



VÅLERENGA/GALGEBERG

Lys, attraktiv og pen 1-roms | Sentrumsnært |
Ingen forkjøpsrett | IN-ordning | Flytt rett inn!



eiendomsnøkkel

eiendomsmegler mnef

Kjøllberggata 27C, 0653Oslo
Alf Grønneflåta, Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 975 18 975 Epost: alf@eiendomsnokkelen.no

Innholdsfortegnelse:

Sammendrag	Side 5
Bilder	Side 6-17
Tilstandsrapport	Side 18-41
Eiendomsinformasjon	Side 42-45
Plantegning	Side 46
Energiattest	Side 47
Budskjema	Side 48
Forbrukerinfo. om budgivning	Side 49

Sammendrag

Vålerenga/Galgeberg

Lys, attraktiv og pen 1-roms | Sentrumsnært | Ingen forkjøpsrett | IN-ordning | Flytt rett inn!

Meget attraktiv og pen 1-roms andelsleilighet beliggende sentralt på Vålerenga. Den gir et svært godt inntrykk og bør absolutt sees.

Store vindusflater og god takhøyde gir en luftig og god romfølelse. Boligen holder en gjennomgående god standard. Nymalte overflater, nye overskap på kjøkken og nye hvitevarer gjør at en kan flytte rett inn!

Den har stue og kjøkken i en åpen løsning, samt et pent flislagt baderom. Varmekabler i gulv i hele leiligheten. Vender mot stille bakgård. Boligen har en sentral og attraktiv beliggenhet med nærhet til offentlig kommunikasjon og servicetilbud.

Kort fortalt:

- Luftig, attraktiv og sentral beliggenhet
- Ingen trafikkstøy, vender mot stille bakgård
- Innflyttingsklar
- Kjøkken med nye hvitevarer
- Medfølgende kjellerbod
- Ingen forkjøpsrett
- Ingen dokumentavgift
- IN-ordning / felleskostnader kr 1.355,-
- Kabel-TV og internett inkludert
- Fellesvaskeri i kjeller
- Busstopp rett utenfor bygården

Byggeår	1933	Tomten	Eiet tomt
---------	------	--------	-----------

Boligens areal	Primærrom: 15 m2, Bruksareal: 15 m2
----------------	-------------------------------------



Velkommen til Strømsveien 20

Lys, attraktiv og pen 1-roms





Stue med åpnekjøkkenløsning.

Gulvvarme i hele leiligheten.





Gang/entre



Detaljbilde kjøkken



Leilighet beliggende i byggets 2.etasje.
Vestvendt og vender mot stille bakgård og er skjermet for trafikkstøy!





Flislagt gulv med varme og flislagte vegger.



Baderom fra 2005.

Felles bakgård med plenareal, sittegrupper og sykkelparkering.





Sentral og populær beliggenhet på Vålerenga, ved siden av Kampen, Tøyen og sentrum. Kort avstand til flere grøntområder, spisesteder, kaféer og godt utviklet kollektivtilbud med avganger døgnet rundt via buss rett utenfor døren.





Gangavstand til flere hyggelige grøntarealer som Kampen park, Tøyenparken og Vålerenga.









Flotte tur- og rekreasjonsområder i et mangfold av parker utenfor døren

Tilstandsrapport

📍 Strømsveien 20 , 0657 OSLO

📖 OSLO kommune

Gnr. 232, Bnr. 280

Andelsnummer 19

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 15 m²



Befaringsdato: 08.04.2022

Rapportdato: 11.04.2022

Oppdragsnr: 20463-1058

Referansenummer: FS4100

Autorisert foretak: Oslo Takst og Eiendom AS

Sertifisert takstmann: Truls Herman Tofteng



OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Gyldig rapport
11.04.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. 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.



OSLO TAKST OG EIENDOM AS



Truls Herman Tofteng
Uavhengig Takstmann
11.04.2022 | OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS

Deichmans gate 23
456 46 080

Rapportansvarlig

Truls Herman Tofteng
Uavhengig Takstmann
post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

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, anneks, 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 • løsere 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).

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår pen og velholdt. Flislagte gulv med varmekabler. Badet rom fra ca 2002. Kjøkken med oppgraderinger gjort i 2022. Det vises videre til rapportens detaljerte punkter.

