

Æ

Wilhelm Færdens vei 1C

0361 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Jacob Santiago Salvesen

EIENDOMSMEGLER | SALGSLEDER | PARTNER

45 51 23 55

jsa@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

E

finne ditt nye hjem

E



Linnea Markussen

EIENDOMSMEGLER

45 46 41 95

lm@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	17
Informasjon & dokumenter	134
Kort om oss	183

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

Wilhelm Færdens vei 1C, 0361 Oslo, Etasje: 4

MATRIKSEL

Gnr. 46 Bnr. 44 Snr. 17 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 131 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 123 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 8 kvm

Følgende rom er inkludert i internt bruksareal:

Hoveddel: Stue/kjøkken, to soverom, bad, gang og entré

Hybel: Stue/kjøkken, soverom, bad og gang

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 5 kvm

AREAL

Primærrom: 123 kvm, Bruksareal: 131 kvm, BRA-i: 123 kvm, BRA-e: 8 kvm, TBA: 5 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

3

BYGGEÅR

1935

TOMT

Eiet tomt 2830 kvm

PRISANTYDNING

12 300 000

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport er avholdt av Kenneth Mortensen, datert 04.09.2024.

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 112 476,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 12 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 500,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 307 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 12 300 000,-))

kr 309 000,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 12 609 000,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 12 618 250,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 8 077,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Varmtvann & fyring á konto, TV/internett, driftskostnader, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter og trappevask.

Fellesutgiftene utgjør totalt 8.077,-, og er fordelt på følgende måte:

- Kabel TV og Bredbånd Frihet M: 429,-
- Akonto fyring: 2.498,-
- Andel felleskostnader etter eierbrøk: 5.150,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

EIER

Hanna Selvaag Wangsmo Richard B Selvaag Wangsmo

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til boligdrømmen!

Dette er virkelig en leilighet av de sjeldne. Vi snakker en stor hjørneleilighet på hele 123 m², totalforvandlet og oppusset i 2020. Boligen er i praksis delt opp i to soner - en hoveddel og hybel. Hoveddelen består av en fantastisk åpen stue med vakkert Kvik-kjøkken fra 2020, bad fra 2017, to romslige soverom og en innvendig bod. Hybelen har eget soverom, samt nytt bad og kjøkken fra 2020. Den har også egen inngang fra baktrapp, som naturligvis er praktisk om det er tenkt at den skal leies ut.

Høydepunkter:

- Hjørneleilighet med nydelige lys- og solforhold
- Solrik hjørnebalkong mot vest og nordvest
- Totalforvandlet og renoveret i 2020

- Hybel: Dagens eier har leid ut hybelen til kr. 14 500,- pr. mnd.
- Parkeringsmuligheter m. el-billader. Se punkt "parkering" for mer informasjon.
- Heis i bygget

Denne må virkelig oppleves!

PARKERING

Sameiet har 13 parkeringsplasser de leier ut. Selger informerer om at de i dag betaler kr. 800,- pr. mnd. for leie av parkeringsplass. Parkeringsplassen medfølger ikke leiligheten.

- Øvrig er det beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt - også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5 950 kroner for ett år
 - Motorsykkel og moped: 2 975 kroner for ett år
 - El-bil : 2 000 kroner for ett år
 - El-motorsykkel og el-moped: 1 000 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

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

Beliggenhet

BELIGGENHET

Leiligheten har et fantastisk utgangspunkt for aktiv bruk av alle byens tilbud. Her bor du "midt i smørøyet"! Gangavstand til Bogstadveiens handlegater med et mylder av trendy fortauskaféer og koselige restauranter. Grønne og idylliske parker/friområder på Marienlyst, Stensparken, St.Hanshaugen og den grønne oase Frognerparken. I Frognerparken finnes den storslåtte Vigelandsparken, Hundesletta og Frognerbadet. Her finner man turstier, dammer og grøntområder perfekt for turer, jogging og parkliv.

Området tilbyr samtidig et stort spekter av treningsmuligheter med bla. Sats sitt store senter under bakken ved Colosseum Park, Fresh Fitness i Ullevål, samt noe mer eksklusive Artesia med både trening og spa. Det er fine muligheter for løpe/joggeturer i parker om sommer, så vel som vinter, og ikke minst en kort T-banetur til Sognsvann eller Holmenkollen med sitt uendelige vei og løypenett.

Fra leiligheten og rett rundt hjørnet finner du restauranten Zio Pizza. Restauranten tar inspirasjon fra den tradisjonelle napolitanske pizzaen samtidig som den inkorporerer kroatisk røtter, noe som resulterer i en unik og smakfull kulinarisk opplevelse.

Det er flere dagligvarebutikker i nærområde som Coop Extra, Bunnpris, Joker, Rema1000, Jacob's, og Meny. Nærmeste matvarebutikk er Joker Kirkeveien, som er 150 meter fra

leiligheten. Butikken er i tillegg søndagsåpent. Dersom man ønsker ytterligere servicetilbud finnes dette blant annet på Bogstadveien/Hegdehaugsveien som kan by på mange flotte butikker, og restauranter. Det er i tillegg kort avstand til Karl Johan, Aker brygge, og byens sentrumsgater.

Få minutters gange til Universitetet på Blindern (UIO), Forskningsparken, Rikshospitalet, Høyskolen (HIO), Ullevål Sykehus, Veterinærhøyskolen, Politihøyskolen og Tannlegehøyskolen. Også gode forbindelser med kollektivt til Handelshøyskolen BI i Nydalen. Av skoler er Marienlyst barne- og ungdomsskole samt Fagerborg ungdomsskole like i nærheten, og det er flere barnehager i området.

BEBYGGELSE

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

TOMT

Eiet tomt, 2830 kvm

ADKOMST

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

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Ønsker man å la bilen stå, har man Majorstuen stasjon få minutter unna, som et knutepunkt for byens kollektivtilbud. Her finnes t-bane med overgang til alle linjer, samt hyppige buss- og trikkavganger i alle retninger og tilgang til flybussen.

Her går blant annet t-banelinje 1, 2, 3, 4 og 5 og trikk nr. 11, 19 og 12.

Nærmeste holdeplass er er Marienlyst med bussnr. 20, 25 og 28. Flybuss direkte til Gardemoen går jevnlig gjennom nesten hele døgnet.

Innhold

BYGGEMÅTE

UTVENDIG

Lavblokk i teglsteinskonstruksjon. Pusset fasade. Flatt tak med antatt papptekking. Antatt fundamentert med betong til faste masser. To-lags sidehengslede vinduer i tre fra 1992. To brann- og lydklassifisert ytterdør i tre. Terrassedør i tre med to-lags rute fra 1992. Sør-vest vendt balkong på 5,5 m² i betongkonstruksjon. Rekkverk i betong, samt noe stål.

INNVENDIG

Parkett på gulv, samt fliser i entré. Etasjeskiller i betong med antatt tilfarere i tre. Peis tilknyttet teglsteinspipe. Fyllingsdører i tre. Formpressede dører med slett overflate. Én dør i tre med slett overflate.

VÅTROM

Bad i hoveddel fra 2017. Flislagte gulv og vegger. Slett overflate i himling. Elektriske varmekabler i gulv og spotter i tak. Badet

inneholder vegghengt toalett, dusj med dusjhjørner, servant med ettgreps blandebatteri og servantskap. Opplegg for vaskemaskin.

Bad tilleggsdel fra 2020. Flislagte gulv. Delvis flislagt og delvis slette vegger. Slett overflate i himling. Elektriske varmekabler i gulv og spotter i tak. Badet inneholder vegghengt toalett, dusj med dusjhjørner, servant med ett-greps blandebatteri og servantskap. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkken i hoveddel fra 2020. Kvik-kjøkken med både profilerte fronter i tre og formpressede fronter med slett overflate. Benkeplate i kompositt. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet inneholder integrert platetopp, komfyr, kjø- og frysenskap og oppvaskmaskin. Innebygget ventilator i platetopp. Antatt kullfilter.

Kjøkken i tilleggsdel fra 2020. Ikea-kjøkken med slette, formpressede fronter. Benkeplate i laminat. Våtromsplater med flismønster mellom under- og overskap. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet inneholder integrert platetopp, komfyr, kjø- og frysenskap og oppvaskmaskin. Ventilator med antatt kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør-i-rør. Vannskap på begge bad. Forkrommede kobberør internt på bad. Avløpsrør i plast. Naturlig ventilasjon. Felles varmtvannsforsyning.

Radiatorer tilknyttet felles varmtvannsforsyning. Sikringsskap med automatsikringer lokalisert i entré i hoveddel og i stue/kjøkken i tilleggsdel. Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i leiligheten.

