- Det foreligger ikke tegninger

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

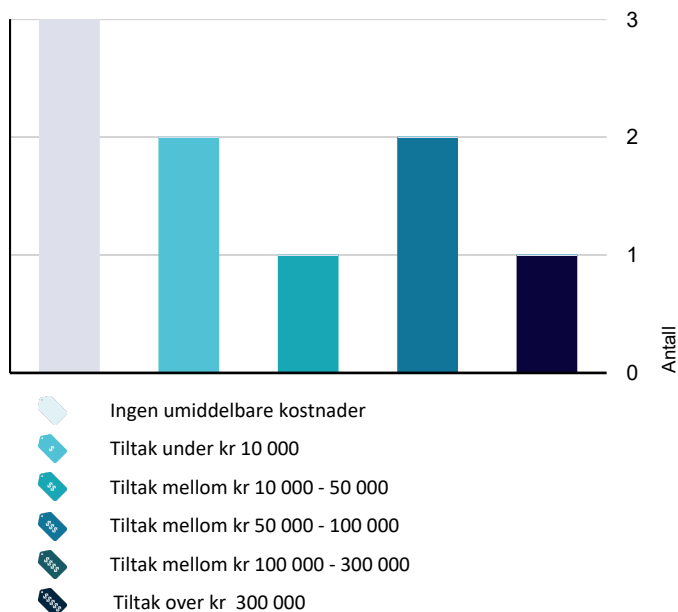
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst.

Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt.

byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-

kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og

rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet

er nevnt spesifikt i rapporten.

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

MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før

bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes

feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at

boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for

besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

Tilstandsgrad er hovedsaklig satt på bakgrunn av enten NS3600

eller innhentet dokumentasjon.

Oppsummering av avvik

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

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.etasje, leilighet > Baderom > Generell [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Kjøkken > 1.etasje, leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje, leilighet > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Alarm- og signalanlegg [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Veranda [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

Byggeår
1970

Kommentar
Iflg. Kartverket

Standard

Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Næringsgruppe: Bolig

Godkjent dato: 01.01.1901

Igangsatt dato: 01.01.1901

Tatt i bruk dato: 23.11.1993

Kilde: Kartverket

Vedlikehold

Det vises til orientering fra styret for året 2023 for "Gjennomført vedlikehold og fornyelser" og "Planlagt vedlikehold, fornyelse og arbeider i 2024", opplysningene er ikke gjengitt her.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolérglass i treramme montert i 2023. Nye persienner.

Årstill: 2023



Vindustype



Stuevindu

TG 1 Inngangsdør

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med to låser.

Årstill: 2023



Typespesifikasjon



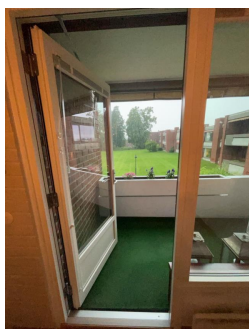
Inngangsdør

TG 1 Verandadør

Tilstandsrapport

Verandadør med isolérglass montert i 2023.

Årstall: 2023



Verandadør

Veranda

Veranda med adkomst fra stue/spisestue.

Bygget som en del av bygningskonstruksjonen i betong. Overbygget veranda. Støpt rekkverk og blomsterkasse.

Ved nedbør er det avrenning til trolig sluk e.l., ikke observert pga. utetepe over.

Rekkverk høyde: 86 cm

Det er under 10m til bakken.

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

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Generell elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

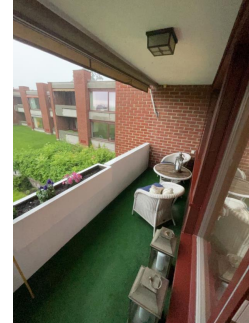
Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Rekkverk



Veranda



Veranda

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater består av: Korkbelegg. Parkett, tidligere slipt. Fliser.

Ny parkett i gang gis TG1.

Veggflater består av: Malt strie. Malte plater. Fliser.

Himlinger består av: Malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell elde og slitasje.

Noe sprekkdannelse i murveggen under vindu på hovedsoverrommet.

