

SALGSOPPGAVE

Korsgata 32 GRÜNERLØKKA

BOLIGTYPE

Leilighet

PRISANTYDNING

kr 3 700 000

P-ROM/BRA

41/41 kvm



- 4 Fakta - Nøkkelinformasjon
- 5 Plantegning
- 7 Bilder
- 18 Informasjon om eiendommen
- 28 Vedlegg



Marte Cudrio

Eiendomsmeglerfullmektig

Marte.Cudrio@dnbeiendom.no

M: +47 414 29 950

Korsgata 32

GRÜNERLØKKA

Lys & gjennomgående 2(3)-roms selveier med mye sjel | Arealeffektiv | Peis | Lave felleskostnader m/ V.V inkl | God takhøyde

VELKOMMEN TIL KORSGATA 32

Velkommen til sjammerende Korsgata 32- En lys og arealeffektiv 2-roms med gjennomgående god standard og romløsning.
Dette er boligen for deg som ønsker sjel og sjarm i en klassisk bygårdsleilighet, med sentral - men også rolig beliggenhet midt på Grünerløkka.
Her får du god takhøyde, store vindusflater, peis og lekker teglstein som sammen gir boligen en lun og koselig atmosfære.

Verdt å merke seg:

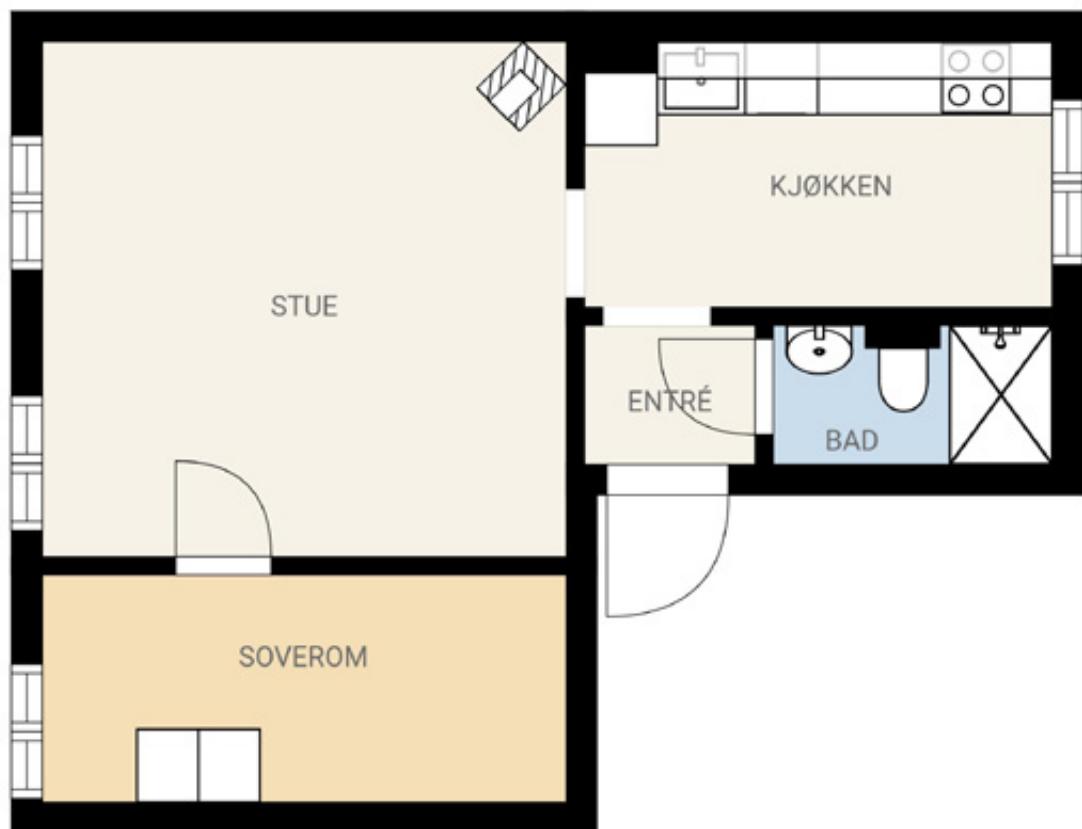
- * Arealeffektiv og god planløsning
- * Kan gjøres om til 3-roms
- * Peis
- * Gjennomgående
- * God takhøyde
- * Spesialtilpassede plissegardiner i alle vinduer
- * Lave felleskostnader
- * Varmtvann inkludert
- * Kjøkken og bad fra 2012
- * Nye vinduer i 2019
- * Kjellerbod på ca. 7,5 kvm og loftsbod på ca. 3,5 kvm
- * Sentral, men rolig beliggenhet

PRISANTYDNING	OMKOSTNINGER*
kr 3 700 000	kr 96 262
ANDEL FELLESGJELD	TOTALPRIS**
kr 97 000	kr 3 893 262
FELLESKOST PR MND	ANTALL ROM
kr 2 237	2
PRIMÆRROM	ANTALL SOVEROM***
41 m²	1
BRUKSAREAL	EIERFORM
41 m²	Eierseksjon
TOMT	BOLIGTYPE
394 m² eiet	Leilighet
BYGGEÅR	ETASJE
1860	1

* Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning
** Hvis salg til prisantydning

*** Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

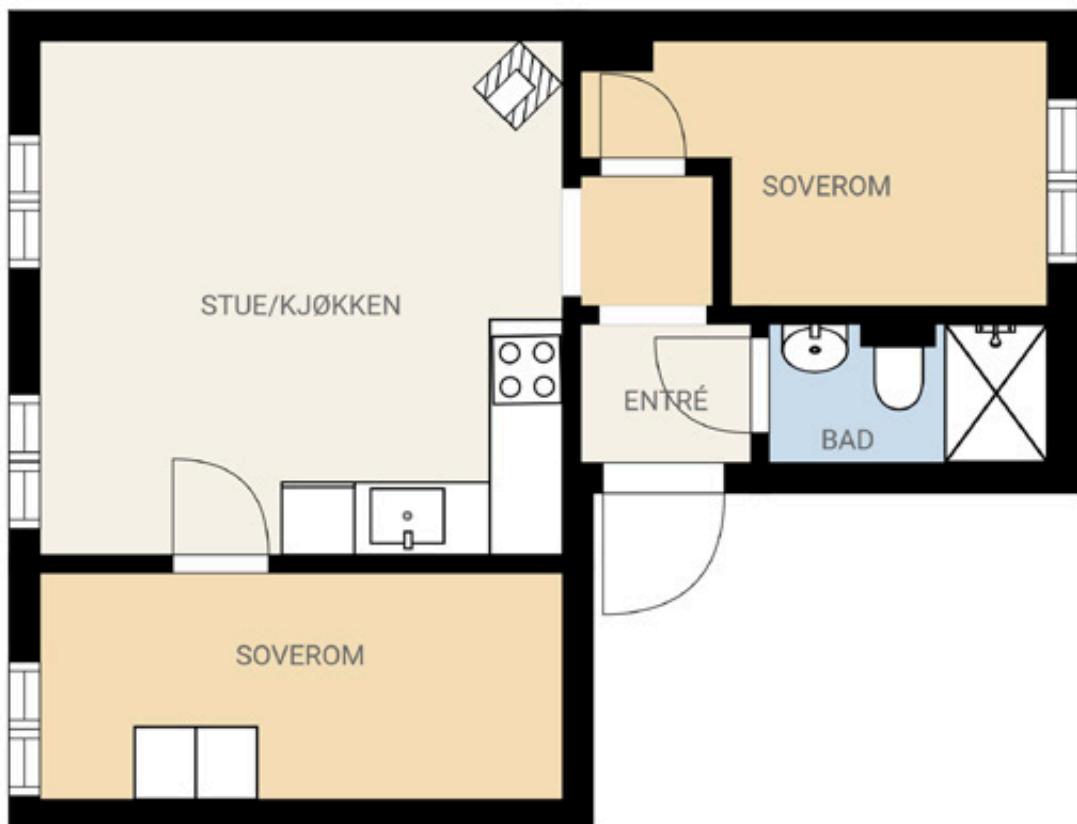
Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Alternativ plantegning



1. ETASJE

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.