TOMTEFORHOLD

Tomten er pent opparbeidet med busker, trær, bed og plen. Inngangsparti belagt med steinheller. Sykkelparkering utenfor inngangsparti og parkeringsplass på motsatt side av bygget. Stort parkanlegg med ulike tilbud omkranser bygget.

Se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

BODER

I tillegg til leilighetens arealer disponerer boligen 1 bod: Kjellerbod på ca. 8 m² i felles kjeller.

Standard

STANDARD

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport. Ingen forhold har fått TG3. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TGIU:

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Pipe og ildsted
Peis tilknyttet teglsteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige. For teglsteinspiper er det krav om at alle fire sider skal være synlige. For rehabiliterte teglsteinspiper er det krav om minst to sider synlig.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales å rehabilitere pipe, eventuelt undersøke hvorvidt pipe allerede er rehabilitert. Krav om to sider synlig er imidlertid ganske umulig å oppnå i dette tilfellet.

Innvendig > Innvendige dører

Fyllingsdører i tre. Formpressede dører med slett overflate. Én dør i tre med slett overflate.

Vurdering av avvik:

- To dører tar i terskel. Én dør står skjevt i karm. To dører har løse håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører trenger justering. Håndtak kan vurderes skiftet.

Tekniske installasjoner > 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 bygningsakkyndig 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.

Sikringsskap med automatsikringer lokalisert i entré i hoveddel og i stue/kjøkken i tilleggsdel.

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.

2020

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

Ukjent Ifølge eier er det alle arbeider på elektrisk anlegg etter 2020 utført av elektrovirksomhet. Eier har ikke kjennskap til tidligere arbeider.

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

Ja I 2020 ble det installert nytt sikringsskap i begge enheter,

samt gjort enkelte elektriske arbeider i forbindelse med nytt kjøkken og rehabilitering av bad. Det foreligger ikke samsvarserklæring.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (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

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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

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?

Nei

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

Nei

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 På generelt grunnlag anbefales det el-kontroll av anlegg som enten er av eldre dato eller som ikke kan dokumenteres fullt ut.

Generell kommentar

Elektrisk anlegg virker generelt å være i bra stand. Kurs nr. 3 står ikke oppført i kursfortegnelse i sikringsskap i hoveddel.

TG2: AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer

To-lags sidehengslende vinduer i tre fra 1992.

Vurdering av avvik:

- Noe treghet i enkelte vinduer. Forventet levetid passert.

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskifting nærmer seg.

Utvendig > Dører

To brann- og lydklassifisert ytterdør i tre. Terrassedør i tre med to-lags rute fra 1992.

Vurdering av avvik:

- Dør inn til tilleggsdel tar i terskel. Terrassedør har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Dør til tilleggsdel trenger justering. Terrassedør nærmer seg tidspunkt for utskifting.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sør-vest vendt balkong på 5,5 m² i betongkonstruksjon.

Rekkverk i betong, samt noe stål.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyde målt til 103 cm. For balkonger som ligger over 10 m høyde, så er det krav om minst 120 cm rekkverkshøyde.

Balkongen ligger på 10,5 m høyde.

Konsekvens/tiltak

- Dersom man skal tilfredsstille dagens krav, så må rekkverkshøyde heves.

Innvendig > Overflater

Parkett på gulv, samt fliser i entré.

Vurdering av avvik:

- Noe slitasje av gulv i tilleggsdel. Antydning til svikt av gulv i stue/kjøkken i hoveddel.

Konsekvens/tiltak

- Oppgradering gjøres ved behov.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong med antatt tilfarere i tre.

Vurdering av avvik:

-Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

-Målt høydeforskjell like over toleransegrensen på 15 mm i stue/kjøkken i hoveddel.

Konsekvens/tiltak

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

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

Våtrom > Overflater vegger og himling (Hoveddel)

Flislagte vegger. Slett overflate i himling.

Vurdering av avvik:

- Stedvis bom bakom flisene.

Konsekvens/tiltak:

- Bom betyr at det er noe hulrom bakom fliser som bidrar til noe dårligere heft mot underlaget. Anbefales ikke noe tiltak.

Våtrom > Ventilasjon (Hoveddel)

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet mangler forsert avtrekk.

Konsekvens/tiltak:

- Normalt vanskelig å etablere bedre løsning i slike leiligheter. Rommet fungerer med avviket.

Våtrom > Overflater vegger og himling (Hybel)

Delvis flislagt og delvis slette vegger. Slett overflate i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er stikkontakt i servantskap. Området er definert som våtsone og skal følgelig ikke ha utette gjennomføringer. Dør går også noe inn i våtsonen. Antas at veggene for øvrig er malt med våtromsmaling slik at de fungerer tilfredsstillende som tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Vanskelig å utbedre helt i henhold til forskrift. Stikkontakt kan flyttes. Ellers anbefales det ikke noe tiltak.

Våtrom > Overflater Gulv (Hybel)

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

-Bom på to fliser.

Konsekvens/tiltak:

-Bom betyr at det er hulrom under flisene. Det gjør at flisene er mer sårbar for oppsprekking. De bør derfor ikke utsettes for brå og harde belastninger.

Våtrom > Ventilasjon (Hybel)

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet mangler forsert avtrekk.

Konsekvens/tiltak:

- Normalt vanskelig å etablere bedre løsning i slike leiligheter.

Rommet fungerer med avviket.

Kjøkken > Avtrekk (Hoveddel)

Innebygget ventilator i platetopp. Antatt kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Mangler forsert avtrekk.

Konsekvens/tiltak:

- Vanskelig å etablere bedre løsning i slike leiligheter. Rommet fungerer med avviket.

Kjøkken > Avtrekk (Hybel)

Ventilator med antatt kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Mangler forsert avtrekk.

Konsekvens/tiltak:

- Vanskelig å etablere bedre løsning i slike leiligheter. Rommet fungerer med avviket.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet felles varmtvannsforsyning.

Vurdering av avvik:

- Radiatorer og tilknyttede vannledninger er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak:

- Anbefales ikke noe strakstiltak utover å observere tilstanden.

TG IU: KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke mulig grunnet murvegger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Felles varmtvannsforsyning.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger et ekspedisjonsdokument på bygget datert 1933.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad, utskiftning av rør, nytt røropplegg og skifte av sluk datert den 19.04.2021

Et ekspedisjonsdokument er forgiengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjenninger blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk Etter byggeår er det gjort en del endringer i planløsning. Rommet som utgjør stue/kjøkken i hoveddel har opprinnelig vært fire ulike rom. Originalt kjøkken er lokalisert i det som i dag er stue/kjøkken i tilleggsdel. Bad i tilleggsdel var opprinnelig et toalett hvor det nå er dusj, men har senere fått areal fra entré i hoveddel.

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

Selger kan informere om et årlig strømforbruk på ca. 4 500 kWh i 2024.

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer, varmekabler på baderomsgulvet samt. vanlig elektrisk oppvarming for øvrig.

ENERGIMERKING

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

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 8 077,- pr.mnd.

Varmtvann & fyring á konto, TV/internett, driftskostnader, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter og trappevask.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Felleskostnader, innboforsikring og strøm.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Sameiet har følgende lån:

Lånummer: 8398.72.09685, Handelsbanken

Restsaldo: 792 623,-

Type: Annuitet

Lånet innfris: 2032

Nominell rente pr. 28.09.24: 7,70%

Effektiv rente pr. 28.09.24: 8,07%

Andelen har ingen fellesgjeld.

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 2 412 132,- og driftskostnader på kr 2 949 851,-. Dette gir da et årsresultat på kr -491 385,-.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Landkreditt Forsikring AS Polisenummer: 37155403

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 715

027,- Som sekundærbolig Kr. 6 517 104,-

SAMEIE

Sameie: Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1, Orgnr: 988627011

Sameiet består av 41 seksjoner, ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

BEBOERPORTAL

Den enkelte beboer har tilgang til sameiets beboerportal på enqvist.on.no hvor det er mulig å finne kontaktinformasjon til styret, gjeldende husordensregler/vedtekter og mye annet. Tilgang til beboerportalen gjelder for både eiere og leietakere. Ved første gangs bruk må man opprette en bruker.

VAKTMESTER

Sameiet har egen vaktmester med faste oppgaver. Styret presiserer at tjenester vaktmester yter seksjonseiere og leietakere utenom faste oppdrag, faktureres den enkelte direkte.

STYRETS ARBIED I 2023:

Avregning varme:

Sameiet har inngått en avtale med Brunata om installasjon av målere for avregning av varme. Installasjonen ble gjort høsten 2023 og første avgrensning ble gjennomført 31. mai 2024.

Vedlikehold:

- Det ble gjennomført malearbeid på deler av fasaden langs Kirkeveien og på undersiden av balkongtakene ved oppgang A, samt maling av hele oppgangene ferdigstilt i november 2023.
- Det er også gjennomført reparasjon av den ene avfallsbrønnen, hvor containeren var skadet.
- Det er også gjennomført befarings med leverandør av brannsikre dører til baktrappen, for de som har meldt at det var lysglipp i dørsprekken. Firmaet påpekte at dette som oftest skyldtes at døren ikke var lukket godt nok.

