

Damstredet 12



Velkommen til

Damstredet 12



Salgsoppgaven produsert 30. august 2024

FREDENSBORG

Sjarmerende, historisk og unik enebolig over 3 plan med takterrasse. Oppussingsobjekt med stort potensial

Prisantydning	12 000 000,-
Omkostninger	320 740,-
Totalpris	12 320 740,-
BRA-i	130 kvm
Totalt BRA	154 kvm
Soverom	2
Etasje	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1850

Tomt	60 kvm, eiet

Megler	Haakon Telle Bøe
Telefon	992 31 757
E-post	h.boe@nordvikbolig.no
Megler 2	Hedda Marie Larsen
Telefon	407 22 115
E-post	hedda.larsen@nordvikbolig.no




Gamstrædet
14-22





Kort fortalt

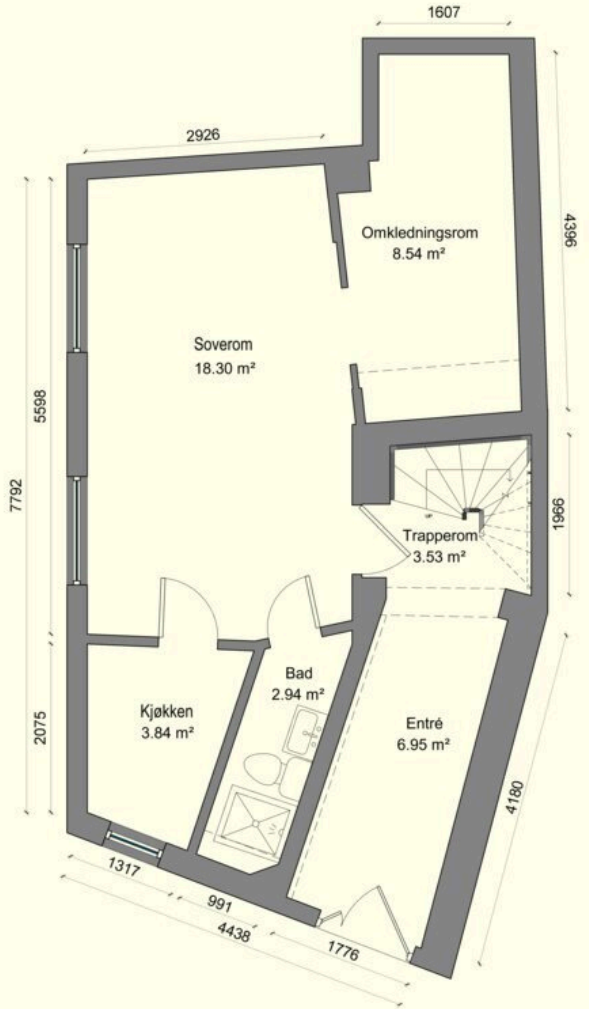
- Velkommen til Damstredet 12 - Historisk og unik enebolig i Norges mest sjarmerende gate! Damstredet er kjent for sine utrolig flotte tre- og murbygninger fra midten av 1800-tallet. Damstredet 12 ligger i idylliske omgivelser godt tilbaketrukket fra bylivets travelhet, samtidig svært sentralt.

- Huset strekker seg over tre etasjer og kjeller. Boligen inneholder gang, kjøkken, to stuer, bad, bad/vaskerom, tekjøkken og to soverom.