Om boligen

Adresse

Korsgata 32

Postnummer

0551

Poststed

Oslo

Kommune

Oslo

Kommunenummer

0301

Matrikkel

Gnr. 228, 228, bnr. 142, 616, snr. 2

Boligtype

Leilighet

Areal

P-rom: 41 kvm

BRA: 41 kvm

Byggår

1860

Byggemåte

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt boligen. Se vedlagte tilstandsrapport datert 30.04.2022 der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Tilstandsgradene tilsier hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansennivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader og hva de angir, se s.2 i tilstandsrapporten.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 2:

* Utvendig > Dører.

Det er avvik: Litt hard å lukke helt igjen. Skyldes antageligvis pakninger som er ettermontert. Noe løst håndtak og låskasse.

* Innvendig > Overflater.

Det er avvik: Normal bruksslitasje alder tatt i betrakting. Stedvis noe svikt i gulv.

* Innvendig > Radon.

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

* Innvendig > Pipe og ildsted.

Pipevanger er ikke synlige. På kjøkken er pipevang kledd inn.

* Innvendig > Innvendige dører.

Det er avvik: Fyllingsdør litt treg å lukke.

* Våtrøm > Overflater vegg og himling > Bad.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

* Våtrøm > Sanitærutstyr og innredning > Bad.

Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

* Tekniske installasjoner > Avløpsrør.

Det er avvik: Det er en dårlig overgang på avløpsrør i kjøkkenskap. Overgangen er fuget. Slike fuger vil over tid få utettheter.

* Tekniske installasjoner > Ventilasjon.

Det er avvik: Det er avdekket at det generelt sett er høy luftfuktighet i leiligheten. Naturlig å se dette i sammenheng med ventilasjon. Bygget har i utgangspunktet naturlig ventilasjon. Det vil si at

det kommer luft inn gjennom ventiler i vegg og vindu og at luften går ut gjennom luftekanaler som går over tak. Kun ett vindu har ventil og det er ingen ventiler i yttervegg. Vinduet med ventil er plassert på kjøkkenen. Normalt ønsker man å ha tilluft i stue og soverom og avtrekk på bad og kjøkken. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Ideelt sett skal det være avtrekk fra ventilator ut gjennom yttervegg eller over tak. I slike leiligheter er dette normalt sett ikke mulig å få til. Avtrekket er avsluttet inni kjøkkenskap. Det anbefales å, i det minste, lede avtrekk ut fra skapet. På bad er det elektrisk avtrekksvifte. Antageligvis er den tilknyttet felles luftekanal. Avtrekket fungerer antageligvis bra på denne måten, men likevel frarådes det elektrisk avtrekk på bad i slike leiligheter. Grunnen er at elektrisk vifte vil ødelegge ventilasjonen til alle leiligheter som ligger ovenfor.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 3:

* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt retningsavvik på 5,5 cm i stue. Generelt veldig ujevnt gulv.

* Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken.

Det er manglende forsrt mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenen. Avtrekk går ikke ut fra kjøkkenskap.

Det foreligger tegninger, men disse er så vanskelig å tolke at det ikke er mulig å ta stilling til hvorvidt de samstemmer med dagens bruk.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende regler. Området er en del av ordningen "beboerparkering". Dvs. at man med beboerkort kan parkere gratis døgnet rundt - hele uken - også utover det som er maksimal parkeringstid, mot et gebyr på kr 5400,- i året. For mer info se www.bymiljoetaten.oslo.kommune.no/trafikk_og_samferdsel/parkering/beboerparkering/

Standard

Vinduer: To-lags sidehengslede vinduer i tre fra 2019.

Dører: Brannklassifisert ytterdør i tre.

Gulv: Parkett og laminat på gulv og flis i entré og på bad.

Vegger: Slette overflater på vegg, panel i entré og flis på bad.

Himling: Slette overflater.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon.

Elektrisitet: Sikringsskap med automatsikringer lokalisert i entré.

Bod: Bod i kjeller målt til 7,5 m². Bod på loft målt til 3,5 m².

Innhold

Velkommen til sjammerende Korsgata 32- En lys og arealeffektiv 2-roms med gjennomgående god standard og romløsning.

Dette er boligen for deg som ønsker sjel og sjarm i en klassisk bygårdsleilighet, med sentral - men også rolig beliggenhet midt på Grünerløkka.

Her får du god takhøyde, store vindusflater, peis og lekker teglstein som sammen gir boligen en lun og koselig atmosfære.

Verdt å merke seg:

- * Arealeffektiv og god planløsning
- * Kan gjøres om til 3-roms
- * Peis
- * Gjennomgående
- * God takhøyde
- * Spesialtilpassede plissegardiner i alle vinduer
- * Lave felleskostnader
- * Varmtvann inkludert
- * Kjøkken og bad fra 2012
- * Nye vinduer i 2019
- * Kjellerbod på ca. 7,5 kvm og loftsbad på ca. 3,5 kvm
- * Sentral, men rolig beliggenhet

Hvitevarer

Følgende hvitevarer er inkludert i handelen:

- Oppvaskmaskin
- Vaskemaskin
- Kjøleskap
- Koketopp
- Stekeovn

Ingen øvrige hvitevarer medfølger.

Antall bad

1

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger regler som er til hinder for at eiendommen leies ut.

Takstmann

Kenneth Mortensen

Type takst

Tilstandsrapport

Innbo og løsøre

Det vises til vedlegget «Liste over løsøre og tilbehør», vedrørende hva som medfølger ved salget. Sjekk punktene i "liste over løsøre og tilbehør" og ta eventuelt kontakt med megler dersom det er uklarheter.

Følgende hvitevarer er inkludert i handelen:

- Oppvaskmaskin
- Vaskemaskin
- Kjøleskap
- Koketopp
- Stekeovn

Ingen øvrige hvitevarer medfølger.

Følgende medfølger:

- Dørene til kjøkken og gang (disse ligger i kjellerboden)
- Skap på soverom

Følgende medfølger ikke:

- Lamper i stue
- Taklampe på kjøkken

Eierform

Eierseksjon

Konsesjon

Nei

Odelsrett

Nei

Vernekasse/SEFRAK

Eiendommen er oppført på byantikvarens gule liste. Dersom eiendommen er registrert i Gul liste skal Byantikvaren gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

Bo- og driveplikt

Nei

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

394 kvm

Regulerings og arealplaner

Området er regulert til byggeområde for bolig med reguleringsbestemmelse S-2366 iht. reguleringskart datert 07.04.2022.

Pågående byggesaker:

Thorvald Meyers gate 79 B - Oppføring av balkong

Saksnummer: 202118253 - Byggesak

Status: Tillatelse gitt

Thorvald Meyers gate 68 - Oppføring av leilighetsbygg med næringsarealer og parkeringskjeller

Saksnummer: 202003215 - Byggesak

Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Thorvald Meyers gate 66 - Bruksendring, loftsutbygging, fasadeendring og ombygging av leilighetsbygg

Saksnummer: 202110679 - Byggesak

Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Oslo er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av reguleringskart kan ses hos megler.

Oslo kommune vedtok 23.09.2015 kommuneplanen «Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn».

Planen legger opp til fortetting av indre by og utvikling rundt Oslos sentrale knutepunkter.