Heis:

Heisene ble renoveret i 2004. Deler av heismeknikken er mye eldre, og de betydelige vedlikeholdskostnadene ved disse er et gjentakende diskusjonstema i styret. En eventuell fremtidig utskifting vil bli vurdert basert på kostnad for utskifting sammenlignet med forventet kostnad for vedlikehold.

VAKTMESTER

Sameiet har egen vaktmester med faste oppgaver. Styret presiserer at tjenester vaktmester yter seksjonseiere og leietakere utenom faste oppdrag, faktureres den enkelte direkte.

VEDTATTE FORSLAG VED ÅRSMØTE 2024:

Budsjett:

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2024. Budsjettet forutsetter en økning av felleskostnadene på 10% fra 1. juli 2024. Kabel-tv og bredbånd vil bli regulert iht. inngående faktura fra leverandør. For nærmere detaljer viser vi til vedlagte oversikt.

Porttelefonsystem:

Årsmøtet vedtok at styret skal gjennomføre en undersøkelse av problematikken med dagens porttelefonsystem begrenset oppad til kr 20 000,-. Hvis det viser seg å være mest kostnadseffektivt å reparere eksisterende system vil dette bli gjort, i annet fall gir årsmøtet styret fullmakt til å inngå avtale med den leverandør styret velger å gjennomføre oppgradering av porttelefonsystemet til en kostnad begrenset oppad til kr 200 000,-.

Revisjon av husordensreglene:

Årsmøtet vedtok enstemmig endringer av husordensregler som presentert i vedlegg til innkallingen.

DIVERSE:

Eier av seksjon 37 og 41 har eksklusiv bruksrett til uteareal utenfor sin respektive leilighet frem til ordinært årsmøte 2025. Den eksklusive bruksretten innebærer at eier av respektive seksjon overtar sameiets vedlikeholdsansvar for dette arealet i perioden.

FORRETNINGSFØRER

Enqvist Boligforvaltning AS.

STYREGODKJENNING

Sameiet krever ikke styregodkjenning av nye eiere, kun eierskiftemelding.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, med unntak av reptiler.

DIVERSE

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

Følgende medfølger ikke:

- Taklamper over kjøkkenøy, spisebord og hovedsoverom
- Vaskemaskin hoveddel
- Vitrineskap utenfor bad
- Handboard i gangen
- Div hyller i innvendig bod og kjeller bod

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 SERVITUTTER

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 besluttes 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

1933/901312-1/105 Bestemmelse om veg
08.09.1933

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: 0301-46/44

Gjelder denne registerenheten med flere

1992/38757-2/105 Pantsettelseserklæring

13.08.1992

BELØP: NOK 25.000

Panthaver: Sameiet

Lnr: 1132201

Gjelder denne registerenheten med flere

UTLEIE

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

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett.

REGULERING

Eiendommen ligger i et byggeområde for boliger. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser S-2255 og S-655 kan sees hos megler.

Reguleringsbestemmelser S-2255 er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262

(kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn.

Informasjon om ny kommuneplan med lenke til

kartinnsynsløsning finner du på

<http://www.kommuneplan.oslo.kommune.no>.

Pågående byggesaker i området:

* Suhms gate 13 - Riving av pumpetak og drivstoffteknisk anlegg
- Oppføring av hurtigludere, nettstasjon og skjermtak - Flytting av adkomst og skiltmast - Etablering av toaletter i butikk - Utvidelse av vinduer. Saksnummer: 202318583. Det foreligger rammetillatelse datert 23.02.24 og igangsettingstillatelse datert 12.04.24. I forbindelse med opparbeidelse av gang- og sykkelvei søkes det om ombygging av stasjon. Eksisterende pumper skal rives og det skal oppføres 12 hurtigludere med tilhørende nettstasjon. Det oppføres et skjermtak over laderne og eksisterende skjermtak over pumpene skal endres til et mindre tak. Fasaden mot Suhms gate vil få tett spilekledning i nedre del og frostet glass i øvre del.

*Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1 (NRK Marienlyst) - Fastsatt planprogram, dialogfase 1 før offentlig ettersyn - Utnyttelse og bevaring av eiendommer. Saksnummer: 201718902 - Regulerings sak.

Nåværende NRK bygg på Marienlyst er kjøpt opp av Ferd Eiendom. Ferd har ambisjoner om å utvikle område til unike kulturopplevelser og naturkvaliteter. Planforslaget vil sendes til

Plan- og bygningsetaten første halvår i 2025. De holder på med planprosessen nå og byggingen ligger mange år frem i tid. Dette vil ikke påvirke leiligheten, men støy kan forekomme

For mer informasjon om prosjektet, kan du lese her: <https://marienlyst.ferdeendom.no/var-visjon/>. Du kan også melde deg på nyhetsbrev for å få med oppdateringer.

Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.6 385)
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 900)
Markedsføringspakke (Kr.25 000)
Visningshonorar (Kr.3 400)
Tilrettelegging (Kr.10 900)
Tinglysning sikringspant selveier (Kr.540)
Innhenting av servitutter (per stk) (Kr.172)
Foto (Kr.10 000)
Totalt kr. (Kr.154 532)

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 12 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 500,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 307 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 12 300 000,-))

kr 309 000,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 12 609 000,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 12 618 250,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema 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:

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 385)

Søk eiendomsregister og og kommunale opplysninger (Kr.3 650)

Innhenting av informasjon fra forretningsfører (Kr.4 900)

Oppgjør (Kr.6 500)

Provisjon (forutsatt salgssum: 12 300 000,-) (Kr.73 800)

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

OPPDRAKSNUMMER

15-24-0232

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

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

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

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

budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsstrykkes tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

HVITVASKING

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

transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

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

PERSONVERN

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

Megler

AVDELING

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

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler | Salgsleder | Partner Jacob Santiago Salvesen

SAKSBEHANDLERE

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

Linnea Markussen
Eiendomsmegler
Mob: 45 46 41 95
[/ E-post: lm@eie.no

DITT NYE
HJEM?