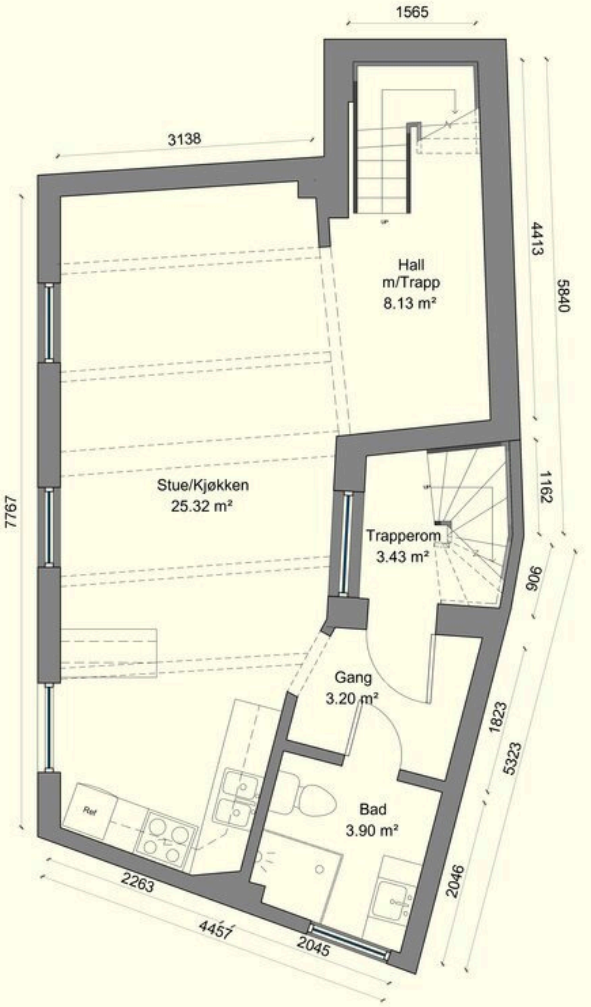
- Solrik takterrasse på 6 kvm. med utsikt - høyt, fritt og usjenert!
- Skjermet beliggenhet i svært attraktivt gate
- Huset ligger på en høyde med fritt utsyn
- Mulighet for utleie i 1. etg
- En perle med sjarm og særpreg
- To ildsteder med både vedovn og peis
- Tidligere verksted i kjeller
- Svært godt utgangspunkt for å skape drømmeboligen
- Sjelden mulighet

Arealer og innhold

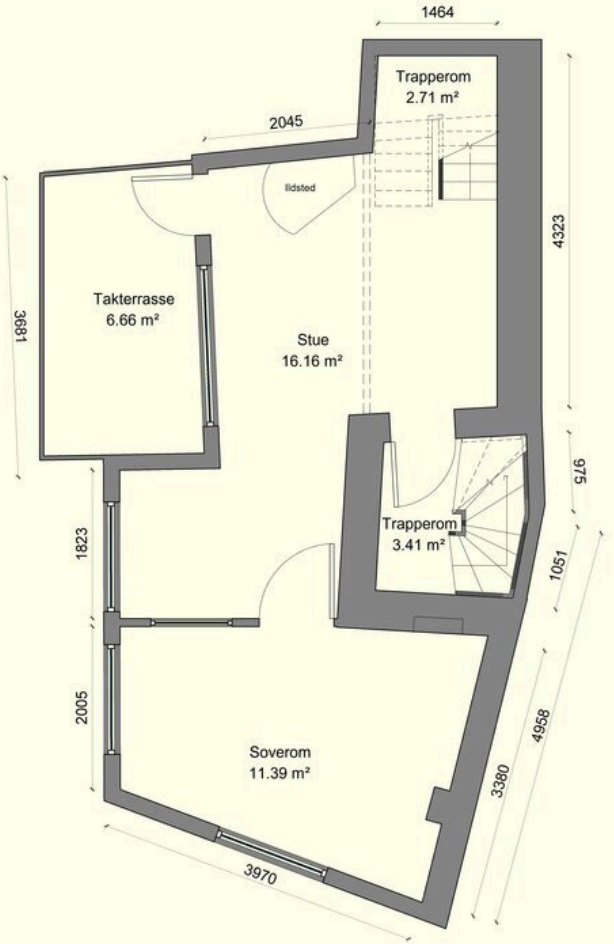
BRA-i:	130 kvm
BRA-e:	24 kvm
Totalt BRA:	154 kvm