Fortetting av dagens bebyggelse kan bli aktuelt i disse områdene. Mer informasjon finnes på kommunens hjemmeside: <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/kommuneplan/> Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i kommuneplan og hvilken betydning denne har for eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger:

*Korsgata 32 - Innredning til garasje og innvendig forandring - Exdok(uattestert) - 1923

*Korsgata 32 - Innredning av leilighet på loft - Ferdigattest - 1990

*Korsgata 32 - Rehabilitering - Ferdigattest - 1984

*Korsgata 32 - Installasjon av brannvarslingsanlegg - Ferdigattest - 2013

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, dette trolig grunnet eiendommens alder. Det foreligger et uattestert "expeditions dokument" fra 1923. Expeditionsdokumentet regnes som forgjengeren til ferdigattesten slik vi kjenner den i dag og var vanlig for bygg oppført på slutten av 1800-tallet og frem til ca 1950/50.

Kontakt megler for utskrift.

Tinglyste bestemmelser og rettigheter

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

301/228/142/2:

03.01.2013 - Dokumentnr: 3457 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 41/390

1980/518663-1/105 10.10.1980

BEST. OM ADKOMSTRETT

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Meglars beskrivelse: Dokumentet finnes, men er ikke mulig å rekvirere.

Legalpant

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet er begrenset oppad til 2G (G er Folketrygdens Grunnbeløp).

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Radonmåling

Radonverdier må oppgis for alle boliger hvor det foregår uteleie. Ved for høye verdier må det iverksettes tiltak. Se også: <http://www.dsa.no/radon>

Det er ikke utført radonmåling på noen deler av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger kjøpte boligen i 2018 og har selv bodd i boligen i 3 år og 8 måneder.

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

Ja.

Beskrivelse: Det har vært vannlekkasje fra leiligheten over. Dette ble fikset mars 2022. Ikke funnet fukt eller andre skader på badet i min leilighet.

Spm 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Byttet servant på badet. Byttet innløpsventil på WC. På grunn av vannlekkasjen fra leiligheten over er det blitt tettet åpne rør i taket og lagt nytt tak med nye spotter på mitt bad.

Dette har gått på leiligheten over sin forsikring så vidt jeg vet.

Arbeid utført av: Oslo & Viken rørlegger AS (Servant), rørleggerhuset AS (innløpsventil).

Spm 8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja.

Beskrivelse: Gulvet er skjevt, målt av takstmann. Det er sprekker i fasade på bygården.

Spm 16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Utskifting av alle vinduer i gården i 2019. Styret har dokumentasjon på dette dersom det ønskes.

Arbeid utført av: Vindu entreprenøren AS

Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner og varmekabler på bad, i tillegg til vedovn i stue.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Sameienavn

Sameiet Korsgata 32

Organisasjonsnummer
923281266

Eierbrøk
41/390

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Lånebetingelser fellesgjeld
Bank: OBOS
Restgjeld kr: 915.732,-
Restgjeld pr.: 01.04.2022
Rentevilkår: 5.50%
Rentevalg: Flytende rente

Gjenværende avdragstid er 21år

Sikringsordning fellesgjeld

Selskapet er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett
Nei.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år: 2020 og årsregnskap for år: 2019. Dette kan interesserter få oversendt.

Styregodkjennelse
Nei.

Vedtekter/husordensregler

Megler har kopi av selskapets husordensregler og vedtekter. Dette kan interesserter få oversendt. Spørsmål vedrørende dyrehold rettes til megler.

Økonomi

Totalpris
Kr 3 797 000

Prisantydning
Kr 3 700 000

Fellesgjeld
Kr 97 000

Fellesgjeld pr. dato
01.04.2022

Omkostninger
Kr 96 262
Dok.avg. til staten, 2.5%: kr 94 920,-
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 585,-
Tinglysning av pantedok.: kr 585,-
Attestgebyr: kr 172,-

Omkostninger: kr 96 262,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Totalt inkl. omk.

Kr 3 893 262

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 237

Felleskostnader inkluderer

Varmtvann, trappevask, felles forsikringer, drift og vedlikehold, forretningsførsel, styrehonorar og kommunale avgifter.

Andel fellesformue

Kr 10 917

Info eiendomsskatt

I 2016 ble det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom, slik som ubebygde tomter, fritidsboliger mv. Kommunen har bestemt at boligverdien fra Skatteetaten legges til grunn for beregningen av eiendomsskatt. Bystyret har vedtatt et bunnfradrag for boliger på 4 millioner kroner. Hvis eiendomsskattegrunnlaget er mindre enn 4 millioner kroner, får du ikke eiendomsskatt på boligen. I 2020 beregnes det tre promille i eiendomsskatt. Eiendomsskatt utregnes til kr. 0,-

Formuesverdi primær

Kr 883 742

Formuesverdi primær år

2020

Formuesverdi sekundær

Kr 3 181 472

Formuesverdi sekundær år

2020

Område

Bebygelsen

Klassisk bygård fra 1860. Teglsteinskonstruksjon som er pusset utvendig. Takkonstruksjon i sperr tekket med betongtakstein. Etasjeskiller i tre med stubbloft. To-lags sidehengslede vinduer i tre fra 2019. Brannklassifisert ytterdør i tre.

Beliggenhet

Velkommen til Korsgata 32 sentralt på Grünerløkka! Grünerløkka har de siste årene etablert seg til å bli en av de mest populære bydelene i Oslo, og er stadig i utvikling. Her finner du flere hyggelige parkområder, populære restauranter og kaféer. Olaf Ryes plass er kjent for sine markedsdager med sitt yrende folkeliv. Dette er dager man må få med seg som beboer av Grünerløkka! Da finner du et hav av matboder, tilbud fra Grünerløkkas lokalbutikker og tivoli for de minste.

Løkka-livet er også synonymt med late dager i gresset i de mange flotte parkene. Birkelunden og Sofienbergparken er et yndet sted gjerne med en god bok eller sammen med gode venner. Birkelunden er særlig kjent for sitt eget "Birkelunden brukmarked" som finner sted hver søndag. Birkelunden har forøvrig egen gjenbruksstasjon. Sofienbergparken finner du ca 5 minutters gange fra leiligheten. Dette er parken som passer for alle aldere! Parken tilbyr fasiliteter som bordtennisbord, egen lekeplass med drikkevannspunkt, fontene ved Sofienberggata/Toftes gate, brysselstasjon ved Sofienberggata/Toftes gate og Grillautomater som koster 1kr per minutt. Grilling i 30 minutter tilsvarer prisen av en engangsgrill. Det er også her satt opp minigjenbruksstasjon for levering av mindre mengder avfall.

Legg gjerne også turen over Akerselva til Vulkan, der tidligere industriområder er forvandlet til et spennende møterra for mat, kreativitet og kulturelle opplevelser. Her ligger Mathallen, et mye omtalt konsept som er unikt her til lands der spennende råvarer selges over disk på gammelmåten. Her finner du også BAR Vulkan, Dögnvill Bar & Burger, Danses hus, samt Hendrix Ibsen som alle inviterer til sosiale hyggestunder.

Til den ivrige mosjonisten finner du Sats på Ringnes Park. Akerselven har status som verneverdig kulturområde. Fra Maridalsvannet og ned til Vaterland parken i sentrum er det åtte kilometer for den som er glad i å jogge eller gå turer. Den mest spektakulære fossen ligger ved Hønse-Lovisas lille og Beierbrua like ved.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra DNB Eiendom under annonerte visninger.

Velkommen til en hyggelig visning!