Rapporten er avgrenset til innvendig i leiligheten. Bygningen og fellesarealer er beskrevet men ikke vurdert, da dette er under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt. Dette er er nivå 1 rapport. Det vil si at det kun er en visuell befaring av overflater. Rapporten inneholder avvik som takstmann kan se og kontrollere med enkle hjelpemidler. Nærmere undersøkelser som åpning av vegger foretas ikke, bortsett fra ved hulltaking mot våtrom og i rom under terreng i henhold til forskrift.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg oppdage ved en visuell befaring. I henhold til forskrift er bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, trapper og rekkverk etc.. vurdert etter dagens regelverk. I henhold til standard kan bygningsdelene få tilstandsgrad 2 eller 3, uten at det er et krav om at avviket må utbedres. Dette vil fremkomme i detaljert konstruksjonsbeskrivelse.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2 Etasje	15	15	0
Sum	15	15	0

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

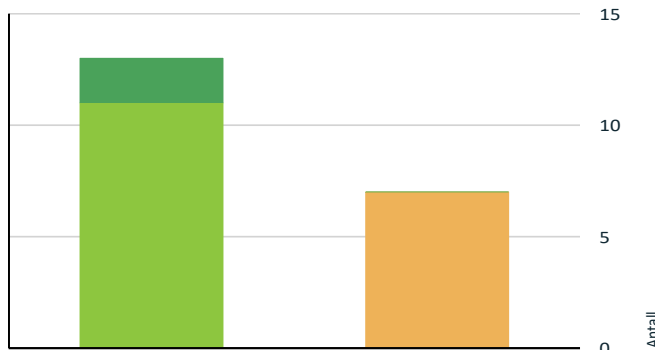
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist hulrom, hakk og sprekk i flis.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert riss i fuger ved dusjsonen.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen



Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Fordelerstamme i tak er løs.

Det er ingen oversikt eller merking av vannrør.

Det er usikkert om lekkasjevann ledes til sluk.

Dekklokk ved vanntilkobling for toalett er løst.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1933

Kommentar

Byggeår er registrert i eiendomsverdi.

Tilbygg / modernisering

2022

Modernisering

Kjøkkenet er blitt fornyet med nye skap og benkeplate.

UTVENDIG

Bygning

! TG 1U

Blokk oppført i 1933 etter datidens byggeregler. Blokken er oppført i betong/murkonstruksjoner. Støpt grunnmur og dekke på antatt komprimert/fast grunn. flatt tak tekket med papp/folie. Vinduer med ukjent produksjonsår, men mest trolig fra 2006 da blokken var gjennom en totalrehabilitering. Fellesområder med støpte trapper og fellesvakerom med tilgjengelige vaskemaskiner utstyrt med polettsystem. Det er varmekabler i alle rom i den aktuelle leiligheten.

Det vises til årsberetninger og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilsand og fremtidige kostnader. Fellesområder er ikke vurdert i denne rapporten.

Vinduer

! TG 2

Vinduer med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass.

Årstall på vinduer er hentet fra enkelte vinduer i boligen. Årstall på alle vinduer er ikke kontrollert. Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at vinduer kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten. Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Skifte tetting på utside.

Dører

! TG 1

Malt ytterdør med brann og lydklassifikasjon. (B30/35DB)



Ytterdør

INNENDIG

Overflater

! TG 2

Innvendige overflater på gulv bestående av fliser. Det er varmekabler i alle gulv. Varmekabler var ikke påskrudd under befaring men eier opplyser om kabler fungerer fint.

Innvendige overflater på vegger i malt tapet.

Innvendige himling utført med slett malt tapet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist hulrom, hakk og sprekk i flis.

Tiltak

- Tiltak:

Gulvet fungerer med registrerte avvik.

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Etasjeskille i betong.

Det er registrert noe skjevheter under toleransekravet.

Målinger er gjort punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet. Opp/nedbøyinger og ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Andre rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen. Det er gjort målinger med krysslaser i to av leilighetens rom, i hver etasje. Det er ikke mulig å observere etasjeskille i sin helhet, det er kun overflater fra selve leiligheten som er vurdert.

Tilstandsrapport

Radon

! TG 2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra eier/borettslag/sameiet på sikring av boligen mot radon, eller målinger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Innvendige dører

! TG 1

Innvendige døre bestående av malt slett dør. Dør med normal bruksslitasje.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad fra ca 2003. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Alder: 2003

Overflater vegger og himling

! TG 2

Flislagte veggflater og himling i slett malt utførelse. Det er ikke observert sprekke i fliser eller løse fliser på synlige flater. Det er observert enkelte høydeforskjell mellom fliser. Normal bruksslitasje generelt.