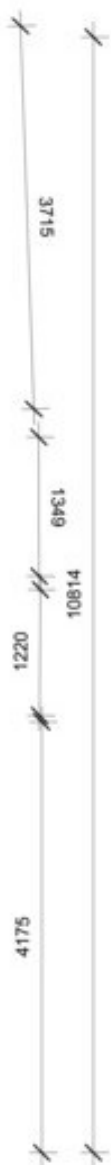






WILHELM FÆRDENS VEI 1C

4. ETASJE

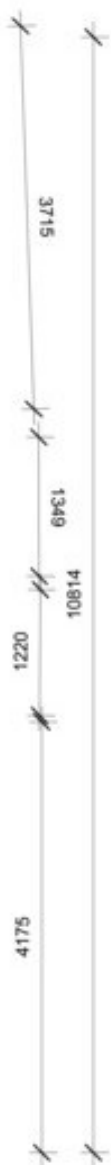


Eiendomstaksering AS



WILHELM FÆRDENS VEI 1C

4. ETASJE



Eiendomstaksering 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

























EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

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

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



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

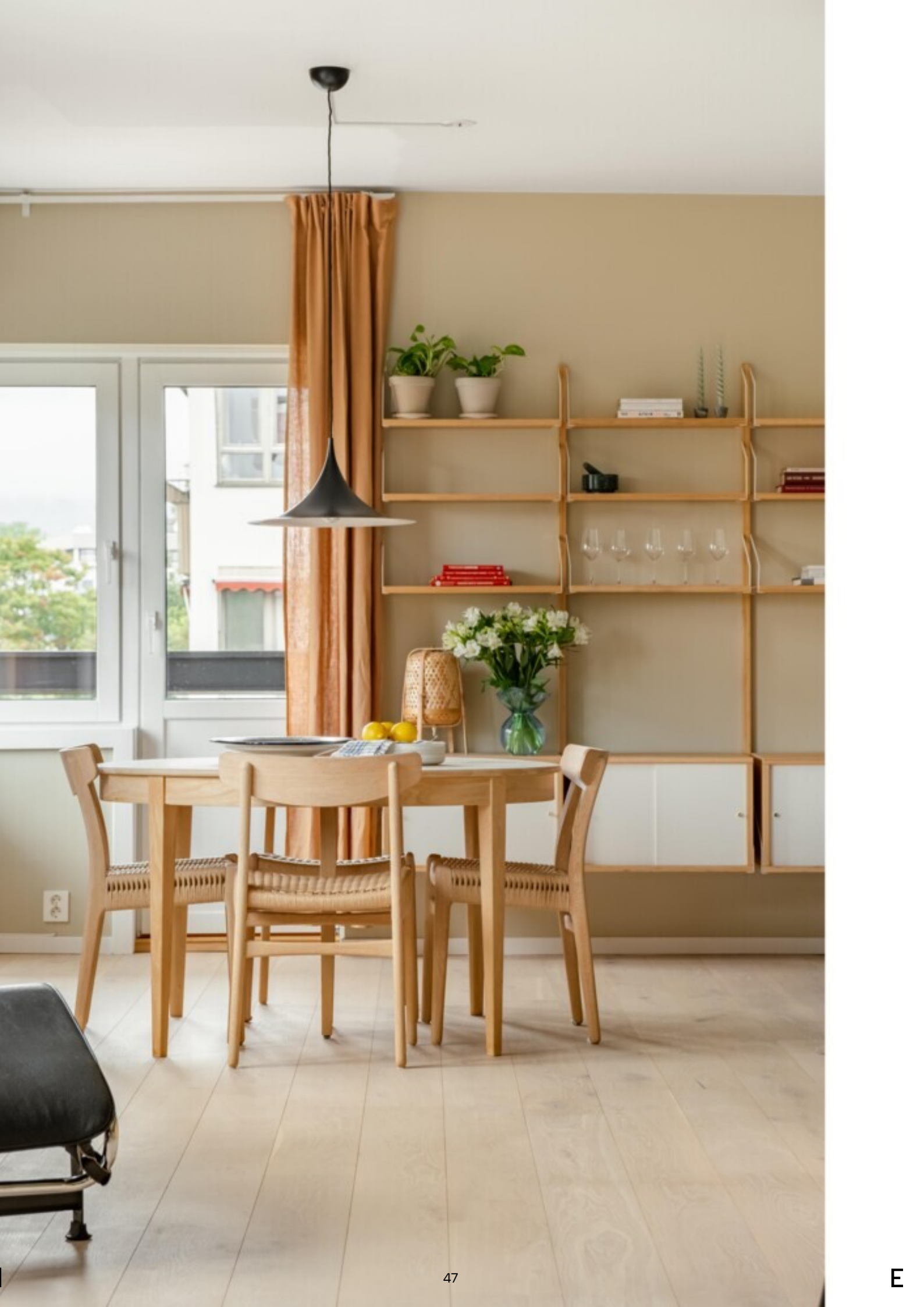
















Premium rådgivning lønner seg

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

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

















































































meraki
HAND LOTION [harvest moon]
Washing everyday handcare
with olive oil and cocoa butter
and, creativity & love | certified organic
9.3 fl oz / 275 ml

WILD
BLACKBERRY
Blackberry + Herbal Green
BURNS UP TO 65 HOURS
SCENTED CANDLE





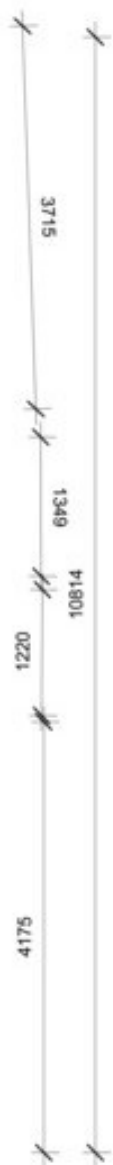






WILHELM FÆRDENS VEI 1C

4. ETASJE



Eiendomstaksering AS



王

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

EIE eiendomsmegling































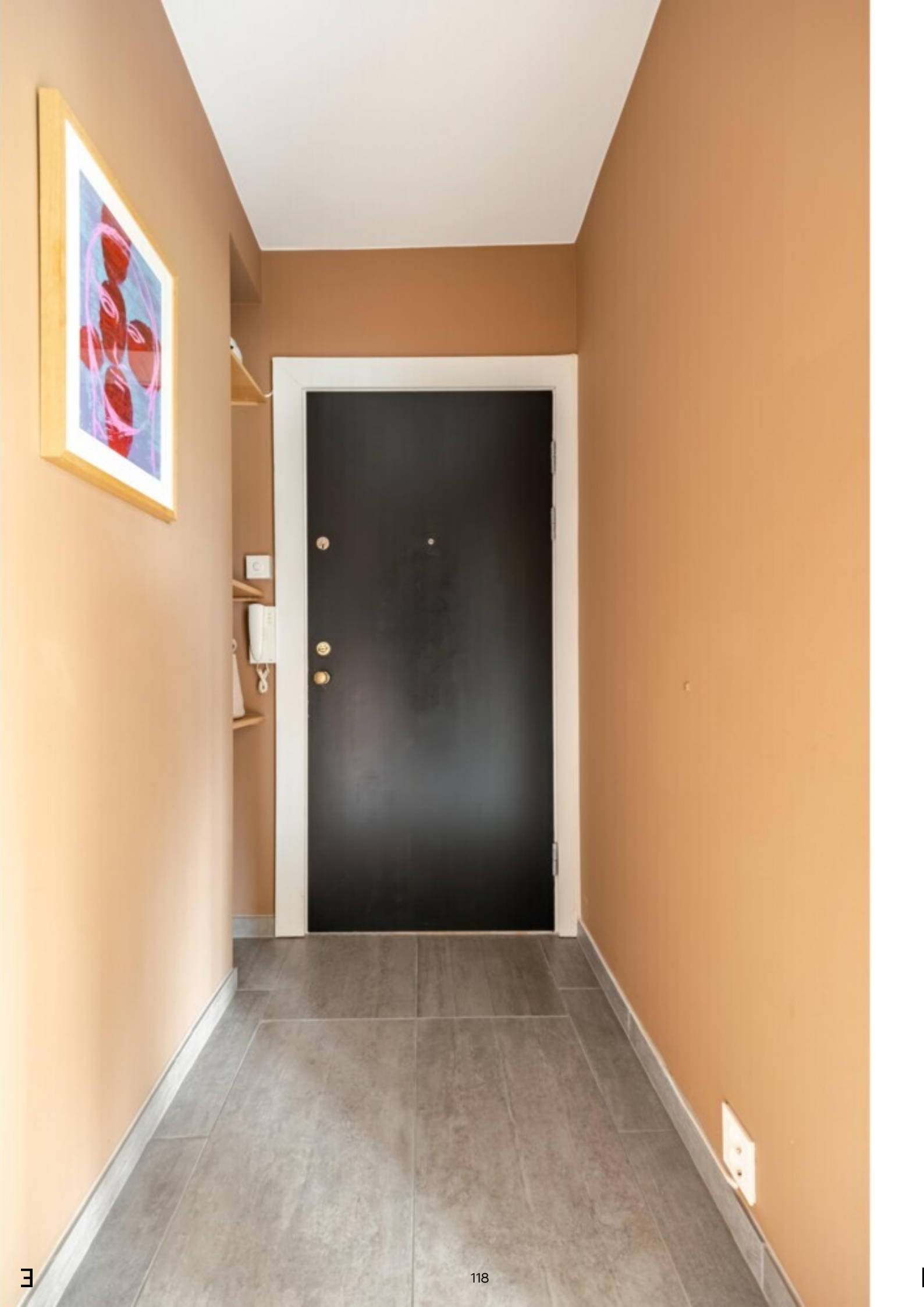


















PERSONHEIS
6 PERSONER



1 Aug 07
Nabervord!
Erspesning og oppsøking
i bygget - utgående
Den beste tid i dag er
sannsynligvis det tidlige på
ettermiddagen, på lørdag og søndag
i denne perioden.
Det er viktig at elevene oppsøkes
gjennomgående, og at elevene er
oppmerksomme på dette.
Er det noe, send det inn til
og til 110/112.
Vi håper dere har en god dag!

1





1C



















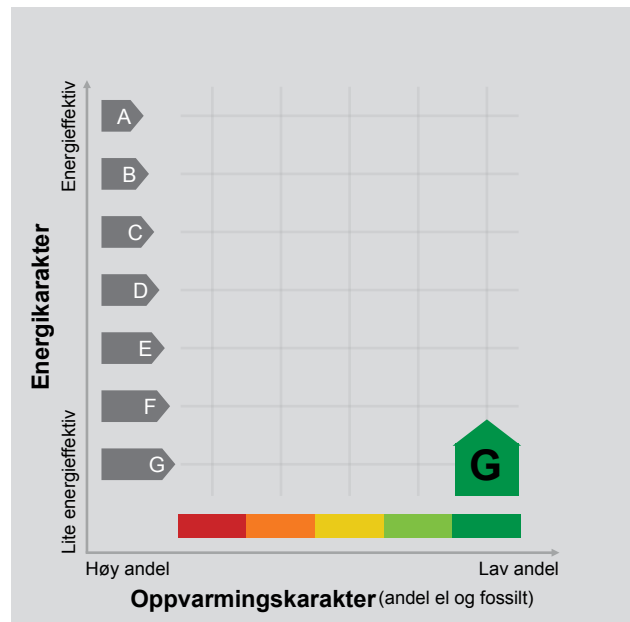


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Wilhelm Færdens vei 1C
Postnummer	0361
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	17
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80127545
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2024-15818
Dato	27.08.2024



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 4 762 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4 762 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Etterisolering av yttervegg

- Termografering og tetthetsprøving

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 innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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	1937
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	120
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

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. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffeetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 2: 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 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 18: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

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.