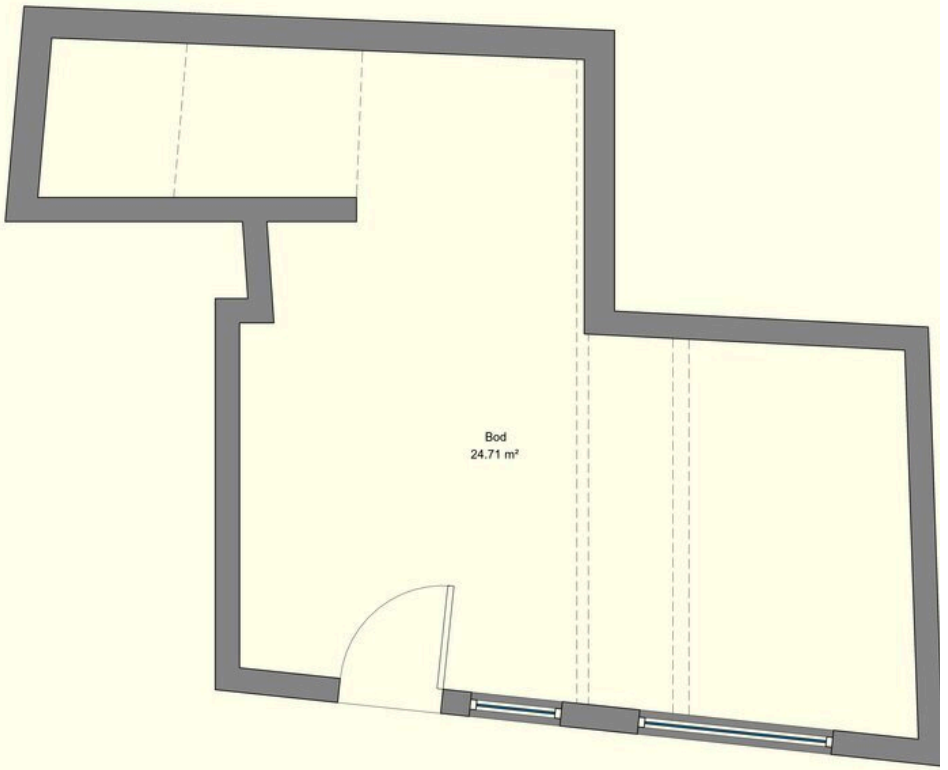
©2024 Alle rettigheter reservert



©2024 Alle rettigheter reservert



©2024 Alle rettigheter reservert



©2024 Alle rettigheter reservert






Miró
BIBLIOTHEQVE NATIO
MAI - JUIN 1933


Miró
steinlen


Electrolux


















ERLINGUR JÓNSSON
2.-24. november
Galleri Kampen

Informasjon

Damstredet 12

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0265/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Damstredet 12, 0177 OSLO
Gnr 208, bnr 140 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Anne-Sophie Erichsen
Christian Erichsen

Kjøpesum og omkostninger
12 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger:
300 000,00 (Dokumentavgift)
240,00 (Pantattest kjøper)
500,00 (Tinglyst pantedokument)
500,00 (Tinglyst skjøte)
19 500,00 (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
301 240,00 (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
320 740,00 (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
12 301 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
12 320 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1850

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 130 kvm
BRA-e: 24 kvm
Totalt BRA: 154 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 130 kvm.
BRA-e: 24 kvm.
Total BRA: 154 kvm.

Innhold

1 Etasje: entre/gang , soverom med garderobe, bad , tekjøkken og trapperom.
2 Etasje: stue/kjøkken , gang , bad/vaskerom og trapperom.
3 Etasje: stue, soverom og trapperom.
Kjeller: Lager/bod.

Standard

Historisk og unik enebolig fra 1850-tallet som strekker seg over tre plan. Tidligere eier har leid ut 1. etasje, derfor er det innredet med eget kjøkken. Kjeller er godkjent som verksted og "svart hvit" bilde viser hvordan det så ut utvendig tidligere. Større vinduer.