Alder: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert riss i fuger ved dusjonen.

Tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Lokal utbedring anbefales.

Overflater Gulv

! TG 1

Flislagt gulv med nedsenket dusjsone og varmekabler. Normal bruksslitasje generelt. Varmekabler var på lavt nivå og kan derfor ikke vurderes av takstmann.

Det er tilstrekkelig fall på gulvet.

Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Alder: 2003

Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Plastsluk i dusjsone med synlig klemt mansjett under klemring. Da det ikke foreligger dokumentasjon kan takstmann bare gjøre vurdering ut ifra alder og synlig membran ved sluk. Det tas forbehold om tettesjiktet generelt.

Alder: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Innredning med klosett, servanntinnredning og dusj på gulv med dusjforheng.

Alder: 2003

Kilde: Eier

Ventilasjon

! TG 1

Mekanisk avtrekk til felles anlegg i blokken. Avtrekk er testet med røykappull, avtrekket fungerte godt. Tilluft fra spalte under dør-

Alder: 2003

Fukt i tiliggende konstruksjoner

! TG 0

Det ble foretatt hulltaking og måling av RF (relativ luftfuktighet) Det ble ikke gjort unormale forhold. Det ble også foretatt målinger med fuktindikator på utsatte steder uten utslag.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkken med over og underskap oppgradert i 2022. Benkepalte i aluminium med nedfelt kum påmontert ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, komfyr og integrert ventilator. Det er gjort søk med fuktindikator rundt utsatte hvitevarer uten utslag. Det er ikke mulig for takstmann å observere avløpsrør og vanntilkobling da dette er skjult i skap.

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 2

Kjøkkenventilator med kullfilter. Ventilator er testet med røykappull, den fungerte godt.

Alder: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det er ikke sikkert borettslaget tillater tilkobling for mekanisk vifte. Ta kontakt med borettslaget for ytterligere informasjon. Men i henhold til NS3600 gis det Tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannledninger utført med plastrør, trolig fra 2006/2007 da blokken var gjennom rehabilitering. Hovedkran er uten for ytterdør i følge eier.



Fordelerstamme i tak

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Fordelerstamme i tak er løs.

Det er ingen oversikt eller merking av vannrør.

Det er usikkert om lekkasjevann ledes til sluk.

Dekklokk ved vanntilkobling for toalett er løst.

Tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler en gjennomgang av sertifisert rørlegger.

Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør antatt utskiftet ved rehabiliteringen av blokken. Tilstandsgrad er gitt med den forutsetning. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivarettet i et av fellesarealene i bygget. Lufting av systemet er ikke besiktiget og derfor ikke kommentert av takstmannen.

Om avløpsrør er eldre enn 25 år gis det tilstandsgrad 2.

Ventilasjon

TG 1

Leiligheten er utstyrt med venti i yttervegg, ventil på vindu og avtrekk på badet. Målinger i forhold til kapasitet/mengde luftutskiftning er ikke gjennomført i denne undersøkelsen. Det er ikke registrert avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder i benkeskap fra 2007. Ikke tilgjengelig for besiktigelse da den er bygget inn. Tilstandsgrad gis på bakgrunn av alder. Avrenningsmulighet, elektrisk tilkobling, fundament kan ikke vurderes uten ytterligere tiltak.

Alder: 2007

Elektrisk anlegg

TG 1

El-anlegg med skjulte kabelføringer.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2007 Bygården var gjennom full oppgradering i 2007 og det antas at sikringsskapet og el-anlegg er fra den tid.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Nytt lysarmatur over servant, utført av Oslo elktroservice.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja Nytt lysarmatur over servant, utført av Oslo elktroservice. Faktura foreligger.
4. 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 Nei, det er ikke foretatt i eiers eietid.
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent Ukjent for eier. Da leiligheten har vært lånt ut.
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Ikke som eier er bekjent med.
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Tilstandsrapport

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

Nei

Takstmann er ikke el-fagmann og en egen kontroll av el-takstmann anbefales generelt. Det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent.



Sikringsskap

Branntekniske forhold

! TG 0

Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei Nytt brannslukningsapparat i leiligheten.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Nytt i 2022.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei Nei, det er montert røykvarsler.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Nei, det er ikke synlige skader på røykvarsler.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige 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?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM			
2 Etasje	15	15	0	Stue/kjøkken , Bad		
Sum	15	15	0			

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal (BRA), i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. Den bygningssakkyndige skal oppgi det totale bruksarealet, og fordelingen mellom primærareal (P-ROM) og sekundærareal (S-ROM)

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue 2,45m

Bod i kjeller på ca 2 kvm

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei

Lysarmatur er montert på bad. Elektriker har sjekket varmekabler i stue.