Offentlig kommunikasjon

Leiligheten har en rekke kollektivtilbud i umiddelbar nærhet. Trikkeholdeplass ved Schous plass (trikk 11, 12 og 18) tar deg videre opp Grünerløkka mot Kjelsås eller i andre retningen mot sentrum og trikkestoppet Heimdalsgata (trikk 17) tar deg mot Rikshospitalet eller Grefsen Stasjon via Sinsen. Busstopp med flere linjer i Sannergata (buss 21 og 33, samt flybuss) og Heimsdalsgata (buss 30).

Se www.ruter.no for ytterligere informasjon om diverse kollektivtilbud.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Oslo kommune, tlf. 21 80 21 80 for nærmere informasjon.

Øvrig info

Oppdragsnummer

415220055

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale. Budgiver oppfordres til å opplyse ønsket overtakelse i budskjema.

Selger

Ida Hertzberg

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se vedlagte egenerklæringsskjema med opplysninger om eiendommen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsversjon som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se vedlegg i salgsoppgave for pris og ytterligere informasjon om boligkjøperforsikring.

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven.

Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i fellesskap er inntatt i salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 bygningskyndig 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 i fra 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 brukssslitasje 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).

Når kjøper ikke er forbruker:

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pkt. 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 kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkretet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Formidling

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Kun navn på personer som har samtykket til det, vil bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden.

Meglars vederlag

Meglars vederlag er avtalt til 1,3 % provisjon av salgssum, minimum kr 44.900,-

Markedsføring kr 20 900

Smart solgt kr 4 400

Tilrettelegging kr 13 900
Visningshonorar kr 3 000
Oppgjørstjenester kr 6 900

Selger dekker følgende utlegg til megler:
Innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, ev. forretningsfører mv. ca. kr 7 000
Selgers tinglysingskostnader kr 585

Tilbud på lånefinansiering

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforerespørsel.

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte meglér mottar ingen godtgjørelse relatert kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

Kontaktperson

Marte Cudrio
Eiendomsmeglerfullmektig
Marte.Cudrio@dnbeiendom.no
Tlf: 414 29 950

Ansvarlig meglér

Marthe Hellebust
Daglig leder / Eiendomsmegler
Marthe.Hellebust@dnbeiendom.no
Tlf: 922 69 889

Avdeling

DNB Eiendom AS, avd. Oslo Grünerløkka, Schleppegrellsgate 14
0556 OSLO
Tlf: 468 12 000
Org.nr.: 910 968 955

Salgsoppgavedato

02.05.2022

Visning

Som annonseret eller ta kontakt med meglér Marte Cudrio på mob 414 29 950 for avtale om visning.

Vedlegg

Boligsalgsrapport

Egenerklæring

Energiattest

Nabolagsprofil



Tilstandsrapport

📍 Korsgata 32 , 0551 OSLO

📘 OSLO kommune

Gnr. 228, Bnr. 142, Snr. 2

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 41 m²



Befaringsdato: 30.04.2022

Rapportdato: 30.04.2022

Oppdragsnr: 21048-1029

Referansenummer: HL1887

Autorisert foretak: Kenneth Mortensen



Gyldig rapport
30.04.2022

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 oppdre 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.

Kenneth Mortensen
Uavhengig Takstmann
30.04.2022 | OSLO

Kenneth Mortensen
Heggelibakken 4
476 64 032

Rapportansvarlig
Kenneth Mortensen
Uavhengig Takstmann
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 hjelpeemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av veger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det børres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktspøk.

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 utebres.

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, annekts, 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

Vinduer i bra stand. Noen små avvik på ytterdør. Generelt fine innvendige overflater, men stedvis noe slitasje. Nøe svikt i parkett. Målt stort retningsavvik av etasjeskiller. Pipevanger er ikke synlige. Nøe skjehet i innerdører. Bad er generelt i grei stand, men det er avdekket noen mindre avvik. Fin kjøkkeninnredning. Vann- og avløpsrør virker å være i bra stand. Avdekket noe uheldig overgang på avløpsrør. Det er avdekket mangler ved ventilasjonsløsningen. Ikke avdekket avvik på elektrisk anlegg og branntekniske forhold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1860

[Gå til side](#)

UTVENDIG

Klassisk bygård fra 1860.
Teglsteinskonstruksjon som er pusset utvendig.
Takkonstruksjon i sperr tekket med betongtakstein. Etasjeskiller i tre med stubbloft.
To-lags sidehengslede vinduer i tre fra 2019.
Brannklassifisert ytterdør i tre.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Parkett og laminat på gulv. Flis i entré. Slette overflater på vegg og tak. Panel på vegg i entré.
Bjelkelag i tre antageligvis med stubbloft.
Én fyllingsdør i tre. Én formpresset dør med slett overflate.

[Gå til side](#)

VÅTRØM

Bad

Flislagte vegger. Slett overflate i himling.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Underliggende banemembran synlig klemt i sluk.

Badet inneholder vegghengt toalett, dusj med dusjvegger, servant med ett-greps blandebatteri, servantskap og overskap.

Elektrisk styrt vifte. Tilluft ved spalte under dør.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkken fra Ikea montert i 2012. Fronter med slett overflate. Benkeplate i laminat. Nedfelt servant med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet inneholder integrert kjøl- og fryseskap, induksjonstopp, komfyr og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med kullfilter.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er rør-i-rør vannledninger, men ikke et rør-i-rør system og heller ikke noe vannskap.
Avløpsrør i plast.
Naturlig ventilasjon.
Felles varmtvannsforsyning.
Sikringsskap med automatsikringer lokalisert i entré.
Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i leiligheten.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	41	41	0
Sum	41	41	0

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

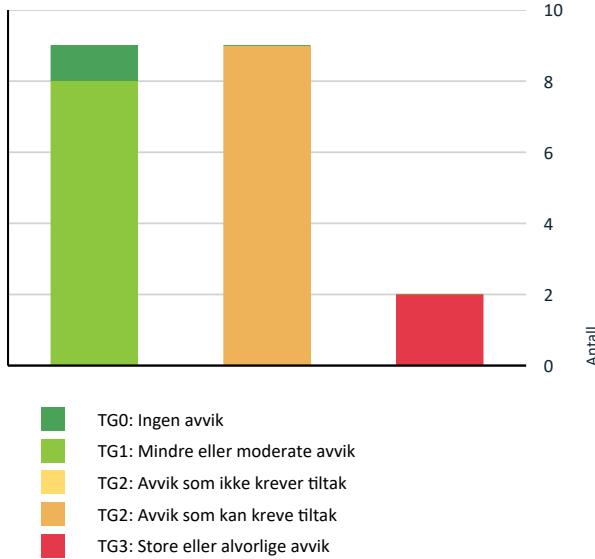
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

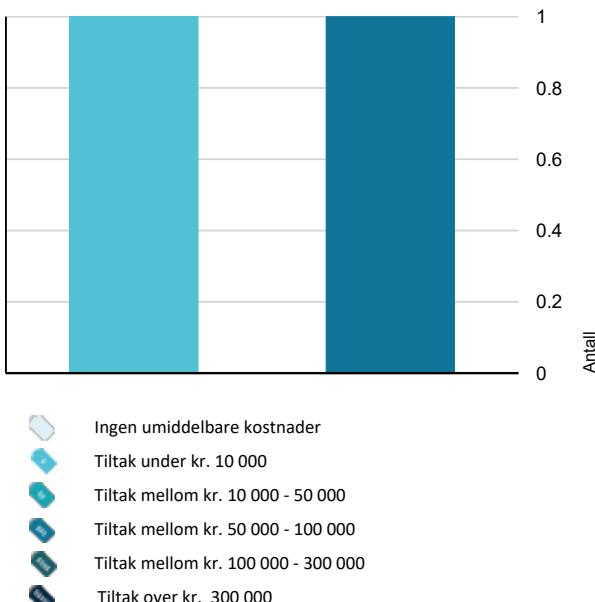
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

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

Boligbygg med flere boenheter

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innwendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt retningsavvik på 5,5 cm i stue. Generelt veldig ujevnt gulv.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

Avtrekk går ikke ut fra kjøkkenskap.