Bad:
Flislagt bad fra rundt 2000. Baderomsinnredning med servant og ett-greps blandebatteri. Toalett og dusjnisje med dusjgarnityr.

Bad/vaskerom
Flislagt bad fra tidlig 90-tallet. Baderomsinnredning med servant og ett-greps blandebatteri. Toalett og dusjkabinett. B

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter, noen overskap med glass og heltre benkeplate. Fliser over kjøkkenbenk og nedfelt stålkum med ett-greps blandebatteri. Det er opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekk med kullfilter over kokeplass. Hvitevarene er frittstående.

Overflater:
Gulv: Gulvene har tregulv og fliser.
Vegger: Vegger med strie, malt panel og fliser.
Himling: Himlingene med panel og malte flater.

Det er i trappeløp synlig betong etasjeskille.
Det er to piper i boligen. Teglpipe som er pusset/slemmet. Vedovn montert i stue.
Peis i stue 3 etg.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Bygningssakkyndig

Brede Jensen

Byggemåte

Utvendig:
- Taket er tekket med takplater. Deler av taket er tekket med teglpanner.
- Takrenner og beslag i plast og lakkert metall.
- Boligen er oppført i tegl. 2-steins vanger med pusset overflater utvendig. Innvendig platekledd og stedvis slemmet.
- Bakvegg i ubehandlet tegl.
- Kompakt saltak med sperrer.
- Boligen har for det meste eldre koblede vinduer med enkle glass. Stedvis 2-lags isolerglass med malte karmer, disse er fra 80-tallet.
- I kjeller er det kunråkjeller med betonggulv og grunnmur i gråsteinsmur og betong/tegl.
- Kjeller er brukt til lagring.
- En prefabrikert tretrapp som er ubehandlet.

- En støpt vindel trapp med fliser i trinn i en etasje og videre vindeltrapp i stål/metal.
- Innvendige profilerte dører. Hvitmalte lister rundt åpningene.
- Det er to varmtvannsberedere på 120 liter.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.
Følgende forhold er kommentert med TG 2 og 3:

Tilstandsgrad 2:

- Taktekking:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Nedløp og beslag:
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Veggkonstruksjon:
Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

- Vinduer:
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Dører:
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Balkong:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.
Det settes en TG 3 på forhold angående fare for å falle ut. Eldre tekking på balkongen.

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

- Pipe og ildsted:
Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Krypkjeller:
Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

- Innvendige trapper:
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er liten frihøyde i trappeløp
Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

- Innvendige dører:
Varierende dører.

- Overflater vegger og himling bad:
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Stedvis malte vegger. Ukjent hva slags maling det er brukt.

- Overflater gulv bad:
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Tett dusjkant langs gulv hindrer eventuelt lekkasje vann i å renne til sluk.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Sanitærutstyr og innredning:
Det er påvist skader på innredning.

- Ventilasjon:
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Overflater og innredning kjøkken:
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Avtrekk (tekjøkken):
Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

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

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

- Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Varmtvannstank:
Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Fuktmerker i bunnplate under beredere i 1 etg. Denne er eldre en 20 år.

- Elektrisk anlegg:
Eldre el-anlegg. Det anbefales en kontroll.

- Drenering:
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig

fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Utvendige vann- og avløpsledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsgrad 3:

- Overflater:
Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
Skader i gulv på soverom. Ujevn høyde i stuegulv.

- Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Generell bad/vaskerom:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Da dette er et bad som er over 30 år vil forhold angående tetthet på membran være usikkert. Videre bruk med dusjkabinett anbefales. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.