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
08.4.2022	Truls Herman Tofteng Karin Elizabeth Torp	Takstmann Kunde	454 46 080

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	280		0	785.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strømsveien 20

Hjemmelshaver

Nedre Vålerenga Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
205/NEDRE VÅLERENGA BORETTSLAG	988323632	205	Eiendomsnøkkelen	Torp Anne Kristine, Torp Karin Elizabeth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

19

Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger fra forretningsfører om gjeld og formue for denne andelen. Det vises til megler, eier eller advokat.

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

Leiligheten ligger sentralt beliggende i Strømsveien 20 i Oslo. I nærheten finner du gode dagligvare og serveringstilbud. Med kort avstand til parker og idrettsplasser. Gode buss forbindelser i nærheten.

Adkomst via Strømsveien

Antatt tilknyttet offentlig vann og kloakk gjennom privat stikkledning,

Bakgård opparbeidet med sykkelparkering.

Tilgang til felles vaskeri i kjeller.

Det vises til årsberetninger og sameie/borettslaget for opplysninger om oppgraderinger og vedlikehold. Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.04.2022	Egenerklæringen har ingen vesentlige avvik fra registrerte forhold på befaringstidspunktet, og det vises for øvrig til beskrivelse i rapporten.	Fremvist	0	Ja
Eiendomsverdi.no	08.04.2022	Informasjon fra eiendomsverdi.	Innhentet	0	Nei
Eier	08.04.2022	Informasjon om boligen. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser 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 funksjonsprøving 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 innsiden 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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrad:** 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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-norsktakst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FS4100>

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- ☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr ☒ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter Tomt
☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. Fritidsbolig
☐ Annet (spesifiser): _____

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
232	280	205	19		
Adresse STRØMSVEIEN 20			Byggear	1933	
			Når kjøpte du boligen	2019	
Postnr.	0657 OSLO		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	Ja ☒ Nei	

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

FELLESFORSIKRING I BORETTSLAGET, GJENSIDIGE

Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale 83506791

Er det dødsbo? Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver ANNE KRISTINE TORP (50%) OG KARIN ELIZABETH TORP (50%)

SELGER 1

Etternavn	TORP	Fornavn	KARIN ELIZABETH
Ny adresse	GEITMYRSVEIEN 54	E-post	ketorp@hotmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	0455	Sted	OSLO
		Mobil	97759001

SELGER 2

Etternavn	TORP	Fornavn	ANNE KRISTINE
Ny adresse	KAPT. OPPEGAARDS VEI 43C	E-post	annekorp@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	1152	Sted	OSLO
		Mobil	90583806

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

OSLO ELEKTROSERVICE BYTTE AV LYSARMATUR OVER SPEILET

KNUT RANUM MØBELSNEKKER NYTT VEGGSKAP OVER TOALET

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn/beskriv:

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: VI HAR BARE FUNNET SØKNADEN TIL PBE DATERT 2003

VANN/AVLØP/RØR:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

I 2006 BLE DET BYGGET 71 BAD.

ANSVARLIG: F.E. BYGG OG EIENDOM AS

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei ☒ Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

SE SPM.13.

NOE BLIKKENSLAGERARBEID MED UTFØRT AV BRAFAS AS I FORBINDELSE MED REHABILITERING AV NORDGAVLEN

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei ☒ Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

BRAFAS AS TALENTREPRENØR. REHABILITERING/UTBEDRING AV SØRVEGG OG NORDGAVL I 2020

KJELLER/UNDERETASJE:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

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

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

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

Firmanavn/beskriv:

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☐ Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: VENTILASJONSSYSTEMET KONTROLLERES AV VAKTMESTER/SERVICE V/ F.Å SERVICE AS

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse
(rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene? ANDELSLEILIGHETEN LIGGER I 2. ETASJE

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

25. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: VI HAR LEST AT DET HAR VÆRT BEH. MOT SJEGGKRE I LEIL. I 1. ETASJE

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støv, forurensning mv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

Nei ☒ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

KNUT RANUM MØBELSNEKKER: NYE OVERSKAP OG VENTILASJONSVIFTE PÅ KJØKKENET
NYTT OVERSKAP PÅ TOALET; UTSKIFTING AV LODDRETTE VANNRØR UNDER SERVANT PÅ TOALET;
NYE DEKKPLATER RUNDT VV-BEREDER (KAN LØSNES FOR INSPEKSJON);
FUGING/SILIKONERING MELLOM GULV OG VEGG BÅDE PÅ TOALET OG STUEROM.