Tilstandsrapport

📍 Wilhelm Færdens vei 1 C, 0361 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 46, bnr. 44, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 02.09.2024

Rapportdato: 04.09.2024

Oppdragsnr.: 21048-1215

Referansenummer: XO2086

Autorisert foretak: Eiendomstaksering AS

Vår ref:



Eiendomstaksering 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.

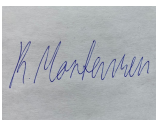
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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.



Eiendomstaksering AS

Rapportansvarlig



Kenneth Mortensen

Uavhengig Takstingeniør

kenneth@taksthuset.no

476 64 032



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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1935

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Lavblokk i teglsteinskonstruksjon. Pusset fasade. Flatt tak med antatt papptekking. Antatt fundamentert med betong til faste masser. To-lags sidehengslede vinduer i tre fra 1992. To brann- og lydklassifisert ytterdør i tre. Terrassedør i tre med to-lags rute fra 1992. Sør-vest vendt balkong på 5,5 m² i betongkonstruksjon. Rekkverk i betong, samt noe stål.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulv, samt fliser i entré. Etasjeskiller i betong med antatt tilfarere i tre. Peis tilknyttet teglsteinspipe. Fyllingsdører i tre. Formpressede dører med slett overflate. Én dør i tre med slett overflate.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i hoveddel fra 2017. Flislagte gulv og vegger. Slett overflate i himling. Elektriske varmekabler i gulv og spotter i tak. Badet inneholder vegghengt toalett, dusj med dusjhjørner, servant med ett-greps blandebatteri og servantskap. Opplegg for vaskemaskin.

Bad tilleggsdel fra 2020. Flislagte gulv. Delvis flislagt og delvis slette vegger. Slett overflate i himling. Elektriske varmekabler i gulv og spotter i tak. Badet inneholder vegghengt toalett, dusj med dusjhjørner, servant med ett-greps blandebatteri og servantskap. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i hoveddel fra 2020. Kvik-kjøkken med både profilerte fronter i tre og formpressede fronter med slett overflate. Benkeplate i kompositt. Nedfelt oppvaskum med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet inneholder integrert platetopp, komfyr, kjøl- og frysenskap og oppvaskmaskin. Innebygget ventilator i platetopp. Antatt kullfilter.

Kjøkken i tilleggsdel fra 2020. Ikea-kjøkken med slette, formpressede fronter. Benkeplate i laminat. Våtromsplater med flismønster mellom under- og overskap. Nedfelt oppvaskum med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet inneholder integrert platetopp, komfyr, kjøl- og frysenskap og oppvaskmaskin. Ventilator med antatt kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør. Vannskap på begge bad. Forkrommede kobberør internt på bad. Avløpsrør i plast. Naturlig ventilasjon. Felles varmtvannsforsyning. Radiatorer tilknyttet felles varmtvannsforsyning. Sikringsskap med automatsikringer lokalisert i entré i hoveddel og i stue/kjøkken i tilleggsdel. Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i leiligheten.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er pent opparbeidet med busker, trær, bed og plen. Inngangsparti belagt med steinheller. Sykkelparkering utenfor inngangsparti og parkeringsplass på motsatt side av bygget. Stort parkanlegg med ulike tilbud omkranser bygget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

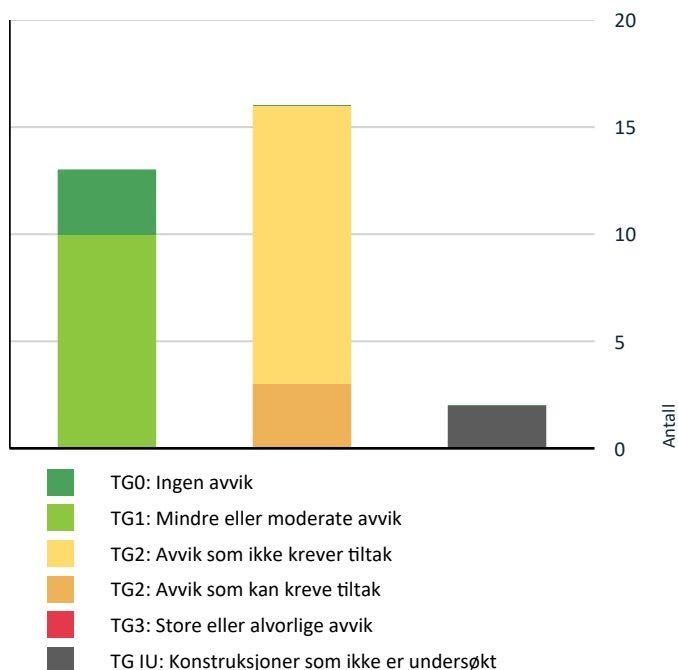
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Etter byggeår er det gjort en del endringer i planløsning. Rommet som utgjør stue/kjøkken i hoveddel har opprinnelig vært fire ulike rom. Originalt kjøkken er lokalisert i det som i dag er stue/kjøkken i tilleggsdel. Bad i tilleggsdel var opprinnelig et toalett hvor det nå er dusj, men har senere fått areal fra entré i hoveddel. Det foreligger Expedisjons-Dokument datert 1935. Expedisjons-Dokument er en slags forløper for ferdigattest. Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av våtrom og utskifting av vann- og avløpsrør datert 2018. Gjelder hele bygget. Det foreligger ferdigattest for utskifting av rør, nytt røropplegg, rehabilitering av våtrom og skifte av sluk datert 2021.

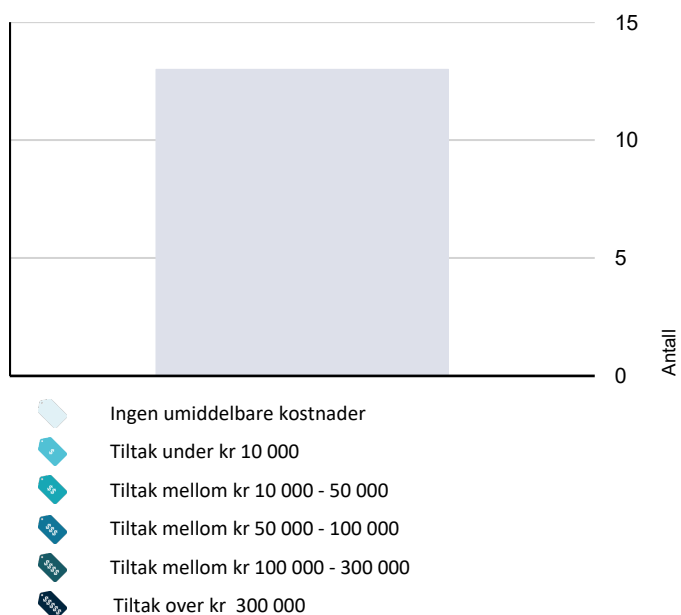
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1935

Tilbygg / modernisering

2020	Kjøkken	Montert nytt kjøkken i begge enheter.
2020	Bad	Bad i tilleggsdel rehabilitert i 2020. Bad i hoveddel rehabilitert i 2017. I 2017 ble det også gjennomført fornyelse av felles røropplegg i bygget.
2020	Overflater	Nytt gulv i hoveddel. Vegger og tak malt.
2020	Elektrisk	Nytt sikringsskap i begge enheter, samt diverse arbeid i forbindelse med bad og kjøkken.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

To-lags sidehengslede vinduer i tre fra 1992.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe treghet i enkelte vinduer. Forventet levetid passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

To brann- og lydklassifisert ytterdør i tre. Terrassedør i tre med to-lags rute fra 1992.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør inn til tilleggsdel tar i terskel. Terrassedør har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør til tilleggsdel trenger justering. Terrassedør nærmer seg tidspunkt for utskifting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sør-vest vendt balkong på 5,5 m² i betongkonstruksjon. Rekkverk i betong, samt noe stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverkshøyde målt til 103 cm. For balkonger som ligger over 10 m høyde, så er det krav om minst 120 cm rekkverkshøyde. Balkongen ligger på 10,5 m høyde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom man skal tilfredsstillte dagens krav, så må rekkverkshøyde heves.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Parkett på gulv, samt fliser i entré.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje av gulv i tilleggsdel. Antydning til svikt av gulv i stue/kjøkken i hoveddel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering gjøres ved behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong med antatt tilfarere i tre.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell like over toleransegrensen på 15 mm i stue/kjøkken i hoveddel.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Leiligheten ligger i 4. etasje. Radonmålinger er derfor ikke relevant.