- Overflater og innredning tekjøkken:
Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Vedovn
- Peis
- Panelovner

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 21 315,-pr. 2024

Eiendomsskatt: 7 245,-
Feie-og tilsynsgebyr: 272,-
Renovasjonsgebyr: 8 091,-
Vann-og avløpsgebyr: 12 949,-

Totale avgifter 28 558,34

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring
- Alarm
- Kabel-tv/internett

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 7 245,- pr. 01.01.2024
Boligen har ifølge selger blitt ilagt kroner 7 245,- i eiendomsskatt for 2024.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 705 480,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 9 890 412,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 60 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Opplev sjarmen ved å bo i Damstredet, kjent for sin historiske atmosfære og sentrale beliggenhet. Denne leiligheten tilbyr en unik kombinasjon av rolig hverdag og umiddelbar nærhet til byens fasiliteter. Fredensborg har de siste årene gjennomgått en omfattende forvandling og fremstår i dag som et pulserende knutepunkt mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen. Dette området passer perfekt til deg som vil bo midt i byen og i nærheten til alt, uten all trafikk og støy.

Det er flere fine grøntområder og rekreasjonsmuligheter i nærheten til glede for store og små. Her er flere treningssentre, turveier langs Akerselven og grønne lunger som den nye parken på Vulkan, Kristparken, Kubaparken, St. Hanshaugen og Botanisk hage. For naturopplevelser i skog og mark er Maridalen i sykkelavstand og et populært utfartssted hele året. Leiligheten har en meget attraktiv og hyggelig beliggenhet i et etablert boligområde på Fredensborg. Idylliske Damstredet med sine sjarmerende småhus. For å bedre ivareta de myke trafikantene er flere nabogater gjort om til hyggelige miljøgater med brosteinsbelagte parkeringsarealer, brede fortau og beplantning i form av trær, busker og blomster. Det er kort vei til Akerselva med idyllisk tursti til Østmarka via Torshovog Nydalen. I marka har man utallige turmuligheter både sommer og vinter, gode fiskevann og flere fine badeplasser.

Fra leiligheten er det kort vei til yrende liv på Vulkan med Mathallen (se www.mathallenoslo.no), butikker, treningssenter, kunstskole, hotell med mer (se www.vulkanoslo.no). Det er også gangavstand til St. Hanshaugen med spesialbutikker som Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet og Java. Grünerløkka ligger et steinkast unna med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Gangavstand også til Sagene, Torshov og sentrum med alle byens fasiliteter.

Svært godt kollektivtilbud med buss som tar deg effektivt til Aker Brygge/ Tjuvholmen, sentrum eller marka. I tillegg er det få minutters gange til trikkeholdeplass (linje 11, 12 og 13). Man kan gå koselige turer langs Akerselva, besøke spennende kafeer og restauranter eller ta seg en tur på Ringen Kino (ca. 5-7 minutters gange). Det er også godt utvalg av nærbutikker og matvareforretninger like i nærheten av boligen.

Boligen ligger i gangavstand til utdanningsinstitusjoner som AHO, KhiO, Westerdals, Elvebakken videregående og kun en kort busstur unna Handelshøyskolen BI, Universitetet i Oslo, Tannlegehøyskolen, OsloMet med flere.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Eneboligen er godkjent som bolig med verksted i kjeller. Det foreligger tegninger som viser at det er vesentlige endringer innvendig som ikke er søkt om. Blant annet etablering av kjøkken, soverom, ekstra trapp fra 2. etasje til loft etc. Se vedlagte dokumenter:

Det foreligger byggesaksdokument fra 1859 som omtaler huset som "laftehus".
Det foreligger tegninger fra 1937 som viser innredning av bad og wc i boligen.
Det foreligger byggesak med tegninger for innredning av loft.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Damstredet 10 - Bruksendring til boliger. Saksnummer 201809878
Siste bevegelse: Siste dok. 29.05.2024

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/208/140:
26.10.1922 - Dokumentnr: 993637 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse

07.01.1938 - Dokumentnr: 300110 - Erklæring/avtale
Best om drenering

06.05.1841 - Dokumentnr: 900017 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen har bevaringsstatus som vernet gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt vernet etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan-

og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 96 000,-
Tilrettelegging: 9 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 2 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 37 181,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 175 381,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 1. september 2024

Megler

Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Megler 2

Hedda Marie Larsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 40722115

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Damstredet 12

Tilstandsrapport

Enebolig
Damstredet 12, 0177 OSLO
OSLO kommune
gnr. 208, bnr. 140

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 26.08.2024 **Rapportdato:** 31.08.2024 **Oppdragsnr.:** 19345-1496 **Referansenummer:** GB3520