Sår/bruksmerker i eldre parkett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes generell oppussing. Gammel parkett er fullt brukbar men vær klar over avvik.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Det mangler gulvbelegg her på kjøkken.



Generell slitasje.



Sprekkdannelse i murvegg under soveromsvindu.

Etasjeskille

Støpt etasjeskille.

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

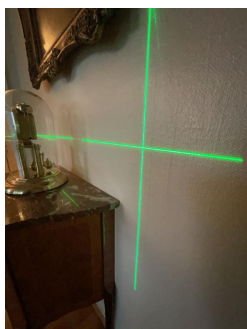
Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:

Størst avvik: 4 mm på 2m avstand

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

Størst avvik: 8 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.



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

Radon

Takstmann er ikke kjent med evt. dokumentasjon for radontiltak, forekomst av radon eller radonmålinger.

Tilstandsrapport

📍 TG 1 Pipe og ildsted

Ildsted: Gruepeis

Type pipeløp: Murt evt. støpt.

Ikke brennbar plate på gulv: Ja

Synlige sider av pipeløp: To sider

Avstand til brennbar materiale: Vanskelig å vurdere om hyllekant over peisen er konflikt med ildstedet mht. avstand, det tas det forbehold om.

Ved videre bruk anbefales det på generelt grunnlag en kontroll av pipeløp og ildsted utført av Brann- og Redningsetaten i Oslo kommune mht. sikkerhet.



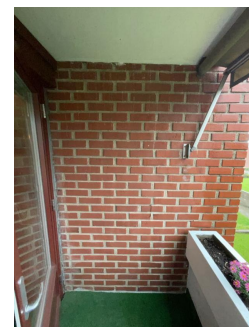
Ildsted og pipeløp.



Peis



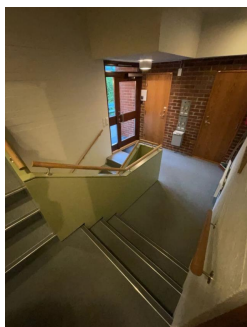
Sprekk



Pipeløp, utvendig.

Innvendige trapper

Støpte trapper i fellesgang.



Felles trappegang.

📍 TG 2 Innvendige dører

Originale slagdører med glatte dørbliad. Dørene fungerte fint men er preget av alder og generell slitasje.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Generell elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innerdør



Sår/merker

VÅTROM

1. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 3 Generell

Baderom med originale hovedkonstruksjoner og røropplegg. Oppgradert/modernisert med overflater og sanitærutstyr i nyere tid.

Ingen tilfredstillende membranløsninger. Rust i sluk.

Det anbefales og må påregnes rehabilitering av baderommet inkludert rør, sluk og membranløsninger. Det anslås ca. kr. 350.000,- for rehabilitering av et slikt baderom men kostnaden vil kunne variere avhengig av utførelse og materialvalg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

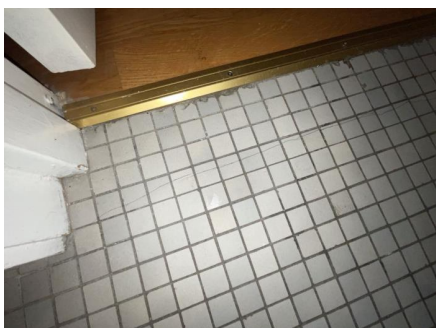
Tilstandsrapport



Baderom



Sluk i dusj.



Sprekker i gulvfliser.



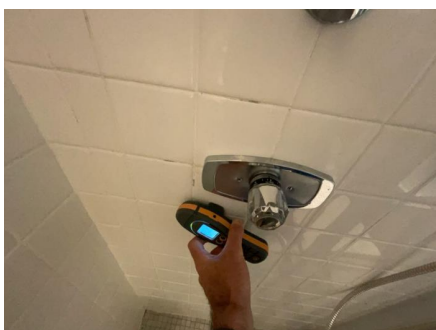
Nyere himling med downlights.

1. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

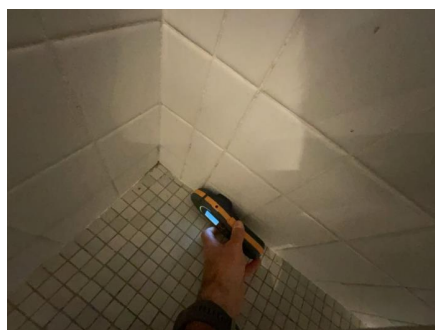
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (murvegger). Baderommet skal normalt ikke tåle ytterligere bruk tatt i betraktning alder på sluk og manglende membranløsninger.

Fuktsøk med Protimeter fuktapparat ga ingen unormale utslag ved tilfeldige fuktsøk i dusjområdet, det gis TG1 på bakgrunn av det.



Fuktsøk med Protimeter fuktapparat ga ingen unormale utslag her.



Fuktsøk med Protimeter fuktapparat ga ingen unormale utslag her.

KJØKKEN

1. ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre/original kjøkkeninnredning med glatte fronter, stålbenk med to kummer og blandebatteri, integrert koketopp og stekeovn (i høyskap), plass til frittstående kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell elde og slitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales og må påregnes utskifting av kjøkkeninnredning og utstyr.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kjøkken



Kjøkken

1. ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekksvifte over koketoppen der avtrekksluften er ført til skillevegg mot nabo. Det antas være ført til eksisterende/opprinnelig luftekanal i bygningen men det er ikke undersøkt nærmere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utskifting av ventilator må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Avtrekksvifte/ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Originale kobberør.

Fordelerskap: Nei. Evt. lekkasjevann fra vannrør blir ikke ledet til drensspalte i vegg på baderommet eller tilsvarende.

Røranvisning: Nei

Hovedstoppekran for leiligheten: Ikke lokalisert, det opplyses at de(n) er i felles kjeller. Stoppekran(er) er ikke testet.

Lekkasjestopper: Nei, anbefales uansett hvilke tiltak som gjøres med røropplegg videre.

Tilstandsrapport

Levetidsbetraktninger:

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

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

TEK17

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

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Det må påregnes en kontroll av røropplegget og utskifting/oppgraderinger må påregnes.



Blendede rørstusser i vegg på det minste soverommet.



Kobberrør på kjøkken.



Skjulte rørstrekk på badetrommet.

Avløpsrør

Originalt avløpsrør og sluk i støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Rust på avløpsrør i felles kjeller (under denne seksjonen).

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

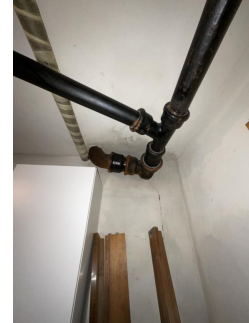
Utskifting av sluk og avløpsrør må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Avløpsrør i vegg på kjøkken.



Avløpsrør synlig i bod i kjeller.

↓ TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.

Det er luftespalter over vinduer og egne lufteluker på siden av vinduer som gir godt med ventilasjon.



Luftespalte og luftere



Luftespalte og lufteluke.



Luke over baderomsdør må åpnes.

↓ TG 2 Oppvarming

Elektriske panelovner og varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gamle varmekabler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmekabler må utskiftes mht. sikkerhet og alder. Gjøres i forbindelse med rehabilitering av baderommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Bryter til varmekabler.

Varmtvannstank

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

Alarm- og signalanlegg

Dørcalling.

Internet (ny fiberkabel i sameiet), modem i stuen.

Felles brannvarslingsanlegg: Nei

Lekkasjestopper: Nei, anbefales og må påregnes montert, det gis et avvik mht. sikkerhet.

Komfyrvakt: Nei, anbefales og må påregnes montert, det gis et avvik mht. sikkerhet.

Sprinkleranlegg: Nei

Innbruddsalarm: Nei

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

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

TEK17

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Elektrisk anlegg

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

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

DET BLE OBSERVERT FØLGENDE PÅ BEFARINGS DAGEN:

-Eldre sikringer, både skrusikringer og vippesikringer i el.skap med forbruksmåler er plassert i fellesgangen utenfor leiligheten.