TG 2 Pipe og ildsted

Peis tilknyttet teglsteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipevanger er ikke synlige. For teglsteinspiper er det krav om at alle fire sider skal være synlige. For rehabiliterte teglsteinspiper er det krav om minst to sider synlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å rehabilitere pipe, eventuelt undersøke hvorvidt pipe allerede er rehabilitert. Krav om to sider synlig er imidlertid ganske umulig å oppnå i dette tilfellet.

TG 2 Innvendige dører

Fyllingsdører i tre. Formpressede dører med slett overflate. Én dør i tre med slett overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

To dører tar i terskel. Én dør står skjevt i karm. To dører har løse håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte dører trenger justering. Håndtak kan vurderes skiftet.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Bad i hoveddel fra 2017. Flislagte gulv og vegger. Slett overflate i himling. Elektriske varmekabler i gulv og spotter i tak. Badet inneholder vegghengt toalett, dusj med dusjhjørner, servant med ett-greps blandebatteri og servantskap. Opplegg for vaskemaskin.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Slett overflate i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis bom bakom flisene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bom betyr at det er noe hulrom bakom fliser som bidrar til noe dårligere heft mot underlaget. Anbefales ikke noe tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Underliggende banemembran synlig klemt i klemring til plastsluk.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitæretstyr og innredning

Tilstandsrapport

Badet inneholder vegghengt toalett, dusj med dusjhjørner, servant med ett-greps blandebatteri og servantskap. Opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet mangler forsert avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vanskelig å etablere bedre løsning i slike leiligheter. Rommet fungerer med avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke mulig grunnet murvegger.

4. ETASJE > BAD

Generell

Bad i tilleggsdel fra 2020. Flislagt gulv. Delvis flislagt og delvis slette vegger. Slett overflate i himling. Elektriske varmekabler i gulv og spotter i tak. Badet inneholder vegghengt toalett, dusj med dusjhjørner, servant med ett-greps blandebatteri og servantskap. Opplegg for vaskemaskin.



4. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Delvis flislagt og delvis slette vegger. Slett overflate i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stikkontakt i servantskap. Området er definert som våtsone og skal følgelig ikke ha utette gjennomføringer. Dør går også noe inn i våtsonen. Antas at veggene for øvrig er malt med våtromsmaling slik at de fungerer tilfredsstillende som tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vanskelig å utbedre helt i henhold til forskrift. Stikkontakt kan flyttes. Ellers anbefales det ikke noe tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



4. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bom på to fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bom betyr at det er hulrom under flisene. Det gjør at flisene er mer sårbar for oppsprekking. De bør derfor ikke utsettes for brå og harde belastninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bom gjelder disse to flisene.

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Underliggende banemembran synlig klemt i klemring til plastsluk.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder vegghengt toalett, dusj med dusjhjørner, servant med ett-greps blandebatteri og servantskap. Opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet mangler forsert avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vanskelig å etablere bedre løsning i slike leiligheter. Rommet fungerer med avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i vegg inn mot dusjsonen fra tilstøtende rom. Målingen viste ingen unormale verdier.



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet i hoveddel fra 2020. Kvik-kjøkken med både profilerte fronter i tre og formpressede fronter med slett overflate. Benkeplate i kompositt. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet inneholder integrert platetopp, komfyr, kjøl- og fryseskap og oppvaskmaskin.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Innebygget ventilator i platetopp. Antatt kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler forsert avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vanskelig å etablere bedre løsning i slike leiligheter. Rommet fungerer med avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken i tilleggsdel fra 2020. Ikea-kjøkken med slette, formpressede fronter. Benkeplate i laminat. Våtromsplater med flismønster mellom under- og overskap. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet inneholder integrert platetopp, komfyr, kjøl- og frysenskap og oppvaskmaskin.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Ventilator med antatt kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler forsert avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

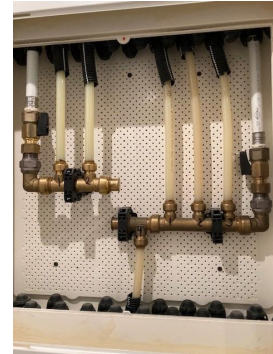
Vanskelig å etablere bedre løsning i slike leiligheter. Rommet fungerer med avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør. Vannskap på begge bad. Forkrommede kobberør internt på bad.



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.



Avløpspumpe fra kjøkken.

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

! TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvannsforsyning.

! TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet felles varmtvannsforsyning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Radiatorer og tilknyttede vannledninger er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales ikke noe straktiltak utover å observere tilstanden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

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 bygningssakkyndig 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.

Sikringsskap med automatsikringer lokalisert i entré i hoveddel og i stue/kjøkken i tilleggsdel.

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.
2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ifølge eier er det alle arbeider på elektrisk anlegg etter 2020 utført av elektrovirksomhet. Eier har ikke kjennskap til tidligere arbeider.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja I 2020 ble det installert nytt sikringsskap i begge enheter, samt gjort enkelte elektriske arbeider i forbindelse med nytt kjøkken og rehabilitering av bad. Det foreligger ikke samsvarserklæring.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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
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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

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?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
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 På generelt grunnlag anbefales det el-kontroll av anlegg som enten er av eldre dato eller som ikke kan dokumenteres fullt ut.

Generell kommentar

Elektrisk anlegg virker generelt å være i bra stand. Kurs nr. 3 står ikke oppført i kursfortegnelse i sikringsskap i hoveddel.



Sikringsskap hoveddel.



Sikringsskap tilleggsdel.

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei To brannslukningsapparat fra 2024.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

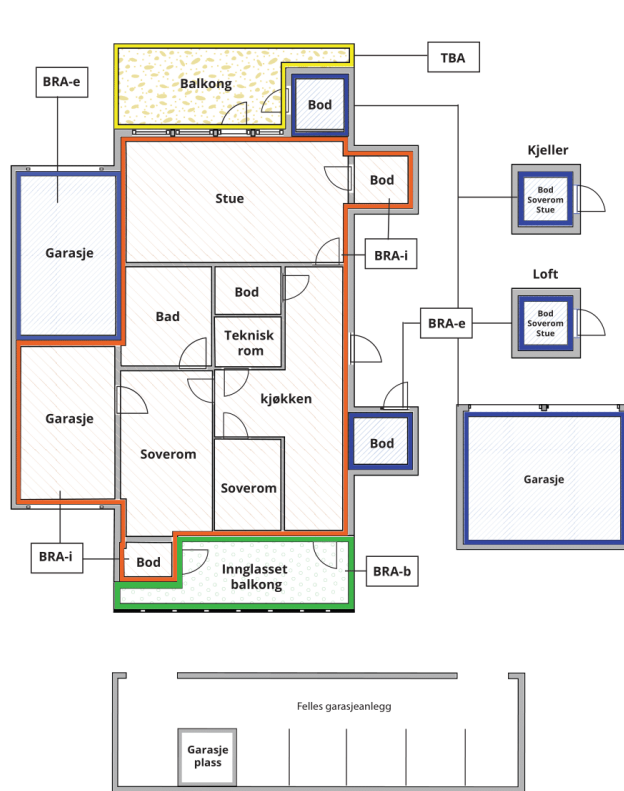
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	123	8		131	5
SUM	123	8			5
SUM BRA	131				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Stue/kjøkken , Stue/kjøkken, Soverom , Soverom, Soverom, Bad , Bad, Entré , Gang , Gang	Bod (kjeller)	

Kommentar

Areal målt opp med 3d-skanner av typen Leica BLK2GO. Oppmåling innenfor omsluttende vegger viser 120,21 m². Innhakk ved vindu på soverom i tilleggsdel er ekskludert fra areal ettersom blomsterbrett er å anse som tak i henhold til gjeldende måleregler. Dette arealet utgjør 0,13 m². I henhold til NS3940:2023 pkt 6.1, samt tillegg A2 skal også skjulte sjakter inkluderes i areal. Det forutsetter at original tegning viser sjaktene. Original tegning viser sjakt bak kjøkken i tilleggsdel. Dette arealet er på 1,50 m². I tillegg skal pipeløp inkluderes, samt tegning viser at det er en sjakt mellom pipeløp og ytterdør. Dette arealet er ikke mulig å beregne helt presist, men det blir anslått til 0,94 m². Totalt areal blir da 122,65 m².

Bod i kjeller målt med laser til 7,9 m². Balkong målt til rett under 5,5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Etter byggeår er det gjort en del endringer i planløsning. Rommet som utgjør stue/kjøkken i hoveddel har opprinnelig vært fire ulike rom. Originalt kjøkken er lokalisert i det som i dag er stue/kjøkken i tilleggsdel. Bad i tilleggsdel var opprinnelig et toalett hvor det det nå er dusj, men har senere fått areal fra entré i hoveddel.