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: TO FLISER MED SPREKK OVER KOMFYR + EN GULVFLIS MED RIFTER

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: TILTAKS- OG VEDLIKEHOLDSPPLAN LEGGES FRAM FOR GF JUNI 2022

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: SE SPM 25

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark.

Andelsleiligheten som legges ut
for salg er én av tilsvarende
71 hybelleiligheter på 15 m².

Vi har kjøpt andelen på tvangs-
salg (desember 2019), ikke bebodd
den selv.

Andre merknader:

To fliser med sprekk på veggen
over komfyren.

En gulvflis med tydelig risp.

Sted / dato

Oslo, 23/3-22

Sign. selger 1

Kamilla

Sign. selger 2

Anne R. Øy

ADRESSE
Strømsveien 20, 0657 Oslo

MATRIKKE
Gnr.232 Bnr.280, Anr. 19

Eier
Karin Elizabeth Torp
Anne Kristine Torp

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

1 650 000,- (Prisantydning)
650 000,- (Andel av fellesgjeld)

2 300 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

199,50 (Pantattest kjøper)
480,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
480,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
4 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

8 059,50 (Omkostninger totalt)

2 308 059,50 (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtakelse..

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper

I en tolkningsuttalelse har toll og avgiftsdirektoratet lagt til grunn at salgsverdi pluss andel fellesgjeld er seksjonens fulle verdi. Det skal følgelig beregnes, og betales, dokumentavgift også for seksjonens andel av fellesgjeld i sameiet.

FELLEKOSTNADER PR MND

Kr 4.169,-

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Renter og avdrag, vanlige driftskostander, forsikring, forretningsførelse, trappevask, kommunale avgifter, felles strøm m.m..
Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler, herunder felleskostnader for usolgte andeler i et prosjekt. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. En avtale om sikringsordning kan sies opp, være tidsbestemt og beløpsmessig avgrenset.

ANDEL FELLESGJELD

KR 650.000,-

Lånevilkår

Borettslaget har to lån. Den samlede fellesgjelden pr.

01.04.2022 er kr. 30.464.247,-

Eiendomskreditt

Saldo 19.001.654,-

Bien Sparebank

Saldo 11.462.593,-

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld.

OBJEKTTYPE
Leilighet, andelsleilighet

BORETTSLAGETS NAVN OG ORGANISASJONSNUMMER
Borettslaget Nedre Vålerenga, Orgnr.: 988323632

ANDELSNUMMER
19

ANTALL SOVEROM
1

ANTALL BAD
1

BYGGEÅR
1933

ETASJE
W

TAKSTMANN
Truls Herman Tifteng

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE
Se tilstandsrapport fra takstmann.

BELIGGENHET, ADKOMST

Strømsveien 20 ligger attraktivt og sentralt til på Vålerenga med nærhet til offentlig kommunikasjon, servicetilbud og flotte grøntområder. Det er blant annet gangavstand til Vålerenga Park, Middelalderparken og Kampen Park. Det er også kort vei til Jordal amfi, Valle Hovin og Valhall Arena med idrettsanlegg. For den treningsglade kan du benytte deg av SATS som ligger få minutters gange fra boligen.

Det er flere hyggelige kafeer og restauranter i nabolaget, blant annet Vålerenga Vertshus, Smia, Kampen Bistro og Javelin Kafe. Dagligvarehandelen kan gjøres ved Coop, Kiwi og Rema 1000. Offentlig kommunikasjon:

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området med kort vei til busslinje 37 som går hele døgnet fra Nydalen via sentrum til Helsefy.

Busstoppet i Strømsveien er i umiddelbar nærhet og herfra går det også busser til Lillestrøm. 20- bussen går fra Jordal Amfi via St. Hanshaugen til Nydalen, og 32-bussen fra St. Hallvards hjemmet med stopp på Rådhusplassen for de som vil ut på øyene. T-banestasjonen på Ensjø ligger ca 10 minutters rolig gange unna boligen.

INNHold

Entre

Entreen har medfølgende garderobeskap med plass til oppbevaring av klær og diverse.