Kostnadsestimat : Under 10 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Litt hard å lukke helt igjen. Skyldes antageligvis pakninger som er ettermontert. Noe løst håndtak og låskasse.



Innwendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Normal bruksslitasje alder tatt i betrakning. Stedvis noe svikt i gulv.



Innwendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innwendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige.

På kjøkken er pipevang kledd inn.



Innwendig > Innwendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Fyllingsdør litt treg å lukke.

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Overflater veger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bøm (hulrom under)



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

Det mangler drenering fra innebygget sisterne.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er en dårlig overgang på avløpsrør i kjøkkenskap.
Overgangen er fuget. Slike fuger vil over tid få
utettheter.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er avdekket at det generelt sett er høy
luftfuktighet i leiligheten. Naturlig å se dette i
sammenheng med ventilasjon.

Bygget har i utgangspunktet naturlig ventilasjon. Det
vil si at det kommer luft inn gjennom ventiler i vegg og
vindu og at luften går ut gjennom luftekanner som
går over tak. Kun ett vindu har ventil og det er ingen
ventiler i yttervegg. Vinduet med ventil er plassert på
kjøkken. Normalt ønsker man å ha tilluft i stue og
soverom og avtrekk på bad og kjøkken.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Ideelt sett skal
det være avtrekk fra ventilator ut gjennom yttervegg
eller over tak. I slike leiligheter er dette normalt sett
ikke mulig å få til. Avtrekket er avsluttet inni
kjøkkenskap. Det anbefales å, i det minste, lede
avtrekk ut fra skapet. På bad er det elektrisk
avtrekksvifte. Antageligvis er den tilknyttet felles
luftekanal. Avtrekket fungerer antageligvis bra på
denne måten, men likevel frarådes det elektrisk
avtrekk på bad i slike leiligheter. Grunnen er at
elektrisk vifte vil ødelegge ventilasjonen til alle
leiligheter som ligger ovenfor.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggår

1860

UTVENDIG

Vinduer

To-lags sidehengslede vinduer i tre fra 2019.

0 TG 1

Dører

Brannklassifisert ytterdør i tre.

0 TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Litt hard å lukke helt igjen. Skyldes antageligvis pakninger som er ettermontert. Noe løst håndtak og låskasse.

Tiltak

- Tiltak:

Håndtak og låskasse bør strammes.

INNVENDIG

Overflater

0 TG 2

Parkett og laminat på gulv. Flis i entré. Slette overflater på vegg og tak. Panel på vegg i entré.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. Stedvis noe svikt i gulv.

Tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger gjøres ved behov.

Etasjeskille/gulv mot grunn

0 TG 3

Bjelkelag i tre antageligvis med stubbloft.



Retningsavvik målt med laser.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt retningsavvik på 5,5 cm i stue. Generelt veldig ujevn gulv.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Radon

0 TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygget ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:

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

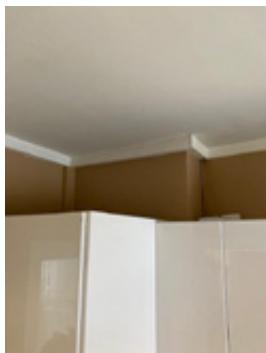
Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

! TG 2



Pipe er kledd inn.



Ildsted.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

På kjøkken er pipevang kledd inn.

Tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Innvendige dører

! TG 2

Én fyllingsdør i tre. Én formpresset dør med slett overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fyllingsdør litt treg å lukke.

Tiltak

- Tiltak:

Kan trenge enkel justering.

VÅTRØM

ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2012 ifølge eier. Utført av fagfolk ifølge tidligere eier. Flislagt gulv og veggger. Slett overflate i himling. Elektriske varmekabler i gulv og spotter i tak. Badet inneholder vegghest toalett, dusj med dusjvegger, servant med ett-greps blandebatteri, servantskap og overskap.

Overflater veggger og himling

! TG 2

Flislagte veggger. Slett overflate i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Overflater Gulv

! TG 1

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. 25 mm høydeforskjell på gulv ved terskel og topp slukrist. Det er åpning i dusjprofil, men denne åpningen er ikke på laveste punkt på gulvet. Det vil si at det vil danne seg et basseng på gulvet før vannet når til sluk. Enkelt tiltak å åpne opp i dusjprofil.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Underliggende banemembran synlig klemt i sluk. Generelt bra at membran stikker godt inn i sluk, men i dette tilfellet stikker den så mye inn at det er vanskelig å få opp koppen i sluket. Anbefales derfor å skjære vakk litt av membran.



Vansklig å få ut vannlås. Jordingskabel er ikke festet i slukrist.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

(TG 2)

Badet inneholder vegghest toalett, dusj med dusjvegger, servant med ett-greps blandebatteri, servantskap og overskap.

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Ventilasjon

(TG 1)

Elektrisk styrt vifte. Tilluft ved spalte under dør. Se nærmere beskrivelse under "ventilasjon".



Avtrek fra bad.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

(TG 1)

Det er tatt hull fra kjøkken inn mot dusjsonen på bad. Målingen viste verdier som vanligvis indikerer at konstruksjonen er i faresonen, men på grunn av at luftfuktigheten er ganske lik rommet utenfor, så antas det at verdiene ikke skyldes utettheter i tettesjikt på bad. Generelt sett er det høy luftfuktighet i leiligheten. Forholdet er nærmere beskrevet under "ventilasjon".



Fuktmåling fra tilstøtende rom til bad.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

(TG 1)

Kjøkkenet fra Ikea montert i 2012. Fronter med slett overflate. Benkeplate i laminat. Nedfelt servant med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet inneholder integrert kjøl- og fryseskap, induksjonstopp, komfyr og oppvaskmaskin.



Små skader på kjøkkeninnredning. Anses å være av liten betydning.

Avtrek

(TG 3)

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsrt mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.
- Avtrek går ikke ut fra kjøkkenskap.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Ideelt sett skal avtrekket gå ut av yttervegg eller gjennom tak, men det kan være vanskelig i denne type leiligheter. Avtrekk bør i det minste gå ut av kjøkkenskap. Enkelt tiltak.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

(TG 1)

Det er rør-i-rør vannledninger, men ikke et rør-i-rør system og heller ikke noe vannskap. Antas at alt av vannledninger ble skiftet i 2012, men det kan ikke utelukkes at det ligger eldre vannledninger skjult i konstruksjonen. Ikke mulig å se hvor eventuelt lekkasjenvann havner. Ideelt sett skulle det vært mansjett på varerør i kjøkkenskap, men dersom utløp for lekkasjenvann ligger lavere enn disse varerørene, så er det strengt tatt ikke nødvendig med mansjett.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

Avløpsrør i plast.



Vann- og avløpsrør under servant på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en dårlig overgang på avløpsrør i kjøkkenskap. Overgangen er fuget. Slike fuger vil over tid få utettheter.

Tiltak

- Tiltak:

Ser ut som at avløpsrøret fungerer greit, men det gjøres oppmerksom på at dette utgjør en viss risiko.

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avdekket at det generelt sett er høy luftfuktighet i leiligheten. Naturlig å se dette i sammenheng med ventilasjon.