Autorisert foretak: Din Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Brede Jensen **Vår ref:** Haakon Telle Bøe

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

Norsk takst

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

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

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

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

Din Takst AS

Din Takst AS

Rapportansvarlig

Brede Jensen
Uavhengig Takstingeniør
brede@dintakst.no
995 67 766

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Damstredet 12, 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 140
0301 OSLO

Din Takst AS
Nedre Rælingsveg 622
2009 NORDBY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 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

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:
Bygget oppført i 1850 og er med det 174 år gammelt. Boligen har som følge av alder, redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Generelt opplyses det at dette er en gammel bygning og takstmann gjør spesielt oppmerksom på at man generelt må ha lave forventninger om byggeskikk, i forhold til dagens, på utførelse og kvalitet.
Bygget er i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig, men med oppgraderinger og vedlikehold gjort underveis. Bygningsdeler som de fleste vinduer/dører, badene, kjøkken, vvs og el anlegg er delvis oppgradert.
Alle TG 2 og TG 3 vurdert, er trukket frem i konklusjonen. Konsekvens av tilstandsgrad 2 er stort sett at det er behov for tiltak/utbedringer på kort og lang sikt for at tilstanden ikke skal forverre seg og innvirke på eiendommens verdi ved omsetning. Konsekvens av TG 3 er at bygningsdelen har sviktende funksjon og umiddelbare tiltak må påregnes.
Tilstandsregistreringen har avdekket symptomer på svikt og disse er gitt TG 3 i rapporten. Tilstandsgrader utover det er i alt vesentlig 1 og 2 på grunn av alder og observasjoner. Alder er et symptom i seg selv på en tilstand. Vurderingen av rom/bygningsdeler er basert på alder og observasjoner. På bakgrunn av undersøkelsesnivået for de observasjoner som er gjort i forbindelse med denne rapporten, må en ta forbehold om at det kan være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket, da det ikke er gjort fysiske inngrep i konstruksjonene. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.
Eldre bygård/bolig med egen sjarm. Eier må forvente skjeve gulv, knirk og at boligen blir flittig fotografert av turister.

Enebolig - Byggeår: 1850

UTVENDIG

Gå til side

Taket er tekket med takplater. Deler av taket er tekket med teglpanner.
Takrenner og beslag i plast og lakkert metall.
Yttertak er kun inspisert fra bakkenivå og kontrollen er begrenset av dette. Generelt er luftehatter og takbeslag ekstra utsatt for skader.
For å forebygge vannlekkasjer bør pipebeslag og ventilasjonshetter ha jevnlig ettersyn og nødvendig vedlikehold.
Boligen er oppført i tegl. 2-steins vanger med pusset overflater utvendig. Innvendig platekledd og stedvis slemmet. Bakvegg i ubehandlet tegl.
Kompakt saltak med sperrer.
Boligen har for det meste eldre koblede vinduer med enkle glass. Stedvis 2-lags isolerglass med malte karmer, disse er fra 80-tallet.
-Ytterdør i tre som er malt. Malt med tjæremaling. Dørcalling med automatisk åpner.
-På kjøkken er det montert ytterdør med malt tre og glassfelt.
-Terrassedør i tre med isolerglass
Fra stue er det utgang til balkong på ca 5,5 kvm. Det er gulv med platetekking som det ligger plastfliser på. Rekkverk i smijern. Sluk under plastflisene.
Fra kjøkken er det utgangsdør til (opprinnelig?) balkong eller fransk balkong. Denne er ikke her så det er fare for å falle ut.