Stue og kjøkken

Stue og kjøkken ligger i åpen løsning med plass til ønsket møblement som sovesofa og mindre spisebord. Rommet er malt i en moderne og stilfull farge. Oppgradert kjøkken med nye overskap og hvitevarer fra 2021 med slette fronter og laminatbenkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Bad

Flislagt bad innredet med servantinnredning med speil over. Det er god plass for oppbevaring av toaletsaker og diverse i skap under servant. Badet er videre utstyrt med dusjhjørne med forheng,

gulvstående toalett. Varmekabler på gulv.

Innvendige overflater

Gulv: Fliser.

Vegger: Fliser på bad. Ellers malte flater.

Tak: Malte flater.

Bod

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 1,5 m².

UTSTYR

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

OPPVARMING

Elektrisk. Varmekabler på bad. Kun varmekilder som var tilstede på visningen følger boligen.

PARKERING

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser beboerparkering 2022:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5400 kroner for ett år.

Motorsykel og moped: 2700 kroner for ett år.

El-bil : 1 620 kroner for ett år.

El-motorsykel og el-moped: 810 kroner for ett år.

Det tas forbehold om prisendring. For mer informasjon og priser for andre transportmidler se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse foreligger i salgsoppgave.

TOMT

Fellestomt. Tomtens grunnareal: 788 kvm. Tomten er opparbeidet med plen, busker, trær m.m.

DYREHOLD

Det er bare tillatt å holde hund eller katt etter godkjenning fra styret og under forutsetning av at andre beboere ikke sjeneres.

VEI, VANN OG AVLØP

Vei: Offentlig

Vann/avløp: Privat stikkledning til offentlig nett.

FORRETNINGSFØRER

Eiendomsnøkkelen Forvaltning AS

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest.

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Selger har ikke bebodd leiligheten.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordel-savtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

INNHold

2 etg | BRA/P-rom: 15/15 kvm.

Entré, bad, åpen stue/kjøkken-løsning,

Leiligheten disponerer i tillegg bod i fellesområde.

KONSESJON

Eiendommen er konsesjonsfri.

ODEL

Det er ikke odel på eiendommen.

FORMUESVERDI

Formuesverdi som primærbolig kr

404 458 per 31.12.20

Formuesverdi som sekundærbolig

kr 1 456 048 per 31.12.20

Informasjon formuesverdi

Oppgitt formuesverdi er beregnet på skatteetaten.no sin boligkalkulator, da den er vanskelig å få opplyst av skatteetaten innen rimelig tid. Beregningsgrunnlaget er opplyst størrelse, alder og beliggenhet.

RADÅNMÅLING

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling.

Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig, og alltid under 200 becquerel per kubikkmeter. Det følger av strålevernforskriften at utleier er ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleiebolig er under 200 becquerel per kubikkmeter. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 becquerel per kubikkmeter. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og det er derfor viktig å merke seg dette ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut.

For mer informasjon se <https://www.dsa.no/radon>.

BORETTSLAGETS FORSIKRINGSSKAP

Eiendommen er forsikret gjennom borettslagets fellesforsikring i Gjensidige, avtalenummer 83506791.

VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

Borettslagets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt.

OPPGJØR

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler på meglers klientkonto, senest på siste virkedag innen overtagelsen finner sted.

BORETTSLAGET NEDRE VÅLERENGA

* Borettslaget består av 71 andeler og en næringsseksjon

* Telia er sameiets leverandør av kabel-TV, Ny avtale

* Automatsikringer.

* Fellesvaskeri i kjeller

Borettslaget jobber p.t. med en utredning av bygget, for å få laget en vedlikeholdsplan. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

FORSKJØPSRETT

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

VILKÅR FOR STYREGODKJENNELSE

Overdragelsen av boligen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

OVERTAGELSE

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

HVITERVARER OG TILBEHØR

Hvitevarer skal medfølge i handelen. Vennligst kontakt eiendomsmegler for ytterligere informasjon før bud inngis.