Det er 1 stk. nyere automatsikring.

-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Trolig fra byggeåret

-Hovedsikring: 35 Amp iflg. den opprinnelige kursanvisningen

-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

Tilstandsrapport

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Men sikring løste ut på befaringsdagen. Vippebryter i el.skapet opprettet strømmen tilbake.

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ukjent

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ukjent

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ukjent

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

Ja Det må utføres en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann. El-kontrollen koster under kr. 10.000,-. Behov for tiltak og kostnad må vurderes av elektriker.

Kostnadsestimat: Under 10 000



El.skap



Kursanvisning

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

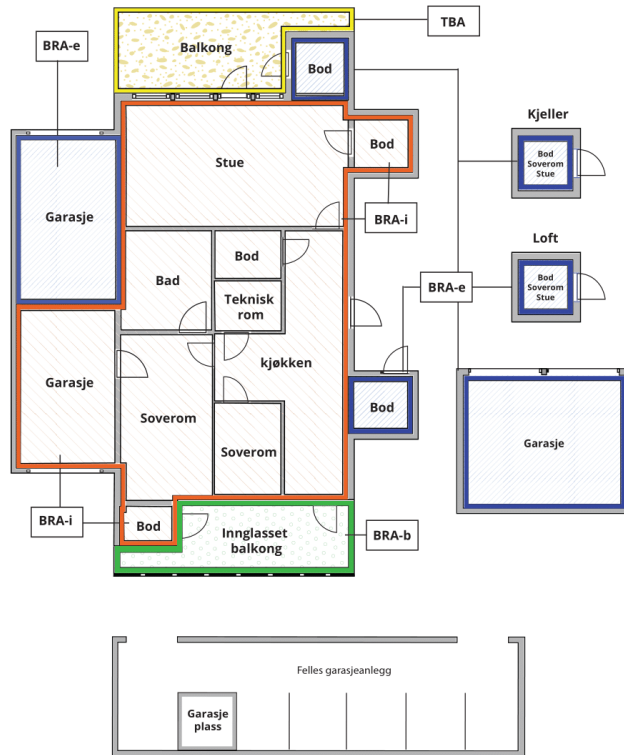
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Ekstern bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje, leilighet	86			86	6		86
Bod 1 ved hovedinngang		3		3			3
Bod 2 i kjeller		7		7			7
SUM	86	10			6		96
SUM BRA	96						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje, leilighet	Entré/gang, Soverom 1, Kjøkken, Baderom, Soverom 2, Stue, Spisestue		
Bod 1 ved hovedinngang		Bod 1 ved hovedinngang	
Bod 2 i kjeller		Bod 2 i kjeller	

Kommentar

Bod 1 ved hovedinngang er 3m² (BRA-e).

Bod 2 i kjeller er avrundet opp til nærmeste hele tall 7m² (BRA-e).

Veranda er avrundet ned til nærmeste hele tall 6m² (TBA).

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler dersom annet ikke er opplyst.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Takhøyde målt til 2,45m i stue.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK	86	0

Kommentar

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2024	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Nina Kornmo som viste leiligheten og ga opplysninger.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	10	810		72	22779.3 m ²	Kartverket	Festet

Adresse

Sollerudveien 37C

Hjemmelshaver

Børresen Astrid Gudrun,
Botolfsen-Lilleaker Botolf Erik,
Botolfsen-Lilleaker Else Anett, Botolfsen-Lilleaker
Pernille, Bilov-Olsen Solveig
= Hjemmelshavere.