Gå til side

INNVENDIG

Gulvene har tregulv og fliser. Vegger med strie, malt panel og fliser. Himlingene med panel og malte flater
Etasjeskillere av trebjelkelag fra byggeår. Det er ingen opplysning om isoleringen i bjelkelaget, men sagflis og/eller leire var vanlig å bruke på denne tiden. Det er i trappeløp synlig betong etasjeskille.
Eier vet ikke noe om dette. Eiendommen ligger i et område med lite til moderat forekomst av radon.
Det er to piper i boligen.
Teglpipe som er pusset/slemmet. Vedovn montert i stue. Peis i stue 3 etg.
Teglpipe uten ildsted tilkoblet.
I kjeller er det kunråkjeller med betonggulv og grunnmur i gråsteinsmur og betong/tegl.
Kjeller er brukt til lagring på befaringsdagen og er begrenset kontrollert.
Rekvirent opplyser at det ikke har vært noe problem med fukt i kjeller.
Lite kryperom med vanninntak med stoppekran.
Adkomst fra luke i gulv i gangen.
En prefabrikert tretrapp som er ubehandlet.
En støpt vindel trapp med fliser i trinn i en etasje og videre vindeltrapp i stål/metal.
Innvendige profilerte dører. Hvitmalte lister rundt åpningene.

Damstredet 12, 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 140
0301 OSLO

Din Takst AS
Nedre Rælingsveg 622
2009 NORDBY

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

Gå til side

Bad
Flislagt bad utført av eier ved bruk av firma. Badet er fra noe etter år 2000. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon. Ellers ukjent utførelse på underliggende konstruksjon.
Baderomsinnredning med servant og ett-greps blandebatteri. Wc og dusjnisje med dusjgarnityr.
Badet er ca 20 + år og har på grunn av alder redusert gjenstående levetid igjen. Bruken av badet vil kunne ha innvirkning på levetiden.

Bad/vaskerom
Flislagt bad utført av tidligere eier. Bad fra tidlig 90-tallet. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon. Ellers ukjent utførelse på underliggende konstruksjon.
Baderomsinnredning med servant og ett-greps blandebatteri. Wc og dusjkabinett. Badet er ca 30 år og har på grunn av alder redusert gjenstående levetid igjen. Bruken av badet vil kunne ha innvirkning på levetiden.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Overskap med glass. Fliser over heltre benk med nedfelt stålkum med ett-greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin.
Mekanisk avtrekk med kullfilter over kokeplass.
Kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Malte flater over laminert benk med nedfelt stålkum med ett-greps blandebatteri.
Det er kun naturlig ventilasjon.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør i kobber og i plast. Det meste av røropplegget er eldre. Vurdering basert på alder. Skjult avløpsrør. Synlig avløpsrør i plast i kjøkkenskap. Synlig soilrør i krypkjeller. Vurdering basert på alder.
Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg.
Boligens ventilasjonssystem er basert på termisk oppdrift (varm luft stiger). Tilluft slippes inn via veggventiler og eller spalteventiler i vinduer, og avtrekk skjer via ventil på badet og eller kjøkken. Dette var vanlig på eldre hus, men er ikke etter dagens forskrifter.
Det er to varmtvannsberedere på 120 liter. En i hver kjøkkeninnredning.
Sikringsskap med automatsikringer. 32 amp, 13 fordelerkurser. Ny måler montert.
Det er pulverapparat og røykvarsler med batteridrift montert.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat/slukkeutstyr skal følge boligen ved salg.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Eier kjenner ikke til byggegrunn. Grunnforhold og fundamenter er utilgjengelig for inspeksjon og ikke vurdert på tilstandsnivå. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.
Det er ukjent drenering her. Trolig er det ikke noe drenering under terreng.
I kjeller er det synlig grunnmur gråsteinsmur og tegl/betong. Grunnmuren har stått i over 170 år og fremstår med elde men i tiltenkt stand.
Boligen ligger i svakt skrånende terreng. Noe fall inn mot boligen.
Ukjent hvordan terrenget er på baksiden av boligen.
Rekvirent kjenner ikke til dette, men det er synlig soilrør i krypkjeller og vannrør i jern. Vurdering basert på alder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