Det foreligger Expedisjons-Dokument datert 1935. Expedisjons-Dokument er en slags forløper for ferdigattest.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av våtrom og utskifting av vann- og avløpsrør datert 2018. Gjelder hele bygget.

Det foreligger ferdigattest for utskifting av rør, nytt røropplegg, rehabilitering av våtrom og skifte av sluk datert 2021.

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

Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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)
Boligbygg med flere boenheter	123	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2024	Kenneth Mortensen	Takstingeniør
	Hanna Selvaag Wangsmo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	46	44		17	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Wilhelm Færdens vei 1 C

Hjemmelshaver

Wangsmo Hanna Selvaag, Wangsmo Richard
Bjørnstjerne Selvaag

Kommentar

Felleskostnader på 8 077,- per måned. Inkluderer a konto fyring og bredbånd.
Det kreves ikke styregodkjenning av nye eiere.
Utendørs parkeringsplasser fordeles etter ventelisteprikkprinsippet. Styret fordeler plasser.
Det er mulighet for tilkobling til ladestasjon for El-bil.

Boligselskap

Sameiet Wilhelm Færdens
Vei 1

Felles formue

Kr. 112 476 31.12.2023

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Felles gjeld:

Kr. 0 31.12.2023

Organisasjonsnr

988627011

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Wilhelm Færdens vei 1C er en del av Marienlystblokkene. De ni lamellblokkene ble bygget i 1934-1936. Totalt består Marienlystblokkene av 532 leiligheter og 14 butikker. Adresse er Kirkeveien 98-114. Nylig har vestre oppganger skiftet adresse til Wilhelm Færdens vei. Marienlystblokkene er helt spesielle. For det første, på grunn av størrelse og arkitektur, for det andre på grunn av banebrytende funksjonalitet.

Blokkene ligger helt på grensen til det som var bygrensen inntil 1948. Marienlystblokkene ble dermed bygget i det som da var Aker kommune. Like før sammenslåingen var stort sett hele Oslo utbygget helt ut til bygrensen, mens Aker hadde vært veldig restriktiv på utbygging. Marienlystblokkene fikk dermed bygge i et område som egentlig enda ikke var åpnet for utbygging. Dette er også en forklaring på at man har helt ulik bebyggelse på de to sidene av Kirkeveien. Det vil si; bygningene rett over veien har byggeår 1919, men i årene mellom 1919 og 1934 skjedde det en enorm omveltning i byggeprinsipper. Vest for Kirkeveien finner man klassisk bygårdsstruktur som stort sett hele Oslo innenfor ring 2 er bygget etter. I samtiden ble bygårdene ansett for å være kummerlige. Bygårdene var nærmest utelukkende leiegårder. Det betyr maksimal utnyttelse av tomt og så små leiligheter som mulig. Første som utfordret dette var arkitekt Rivertz som gjennomførte et slags sosialt eksperiment på Sagene. Her ble lamellblokkene født i 1911. Tanken var å få bedre sol- og luft forhold inn i leiligheten, samt trivelige uteområder mellom blokkene. Wilhelm Færdens vei 1c er bygget helt i tråd med disse prinsippene.

Rundt 1930 var funksjonalismen i sin spede fødsel. Funkis betyr, blant annet, upusset fasade og flate tak. Det helt spesielle med Marienlystblokkene er størrelsen. Blokkene sprenger fullstendig skalaen for hva som var vanlig i samtiden. Bebyggelsen øst for Kirkeveien har fire etasjer, noe som hadde vært normen helt fra siste halvdel av 1800-tallet frem til utbyggingen av Marienlystblokkene startet. Folketeatret har samme byggeår som Marienlystblokkene. Når Folketeatret stod ferdig, så var det Norges største bygning. Kirkeveien 114 har samme etasjeantall som Folketeatret og er heller ikke særlig smalere. Marienlystblokkene satte en helt ny standard og ble senere modell for drabantbyggingen i etterkrigsårene. Kort tid etter at Folketeatret stod ferdig, så overtok Rådhuset i Oslo tittelen som Norges største bygning. Selv om Marienlystblokkene, Folketeatret og Rådhuset unektelig ser ganske like ut, så er det en stor forskjell. Rådhuset er nemlig bygget i betong og har kun tegl som pynt. I etterkrigsårene bygget man fortsatt lavblokker i tegl, men etter Rådhuset er alle større bygninger bygget i betong som bærende materiale. Marienlystblokkene er derfor fortsatt unike med tanke på størrelsen av en teglsteinsbygning.

Det er imidlertid ikke kun den ytre størrelsen som er spesiell. Den indre størrelsen er vel så unik. I de klassiske historisme-bygårdene (som utgjør det meste innenfor ring 2) ble det nærmest utelukkende bygget 1-roms leiligheter. Veldig mange var på knapt 20-kvadrat. Her bodde det hele familier. Torshovkvartalet (1917-1925) var banebrytende med å bygge 2-roms. Deretter kom 3-roms og på 1930-tallet de første 4-roms leiligheten. Wilhelm Færdens vei 1C var opprinnelig en 6-roms leilighet. En leilighetsstørrelse på 123 m2 var helt vanvittig i samtiden.

Som nevnt skiller funkis seg ut med eksteriøret. I dag er det også det eneste som er unikt med funkis, men i samtiden var det vel så unikt hvordan man tilrettela for funksjon inne i bygget. Det er også dette som er opphavet til navnet. Funksjonalitet betydde eksempelvis søppelsjaker og felles vaskeri. I Marienlystblokkene var det felles fyringsanlegg og felles kjøleanlegg. Fyringsanlegget er noe som etableres i nybygg og som fortsatt er i bruk i Marienlystblokkene. Felles kjøleanlegg er det vel få andre som har forsøkt på. Man må anta at det ikke var stor suksess. Heis var imidlertid en enorm oppgradering. Man har noen få eksempler på heis i privatboliger fra allerede tidlig 1900-tall, men det er vanskelig å finne eksempler på heis i en boligblokk før Marienlystblokkene. I Wilhelm Færdens vei 1C er heisen byttet ut, men eksempelvis i Kirkeveien 114 er den fortsatt relativt autentisk. I Kirkeveien 114 er det til og med 10 garasjer. Muligens er dette første blokk i landet med garasjer i kjelleren. Oppsummert dro arkitektene bak Marienlystblokkene ideene til funksjonalismen til det ytterste. Av den grunn har byantikvaren i Oslo uttalt at: "Marienlystblokkene er ett av de beste, kanskje det beste, norske eksempelet på boligbebyggelse inspirert av Le Corbusiers idealer." Mens man mellom 1900-1930 skiftet arkitekturstil nærmest hvert femte år, så har funksjonalismen vært idealet i snart 100 år. Kronjuvelen som har vært det store forbildet for utbygging i snart 100 år er altså Marienlystblokkene.

Marienlystblokkene er omsluttet av park og gressarealer. Selv om trivelige og grønne uteområder er helt i tråd Rivertz tankegang, så er det mer tilfeldig at området rundt Marienlystblokkene ikke ble utbygget, men ble etablert som park- og fritidsområde. I parken like sør finner man en minigolfbane. I Marienlystparken vest for blokken er det, blant annet, lekeplass, sandvolleyballbane, ballbinge, skatepark og felles griller. Nærmeste kunstgressbane ligger et steinkast unna. Vest for Marienlystparken finner man Marienlyst skole med enda flere tilbud. Flere barnehager i nærområdet. Nærmeste dagligvare finner man i bygget like sør. Pizza-restaurant ligger i samme blokk som Wilhelm Færdens vei 1C og nærmeste cafe/pub finner man i naboblokk. I Kirkeveien går 20- og 25 bussen ca hvert 5. minutt. Majorstuen er også et knutepunkt for både T-bane og trikk. Marienlyst har dermed både alle fasiliteter internt, men har samtidig god tilkomst rundt i byen. Samtidig fremstår området, med tanke på park og grøntarealer, ganske skjermet og barnevennlig i forhold til hvor sentralt det er.

Adkomstvei

Offentlig vei inntil tomtgrense.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig anlegg.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig anlegg.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
8 500 000	2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Landkreditt Forsikring AS	37155403			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Forretningsfører		Megleropplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier deltok på befaring.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest og Ekspedisjons-Dokument.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		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 tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XO2086>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	15240232		
Adresse	Wilhelm Færdens vei 1C				
Postnr.	0361	Sted	Oslo		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år 2 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Ja i Landkreditt	Polise/avtalensr	37155403		
Selger 1 Fornavn	Hanna Selvaag	Etternavn	Wangsmo		
Selger 2 Fornavn	Richard B Selvaag	Etternavn	Wangsmo		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Dyktighandverker AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Oppussing av bad i hybel høst 2020

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Dyktighandverker AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Oppussing av bad i hybel høst 2020

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

Ja

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja 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
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja 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 Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja 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 Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei Ja Kommentar Ja. Ikke nødvendig med bruksendring av leilighet.