ASTRID GUDRUN BØRRESEN (Død). = Fester

Kommentar

Evt. andel formue og gjeld for seksjonen i sameiet er ikke kjent for takstmann. Det vises til forr.fører for disse tallene.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
SAMEIET KAJALUND BOLIGANLEGG	17 / 1041	Anne Grethe Østberg, daglig leder.	989988646

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Innkjøring fra offentlig gate. Felles hovedinngang inn fra åpen gårdsplass.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-1514

Vedtatt: 02.01.1969

Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn

S-1432

Vedtatt: 21.10.1967

Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Privat institusjon

S-1893

Vedtatt: 19.12.1973

Formål: Fortau, Offentlig kjørebane/veigrunn

S-139GA

Vedtatt: 10.02.1937

Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn

S-4220

Vedtatt: 15.03.2006

Formål: Bolig m.tilh. anlegg

S-4368

Vedtatt: 02.06.2008

Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn, Område avsatt til sporvogn/trikk

202102096

Formål: Pågående plansak (revisjon av S-4220 småhusplanen)

202304720

Formål: Midlertidig forbud mot tiltak

Om tomten

Svakt skrånende tomt. Frittliggende bebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap

Gjensidige Forsikring

Avtalenr

54062257

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Felles polise for sameiet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Mottatt	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått	0	Nei
Rekvirent		Rekvirent har gitt opplysninger enten på befarings og/eller pr. email.	Gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

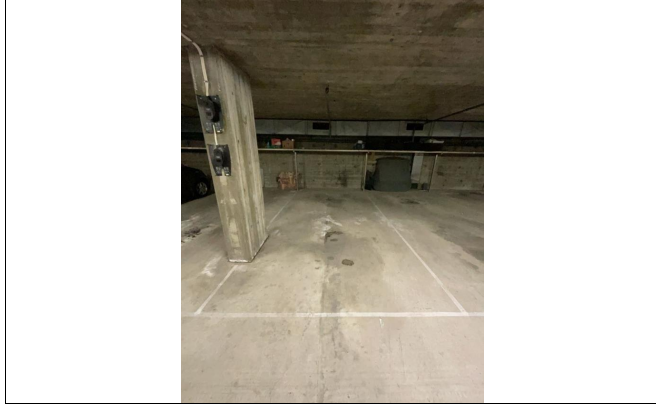
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DZ2097>

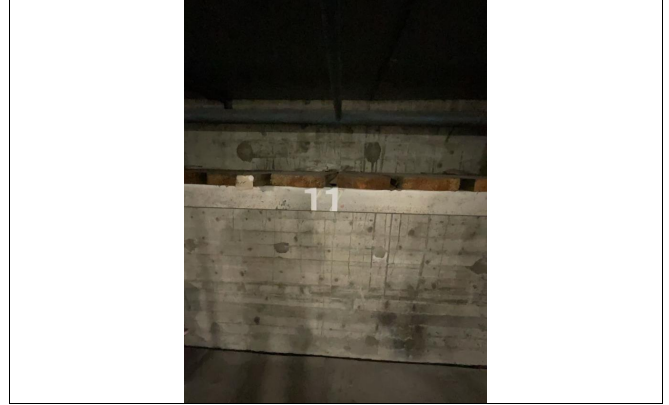
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Garasjeplass



Garasjeplass merket nr.11.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	15240164		
Adresse	Sollerudveien 37C				
Postnr.	0283	Sted	Oslo		
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	Astrid Børresen		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Morten Børresen		
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	2008	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Vet ikke	Polise/avtalensr			
Selger 1 Fornavn	Morten Haakon	Etternavn	Børresen		
Selger 2 Fornavn	Astrid Gudrun	Etternavn	Børresen		

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 Vet ikke 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 Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke

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 Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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 Vet ikke

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 Vet ikke

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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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 Vet ikke Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja Vet ikke

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 Vet ikke Kommentar

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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja Vet ikke

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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

Ξ

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/264/3272941/mxyvbelxh>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

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

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

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

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

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

Enebolig og rekkehus
7049 kroner

Leilighet med andels- eller aksjenummer
4909 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer
4214 kroner

Fritidsbolig
10.679 kroner

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

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

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

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

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet: <https://www.tryg.no/send-din-klage.html>

Buysure

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

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

Finansklagenemda

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

Lovgivning og verneting

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

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

Pris

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

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

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Gard Peder Kopstad

DAGLIG LEDER | FAGANSVARLIG | EIENDOMSMEGLER

40 44 10 07

gpk@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

Premium rådgivning

EIE Ullevål & Sagene er spesialisert på Ullevål og Sagene i Oslo med høy lokal kunnskap.

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

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmegekjeder, 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