Bygget har i utgangspunktet naturlig ventilasjon. Det vil si at det kommer luft inn gjennom ventiler i vegg og vindu og at luften går ut gjennom luftekanner som går over tak. Kun ett vindu har ventil og det er ingen ventiler i yttervegg. Vinduet med ventil er plassert på kjøkken. Normalt ønsker man å ha tilluft i stue og soverom og avtrekk på bad og kjøkken.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Ideelt sett skal det være avtrekk fra ventilator ut gjennom yttervegg eller over tak. I slike leiligheter er dette normalt sett ikke mulig å få til. Avtrekket er avsluttet inni kjøkkenskap. Det anbefales å, i det minste, lede avtrekk ut fra skapet. På bad er det elektrisk avtrekksvifte. Antageligvis er den tilknyttet felles luftekanal. Avtrekket fungerer antageligvis bra på denne måten, men likevel frarådes det elektrisk avtrekk på bad i slike leiligheter. Grunnen er at elektrisk vifte vil ødelegge ventilasjonen til alle leiligheter som ligger ovenfor.

Tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsløsningen er ikke tilfredsstillende i dag, men det er likevel vanskelig å anbefale noen konkrete tiltak. Det burde vært mer tilluft. Dersom man ønsker å lage ventiler i vegg, så må dette avklares med sameiet. Normalt sett er det ikke mulig å få til blant annet grunnet føringer for eksteriør fra byantikvaren. Det enkleste er derfor å skaffe ventiler i vinduer, men vanskelig å anbefale å skifte vinduer fra 2019. Inntil videre anbefales det å aktivt bruke åpne vinduer. Dette vil ha samme effekt som ventiler. Det er ikke store åpningene som skal til for å få god effekt.

Avtrekk fra kjøkken bør gå ut fra kjøkkenskap. Dette ansees å være et enkelt tiltak. Generelt sett anbefales det å fjerne elektrisk vifte fra bad til tross for at det vil redusere ventilasjonen ytterligere. Anbefales derfor å høre med styret hvilke føringer som foreligger.

Varmtvannstank

Felles varmtvannsforsyning.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer lokalisert i entré.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør 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 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
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
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. 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

Elektrisk anlegg ser generelt ut til å være i bra stand.



Branntekniske forhold

0 / 0

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslokkingststyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei **Brannslukningsapparat fra 2022.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

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?

Areal 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. Arealmålingen er basert på retningslinjene og bygnings-saknydiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøvaktig

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 primærrømme, 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 innervergger, 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

	Bruksareal BRA m ²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	41	41	0	Entré , Kjøkken , Stue , Bad , Soverom	
Sum	41	41	0		

Kommentar

Areal målt på stedet med laser til 40,7 m². Bod i kjeller målt til 7,5 m². Bod på loft målt til 3,5 m².

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

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

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

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

Ja Nei

Ja Nei

Ja Nei

Det foreligger tegninger, men disse er så vanskelig å tolke at det ikke er mulig å ta stilling til hvorvidt de samstemmer med dagens bruk.

Det er ikke avdekket åpenbare avvik i forhold til branncelleinndeling, men det gjøres oppmerksom på at slike leiligheter som oftest ikke er inn delt etter dagens krav. Leiligheten kan likevel fullt ut være lovlig ettersom det er kravene på seksjoneringsstidspunktet som er gjeldende med mindre det har kommet pålegg i etterkant. Lovligheten er ikke nærmere undersøkt ettersom dette aspektet strekker seg ut over detaljnivået i rapporten.

Vinduene skulle ideelt sett hvert noe bredere for å fungere som rømningsvei. Eventuelt skulle det vært mulig å fjerne midtstilt sprosse. I praksis er likevel rømpningsmulighet greit ivaretatt.

Det foreligger ikke ferdigattest. Status er at bygget er tatt i bruk fra 01.01.1860. Dette er ganske vanlig for denne type bygg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
30.4.2022	Kenneth Mortensen Ida Granmo Hertzberg	Takstmann	476 64 032
		Kunde	916 81 059

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	142		2	394 m ²	Norges Eiendommer	Eiet

Adresse

Korsgata 32

Hjemmelshaver

Hertzberg Ida Granmo

Kommentar

Totalle felleskostnader pr. d.d. kr 2.237,- pr. md.

Felles formue

Kr. 10 917 31.12.2021

Felles gjeld:

Kr. 97 081 31.12.2021

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet sentralt beliggende på Grunerløkka. Området består i stor grad av eldre bygårder. Kort vei til fasiliteter som dagligvare, skole, barnehage og lignende. Nærrområdet har et rikt tilbud med restauranter, kafeer, utedeler og butikker. Trikken går like ved og det er trikkestopp rett utenfor leiligheten. Gangavstand til sentrum.

Adkomstvei

Offentlig vei inntil tomtegrense.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig anlegg.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig anlegg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 200 000	2018

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	82458631			

Kommentar



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Norges Eiendommer			Innhentet	0	Nei
Eier			Fremvist	0	Nei
Tegninger			Innhentet	0	Nei
Egenerklæring			Fremvist	0	Nei
Forretningsfører			Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingsslova (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, sterkt slitasje eller nedsett funksjon. Vedlikeholder 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 TGU:** 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 godkjenningsstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

- i) Bad, vaskerom (våtrøm)
- ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkrørhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.
- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonerte 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 (våtrøm), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers ønske. Hulltaking av våtrøm og rom under terreng kan unntakvis unnlates, se Forskrift til Avhendingssloven.
- 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 foreklet 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.

TILLEGSUNDERSØKELSER

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 avhendingssloven. 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 (våtrøm 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 brunnevarer 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/bakkenvå. 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 egnat søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnat måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktøking i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegg til bad, utføredre kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegradi: 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 omsluttede veggger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som optas 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 bruksenhets 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 befaringsstidspunktet 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 godkjennelse 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.norsktaekst.no/norsk/om-norsktaekst/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.norsktaekst.no/norsk/om-norsktaekst/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/HL1887>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Meglerfirma

DNB Eiendom Grünerløkka

Oppdragsnr.

415220055

Selger 1 navn

Ida Granmo Hertzberg

Gateadresse

Korsgata 32

Poststed

OSLO

Postnr

0551

Er det dødsbo?

Nei Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

Nei Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

3

Antall måneder

8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det har vært vannlekkasje fra leiligheten over. Dette ble fikset mars 2022. Ikke funnet fukt eller andre skader på badet i min leilighet.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

- Byttet servant på badet - Byttet innløpsventil på WC På grunn av vannlekkasjen fra leiligheten over er det blitt tettet åpne rør i taket og lagt nytt tak med nye spotter på mitt bad. Dette har gått på leiligheten over sin forsikring så vidt jeg vet.

Arbeid utført av

Oslo & Viken rørlegger AS (Servant), rørleggerhuset AS (innløpsventil)

Filer

[Rørlegger.pdf](#)

[rørlegger wc.pdf](#)

[kontrakt rørlegger.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Gulvet er skjevt, målt av takstmann. Det er sprekker i fasade på bygården

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

Nei Ja

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

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

- | | | |
|----|--|--|
| 15 | Er det nedgravd oljetank på eiendommen? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |
| 16 | Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? | |
| | Svar | Ja, kun av faglært |
| | Beskrivelse | Utskifting av alle vinduer i gården i 2019. Styret har dokumentasjon på dette dersom det ønskes. |
| | Arbeid utført av | Vindu entreprenøren AS |
| 17 | Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |
| 18 | Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |
| 19 | Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |
| 20 | Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |
| 21 | Er det foretatt radommåling? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |
| 22 | Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |
| 23 | Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |
| 24 | Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (akjseboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbuddet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbuddet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbuddet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egeneklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringssdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet 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.