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

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Se takstrapport

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

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Det har vært en episode med møll i kjeller i løpet av de siste 4 årene. Det er borte nå.

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Husordensregler for Sameiet Wilhelm Færdens vei 1

Vedtatt på ordinært årsmøte 9.4.2024

- Det skal være alminnelig ro i gården mellom kl. 23.00 – 07.00 på hverdager, og fra kl. 24.00 – 09.00 i helger og helligdager. Støyende arbeid, slik som boring/oppussing, skal ikke utføres i tidsrommet 18.00-08.00 alle dager. Ved behov for støyende arbeid eller fester skal berørte naboer informeres ved nabovarsel. Merk at tider for ro gjelder uavhengig av utført nabovarsel eller ikke.
- Alle inngangsdører, både hovedinngang og bakgang, skal alltid være låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn i gården.
- Sameiets fellesareal må ikke benyttes slik at de forringes unødvendig. Nedsøpling av avfall, snus, sneiper og lignende er ikke tillatt.
- Det skal ikke oppbevares gjenstander i fellesarealene, slik som avfallsposer, møbler, sko og lignende.
- Sykkelparkering er forbudt utenfor anviste områder ved sykkelstativer. Feilaktig sykkelparkering kan medføre at sykkelen vil bli fjernet på eiers regning og risiko.
- Det er forbudt med lading av elektriske artikler slik som elsykkel, rullestol og lignende i fellesareal. Dette på grunn av brannrisiko.
- Alt avfall skal sorteres iht. kommunens gjeldende regler for kildesortering og kastes i respektive avfallsbeholder.
- Mating av fugler er ikke tillatt, med mindre det gjelder fugler som holdes som husdyr.
- Samtlige parkeringsplasser i bakgården leies ut til private, og det er parkeringsforbud for de som ikke har en aktiv leieavtale på en anvist plass. Ved eventuell feilparkering risikerer man både bot og eventuell fjerning av kjøretøy for eiers regning og risiko.
- Fasade må ikke endres. Det er ikke tillatt å sette opp skilt, antenner, flaggstenger, vimpler eller lignende. Flagg er kul tillatt ved offentlige flaggdager og merkedager. Det er kun tillatt med utendørs belysning i originalt lyspunkt på balkong. Julebelysning i varmt gult lys er tillatt, men blinkende lys er forbudt.
- Kun elektrisk grill og gassgrill kan benyttes på balkong, ikke kullgrill. Vis hensyn.
- Hold balkong ren og ryddig. Hold sluk på balkongene og takrenner fri for rusk, særlig etter vinteren, for å unngå at sluk og renner blir tette. Ikke spyl på balkongene.
- Dyrehold er tillatt, bortsett fra reptiler. Ta hensyn til øvrige beboere.
- Eventuelle brudd på husordensregler bes rettet til styrets leder.

V E D T E K T E R

for

SAMEIET WILHELM FÆRDENS VEI 1

sist revidert ekstraordinært årsmøte 16. juni 2023

§ 1

Navn

Sameiets navn er Sameiet Wilhelm Færdens vei 1.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 46, bnr. 44 i Oslo kommune. Den enkelte seksjonseier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Bruksenhetens avgrensning fremgår av seksjoneringsbegjæringen med vedlegg, se vedlegg 1. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

Sameiet omfatter 40 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Med de begrensninger som følger av Eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe eller på annen måte erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet.

Til hver seksjon hører en kjellerbod. Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bod. Se vedlagte kjellerbodplan.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Eier av seksjon 37 og 41 har eksklusiv bruksrett til uteareal utenfor sin respektive leilighet frem til ordinært årsmøte 2052. Den eksklusive bruksretten innebærer at eier av respektive seksjon overtar sameiets vedlikeholdsansvar for dette arealet i perioden. Vedlikeholdsansvaret innebærer ikke utskifting eller reparasjon av bærende konstruksjoner som hører til bygget. Det er en forutsetning for den eksklusive bruksretten at den til enhver gjeldende eier av seksjon 37 og 41 følger det gjeldende regelverk, både sameiets og offentlig regelverk. Ved eventuell overdragelse av eierforhold vil ny eier stå ansvarlig for arbeid utført av tidligere eier.

Styret og deres representanter skal gis uforbeholden tilgang til arealet for nødvendig vedlikehold og tilsyn, og skal ha mulighet å passere gjennom arealet for å komme til taket ved behov. Hvis ikke styret gis denne muligheten har styret rett til å ta ned eventuell sperring for å få tilgang til å utføre nødvendig vedlikehold.

Bruksarealet på terrassens nordside følger oppsatt sort gelender fra ytre gelender over gulv til det ytre hjørnet på terrassen

§ 3

Formål

Den enkelte enhet skal brukes til boligformål. Bruksenhetene kan ikke anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål. Dog skal seksjon 6 benyttes til næringsformål.

§ 4

Fysisk bruk av eierseksjonene og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3. En endring av formål krever reseksjonering. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Seksjonseierne og de seksjonseierne til enhver tid tillater å benytte bruksenheten skal rette seg etter gårdens ordensregler, j fl § 11. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

§ 5

Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller utleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Ved utleie skal ansvarlig kontaktperson oppgis.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 6

Ordinært årsmøte

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig som har skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseier har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 6, 5. avsnitt, 2. pkt.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne regnskap og revisjonsberetning for foregående kalenderår
- c) behandle budsjett for neste driftsår
- d) velge styremedlemmer
- e) velge revisor når denne er på valg

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være seksjonseier.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Ingen kan delta i avstemming om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven § 38 (pålegg om salg) og § 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

§ 7

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 5 seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

§8 Årsmøtets vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver seksjon gir én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke

avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd, annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- og bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar og utlegg på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på årsmøtet

Hvis tiltak etter forrige ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
- e) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14

Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen krever tilslutning fra den det gjelder

Beslutning om at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like krever uttrykkelig tilslutning fra den det gjelder

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder, bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

§ 9

Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 - 5 medlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene velges med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Bare myndige og fysiske personer kan velges til styremedlemmer.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, forskrifter, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsførere og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring, og legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret er vedtaksført når halvparten eller mer av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller særinteresse i.

§ 10

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Det samlede styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

§ 11

Ordensregler

Som ordensregler for eiendommen gjelder ordensreglement av 25 mai 2005, med mindre andre ordensregler blir fastsatt av senere sameiermøte.

§ 12

Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte seksjonseier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat, andre slukkemidler, røykvarsler
- d) skap, benker, innvendige dører og karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler membran og sluk
- g) Vegg, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom etter våtromsnormen og slik at lekkasjer unngås. Ved slikt vedlikehold skal det benyttes autorisert håndverker med våtromssertifikat.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Før ombygging av leilighet, skal plantegninger forelegges styret. Vesentlig ombygging av leilighet, så som flytting av kjøkken, bad og endring av røropplegg, skal godkjennes av styret. Ved søknadspliktig ombygging skal godkjenning fra offentlig myndighet foreligge før søknad til styret. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Dersom en seksjonseier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan årsmøtet med to tredjedels flertall beslutte at seksjonseieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan årsmøtet med to tredjedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

§ 13

Vedlikehold av fellesareal

Fellessarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner skal holdes forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellessarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 12. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader, og skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 17,
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellessarealer,
- c) lys/oppvarming av fellessarealer,
- d) kostnader ifm. forretningsførsel,
- e) styrehonorarer.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre tillegg på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal avsettes til vedlikeholdsfond og hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste år.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseierens side.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

§ 16

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøken.

§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

§ 18

Skader på eiendommen

Dersom bygningen skulle bli totalskadet, blir seksjonseierne sameiere i et eventuelt erstatningsbeløp basert på sameiebrøkene.

Ved skade på den enkelte seksjon bærer den aktuelle seksjonseier risikoen for skaden eller ødeleggelsen. Samtidig tilfaller det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør den aktuelle seksjonseier.

§ 19

Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en seksjonseier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 20

Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 38 Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene der det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelses kapittel 13, jf. Eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan

settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 21

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65 kommer til anvendelse, i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

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/264/3267994/voiggiglrn>
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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

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

Boligkjøperforsikring

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

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

Renteforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

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

Pris

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

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

Spørsmål

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

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Jacob Santiago Salvesen

EIENDOMSMEGLER | SALGSLEDER | PARTNER

45 51 23 55

jsa@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

Premium rådgivning

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

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

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

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

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

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no