HEFTELSE

Heftelser/rettigheter/forpliktelser Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

1933/942746-1/105 Bestemmelse om bebyggelse

29.04.1933

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

1933/942747-1/105

Erklæring/avtale

04.11.1933

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. lysforholdene i kjøkken

2001/13691-4/105 Bestemmelse

om gjerde

09.03.2001

Bestemmelse om vann/kloakkledning m.v. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Med flere bestemmelser

2005/42551-1/105 Pantedokument 01.07.2005

BELØP: NOK 60.000.000

Panthaver:Eiendomsnøkkelen Avd. Øst As

Lnr: 7177424

2006/5395-1/105 ** Transport av panthaver

24.01.2006

Fra:Bolig Og Næringsmegler Næringseiendom AS

Lnr: 7002155

Til:Eiendomsnøkkelen Avd. Øst As

Lnr: 7177424

2014/751003-1/200 **

Prioritetsbestemmelse

05.09.2014

veket for: PANTEDOKUMENT

2014/750971-1/200

2014/751003-2/200 **

Prioritetsbestemmelse

05.09.2014

veket for: PANTEDOKUMENT

2014/750986-1/200

2005/42551-2/105 Urådighet

01.07.2005

Eiendommen kan ikke disponeres m.v. over uten samtykke

fra Bolig og Næringsmegler Næringseiendom AS

2006/5395-2/105 ** Diverse

påtegning

24.01.2006

Transport av urådighet var uteglemt. Urådigheten er transportert til Eiendomsnøkkelen Avd. Øst AS. Rettet etter tinglysingsloven § 18. 12.09.2014
BRN.

2014/751003-1/200 **

Prioritetsbestemmelse

05.09.2014

veket for: PANTEDOKUMENT

2014/750971-1/200

2014/751003-2/200 **

Prioritetsbestemmelse

05.09.2014

veket for: PANTEDOKUMENT

2014/750986-1/200

2014/750971-1/200

Pantedokument

05.09.2014

BELØP: NOK 40.000.000

Panthaver:EIENDOMSKREDITT AS

Org.nr: 979391285

2014/750986-1/200

Pantedokument

05.09.2014

BELØP: NOK 16.000.000

Panthaver:BIEN SPAREBANK ASA

Org.nr: 991853995

2014/750986-2/200 **

Prioritetsbestemmelse

05.09.2014

veket for: PANTEDOKUMENT

2014/750971-1/200

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke

eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. 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 opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes en kjøper av eiendom som er en fysisk person og som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

VIKTIG INFORMASJON OM BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post til: alf@eiendomsnokkelen.no eller sendes per SMS til: 975 18 075. 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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig

måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

HVITVASKING

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil Eiendomsnøkkelen ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERNOPPLYSNINGER

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

BETALINGSBETINGELSER

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

EIENDOMSMEGLERS VEDERLAG

Det er avtalt at selger skal betale en provisjonssats på 0,90 % av salgssum. Videre skal selger betale kr. 6 900,- for oppgjør og kr. 5000,- for tilrettelegging. I tillegg skal selger betale kr. 17 250,- for grunnpakke markedsføring og kr. 2 900,- pr. visning.

UTLEGG

Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen på 22 593,-

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 45 000,-. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