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Hertzberg	68eca9554039dbdde5496d ada46efbf1d4e2a79f	26.04.2022 12:22:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 415220055

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

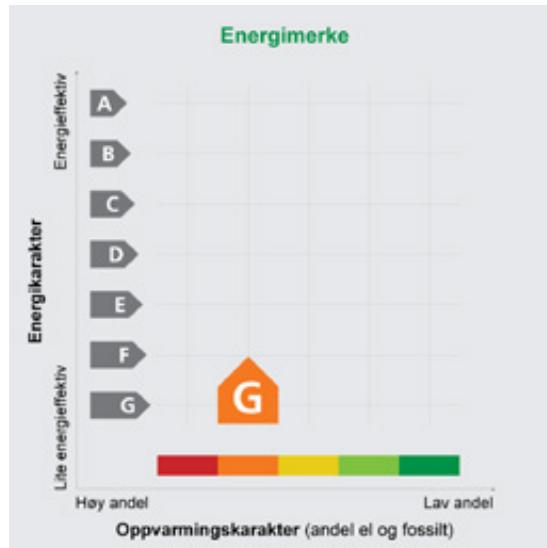




ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Korsgata 32
Postnr	0551
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	228
Bnr.	142
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	80571062
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1386396
Dato	25.04.2022



Innmeldt av Ida Hertzberg

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 byggforskriftene 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.

Transport

	Oslo Gardermoen	42 min
	Oslo S	18 min
	Grønland	13 min
	Schous plass	1 min
	Herslebs gate	3 min
	Stolmakergata, Oslo Leirfallsgata	2 min 2 min

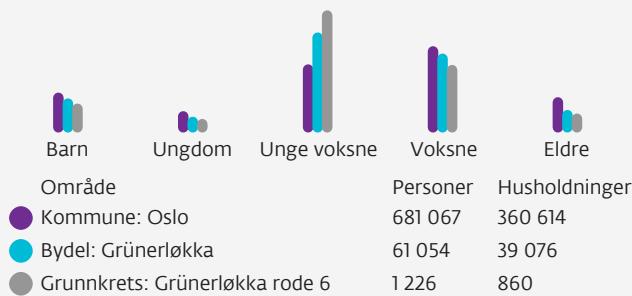
Varer og tjenester

	Schous Dagligvare Bunnpris Thorvald Meyersgt	1 min 1 min
	Markveien Senter Gunerius Shoppingcenter	4 min 10 min
	Ditt Apotek Grünerløkka Boots apotek Grünerløkka	2 min 4 min
	Grünerløkka Vinmonopol	2 min

Sport og trening

	Elvebakken v.g. skole - fleraktivitetsbygg Grinerhagen - ballbane 3	5 min 5 min
	EVO Grünerløkka SATS Schous plass	1 min 3 min

Befolkning



Boligmasse

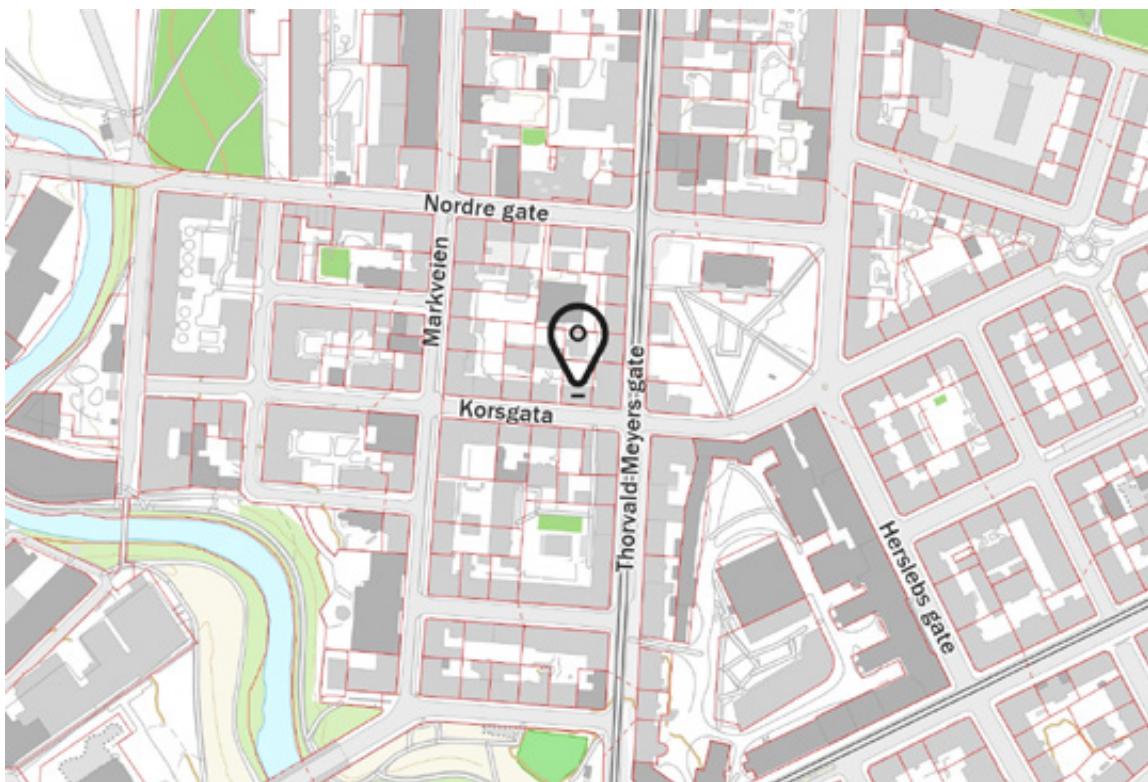
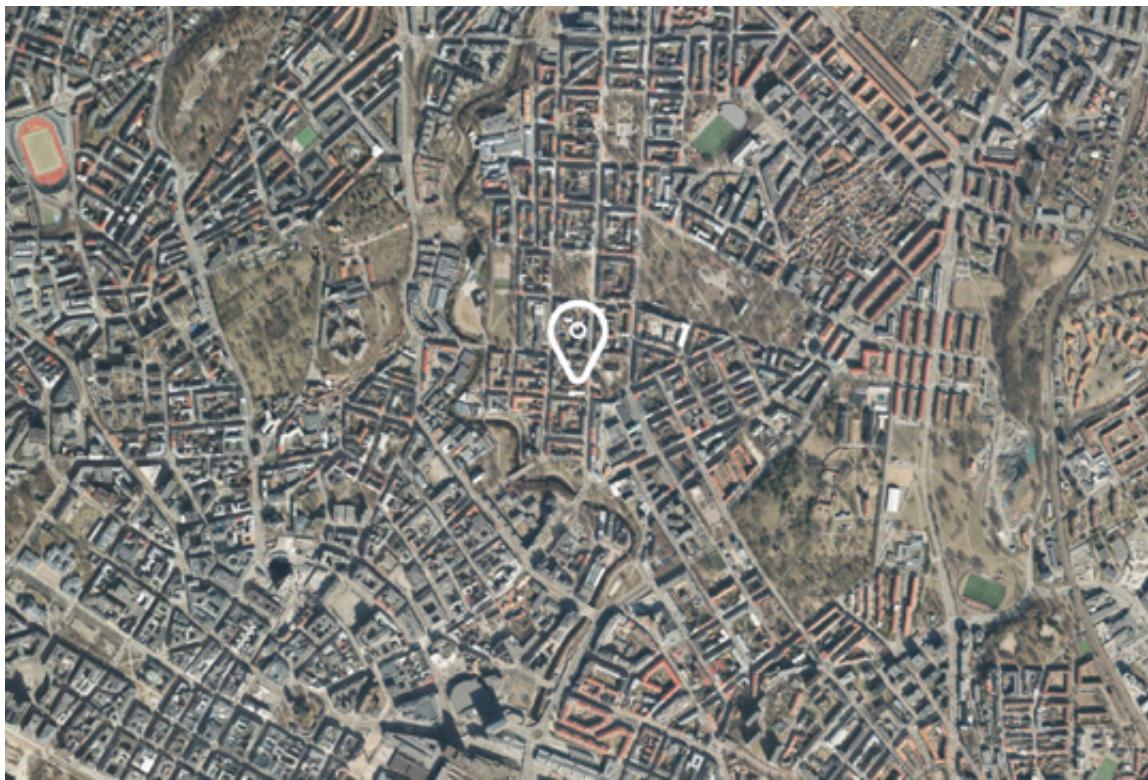


Skoler, barnehager

	Nivå	Klasser /avd	Kapasitet (barn)	Avstand
Møllergata skole	1-7 KL	14 KL	220	9 min
Lakkegata skole	1-7 KL	21 KL	320	8 min
Vahl skole	1-7 KL	15 KL	326	10 min
Grünerløkka skole	1-7 KL	14 KL	328	9 min
Sofienberg ungdomsskole	8-10 KL		120	9 min
Kristelig Gymnasium ung.skole	8-10 KL	13 KL	380	8 min
Frydenberg skole	8-10 KL	10 KL	159	9 min
Akerselva barnehage	0-6 ÅR	2 AVD		2 min
Grünerhagen bhg - Sofienberggate	1-6 ÅR	10 AVD	155	4 min

Informasjon i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på korteste kjøre-/gåavstand. Vurderingene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, Geodata AS eller DnB Eiendom AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: SSB, Statens Kartverk, Nabolag.no, Geodata m.fl.

Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Kartene er levert av Geodata AS. Kartene skal ikke brukes som kilde eller fasit på f.eks. fradelinger, sammenføyninger, grenser, da kommunene tilbyr mer oppdaterte kart for dette formålet. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av bruktbolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritid boliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Huseierne



Norsk takst



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egnerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egeneklärering nøyde.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjeldent være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakt.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

Oversikt over løsøre og tilbehør

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendoms-meglerforbund, Eiendom Norge og Advokat-foreningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eidegdom (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 øentlig 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 salgsoppgaven, 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 leverandørsgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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, fast-monterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobe-hyller og knagger medfølger. Inn-redning i garderobeskaps, 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, gardinoppeng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjons-anlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoarmatur, fast-monterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegg-lamper, krokhangte lamper, lysekroner, prisme-lamper 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 høytalere 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 ute-arrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfy og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er på-budt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANN-SLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbuddt.
Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret fore-finnes 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 over-leveres kjøper på overtakelsene, her-under nøkler til eventuelle boder, ut-hus, garasjepartapper el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagrings-hyller og oppheng til bildekk med-følger såfremt de er fastmontert.

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



Til deg som
kjøper bolig



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette
koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen
når du kjøper en brukt
bolig. Da gjelder
avhendingsloven.

HVOR

Hos eiendomsmegler
senest ved
kontraktsmøte.

HVORDAN

Krysses av i
kjøpekontrakten.
Forsikringsbevis og
vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du
oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og
jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe
deg i fem år etter overtakelse - uten at du trenger å bekymre
deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Pris:

Borettslagseiendom:

Kr 6 200

Seksjonert eiendom/aksjebolig:

Kr 9 800

Enebolig/fritid/tomt:

Kr 15 500

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos If Skadeforsikring NUF.
Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
eiendom.soderbergpartners.no

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 epost 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 osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konfererer 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 interesser om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utslukker 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 interesser 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 avslutes 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 fullmekting.

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"), avtalerettlig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Viktig om budgivning

Dette bør du vite om budgiving når du skal legge inn bud på en eiendom dnb eiendom formidler.

(Nedenstående er basert på kravene i eiendomsmeglingsforskriftens §§ 6-2 og 6-3)

Alle bud og budrelatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om bud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og r  d underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

For å sikre at du ikke "glipper" i budrunden på grunn av formelle feil, må du følge disse reglene:

- Gi kun skriftlige bud. Det samme gjelder bud-forhøyelser og motbud. Budet må ha tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke budet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis.
- Det første budet skal inngis på DNB Eiendoms budskjema, påført din signatur. Der skal referanse til salgsoppgaven for eiendommen fremkomme.
- Samtidig med at du inngir første bud må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk bud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks sms eller e-post, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.
- Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
- Det kan i budskjemaet gis gjensidig fullmakt til å forhøye budet på vegne av hverandre. Dersom ikke slik fullmakt gis, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
- Du kan velge mellom følgende når du skal sende inn bud: Levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på eiendommens side på dnbeiendom.no Annen oversendelse, eks sms eller e-post, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.
- Bud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinær arbeidsdag.
- Du har selv ansvaret for at ditt bud kommer frem til megleren. Megleren vil straks budet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. F  r du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megleren for å sjekke om budet er mottatt.

- Selger vil gi sin aksept av bud skriftlig til megleren, som så videreformidler aksepten til den budgiver som f  r aksept på budet, med informasjon til øvrige budgivere og interesserter.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling §6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. For  rig henvises til informasjon på budskjemaet.

For øvrig vises det til «Bransjenorm for budgiving» på DNB Eiendoms budskjema. Bransjenormen gir deg også informasjon som er viktig å sette seg inn i f  r du gir bud.

Bud på eiendommen

Oppdragsnummer: 415220055

Adresse: Korsgata 32, 0551 OSLO

gnr. 228, bnr. 142 og 616, snr. 2 i Oslo kommune

Kontaktperson: Marte Cudrio

Tlf: 41429950

Undertegnede 1: _____

Fødselsnummer: _____

Undertegnede 2: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnr: _____

E-post 1: _____

E-post 2: _____

Tlf 1: _____ Tlf 2: _____

Hjem tlf: _____

Gir herved bindende bud stort, kr _____
på overnevnte eiendom med tillegg av
omkostninger.

krone _____

FINANSIERINGSPLAN:

Lånegiver: _____

Kontaktperson: _____

Egenkapital: _____

Tlf: _____

Kr: _____

EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER:

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den _____ kl. _____

Dersom annet ikke er angitt, gjelder budet til kl. 15.00(akseptfrist)

DNB Eiendom AS er behandlingsansvarlig, og behandler de personopplysningene som er nødvendige for å oppfylle avtalen med deg, samt andre formål som selskapet har lov til å behandle opplysingene til i henhold til personvernforordningen. Du kan lese mer om hvordan vi behandler personopplysninger i personvernerklæringen på www.dnbeiendom.no/om-oss/personvern. Der finner du også informasjon om dine rettigheter som innsyn, dataportabilitet med mer, og kontaktinformasjon til personvernombudet.

DNB Eiendom benytter informasjonen du oppgir i budskjemaet for å registrere ditt bud, sjekke finansiering, formidle og avholde budrunde.

DNB Eiendom AS benytter din kontaktinformasjon som navn, mobilnummer og e-post for å sende ut spørreundersøkelser til kjøpere, for blant annet å få din tilbakemelding på dine opplevelser på de tjenester og produkter du er og har vært involvert i hos DNB Eiendom AS. Besvarelse av undersøkelsen er anonym.

Resultatene benyttes til analyse, informasjon- og statistikkformål, for å øke DNB Eiendoms innsikt, for å kunne forbedre kundeeopplevelsen, tjenestene og produktene. Personopplysninger knyttet til spørreundersøkelsen blir slettet etter besvarelse eller 10 dager etter utsendelse av undersøkelsen dersom denne ikke besvares. Dersom du ønsker å reservere deg fra å motta spørreundersøkelse, kan du gjøre det her: <https://delivery-center.norstat.no/dnb/OptOut>. Grunnlaget for utlevering av data til tredjeparter i behandlin-gen er Personvernforordningens art. 6 nr 1 bokstav f.

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 02.05.2022. Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Sted/dato _____ Budgiverens underskrift _____ Budgiverens underskrift _____

Legg ved legitimasjon her

Legg ved legitimasjon her