Ansvarlig megler

Alf Grønneflåta Eiendomsmegler MNEF

975 18 975

alf@eiendomsnokkelen.no

Saksbehandler en

Alen Putes Eiendomsmegler

932 03 259

alen@eiendomsnokkelen.no

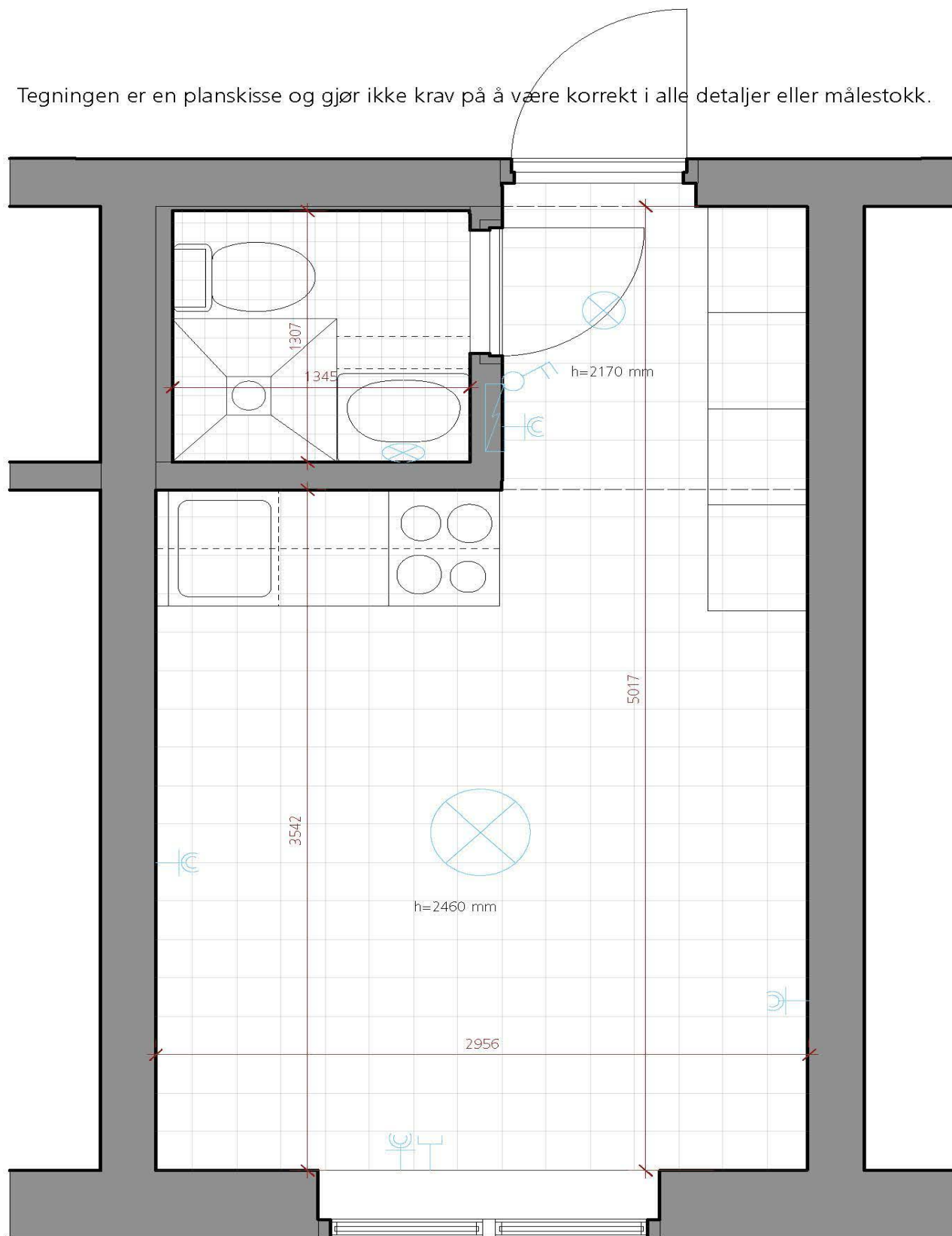
Meglerforetaket

Juridisk navn: Eiendomsnøkkel AS

Org. nr.: 860 744 392

Kjølberggata 27C, 0653 Oslo

Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

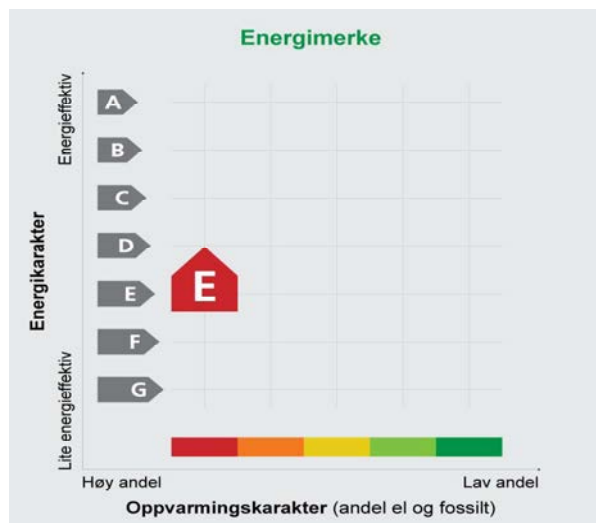


PLAN - andel 205 - STRØMSVEIEN 20 - OSLO • 05.03.2022 • målestokk 1:25 (A4)

ENERGIATTEST

Adresse	Strømsveien 20
Postnr	0657
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	19 / 205
Gnr.	232
Bnr.	280
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0205
Merkenr.	A2022-1386041
Dato	22.04.2022

Innmeldt av Alen Putes



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Strømsveien 20
Andelsnr. 19 Orgnr. 988323632 i Oslo kommune
Oppdragsnummer:
1-22-0005

Meglerforetak: Eiendomsnøkkel AS
Saksbehandler: Bente-Marie Nørgård
Telefon / Mobil: 21 06 33 60 / 91 55 80 45
E-post: bente@eiendomsnokkelen.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIEENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ Kr _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert for 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 motatt.
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.

eiendomsnøkkelen

www.eiendomsnøkkelen.no