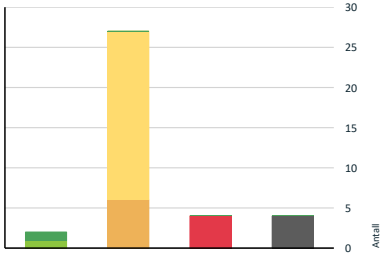
Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

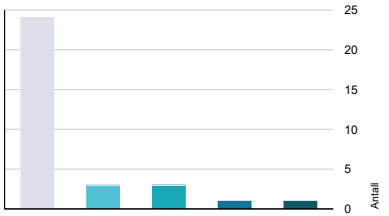
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle opplysninger om årstall og oppgraderinger/utført vedlikehold i rapporten er gitt av eier/rekvirent

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Tekjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Tekjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

Damstredet 12, 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 140
0301 OSLO

Din Takst AS
Nedre Rælingsveg 622
2009 NORDBY

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1850

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.«

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget uti fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takplater. Deler av taket er tekket med teglpanner.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Eventuell mose og lignende bør fjernes for å forlenge levetiden. Det anbefales taksjekk årlig etter snøsmelt for å avdekke, og skifte eventuelle sprukne takstein. Vindskier og isbord bør beises for å forlenge levetiden. Isbord kan kles med beslag for å minimere vedlikehold Holdes under oppsikt. Ved å bytte tak før det blir lekkasje vil redusere utbedringskostnadene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i plast og lakkert metall. Yttertak er kun inspisert fra bakkenivå og kontrollen er begrenset av dette. Generelt er luftehatter og takbeslag ekstra utsatt for skader. For å forebygge vannlekkasjer bør pipebeslag og ventilasjonshetter ha jevnlig ettersyn og nødvendig vedlikehold.

Vurdering av avvik:
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Undersøk med feier om det foreligger noe krav om dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i tegl. 2-steins vanger med pusset overflater utvendig. Innvendig platekledd og stedvis slemmet. Bakvegg i ubehandlet tegl.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Små sprekker/riss i overflater. Dette er normalt i murgårder over 100 år.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Damstredet 12, 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 140
0301 OSLO

Din Takst AS
Nedre Rælingsveg 622
2009 NORDBY

Tilstandsrapport

Pusset overflater vedlikeholdes og holdes under oppsikt. Ny eier må vurdere å pusset/slemme teglvegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kompakt saltak med sperrer.

Vurdering av avvik:
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

Boligen har for det meste eldre koblede vinduer med enkle glass. Stedvis 2-lags isolerglass med malte karmer, disse er fra 80-tallet.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.

Noe vedlikehold av vinduer bør påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Slitte vinduer.

Dører

-Ytterdør i tre som er malt. Malt med tjæremaling. Dørcalling med automatisk åpner.
-På kjøkken er det montert ytterdør med malt tre og glassfelt.
-Terrassedør i tre med isolerglass

Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dører med vær og vindslitte overflater. Eldre balkongdør med mindre isoleregenskaper og lyddemping enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Ny eier må selv vurdere å bytte dører.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det utgang til balkong på ca 5,5 kvm. Det er gulv med platetekking som det ligger plastfliser på. Rekkverk i smijern. Sluk under plastflisene.
Fra kjøkken er det utgangsdør til (opprinnelig?) balkong eller fransk balkong. Denne er ikke her så det er fare for å falle ut.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Det settes en TG 3 på forhold angående fare for å falle ut. Eldre tekking på balkongen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tekking bør kontrolleres og dør på kjøkken stenges for å hindre fall.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Gulvene har tregulv og fliser. Vegger med strie, malt panel og fliser. Himlingene med panel og malte flater

Vurdering av avvik:
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Skader i gulv på soverom. Ujevn høyde i stuegulv.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Ny eier må selv vurdere å bytte gulv

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skade i tregulv.



Stedvis brukslitasjer på overflatene.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag fra byggeår. Det er ingen opplysning om isoleringen i bjelkelaget, men sagflis og/eller leire var vanlig å bruke på denne tiden.
Det er i trappeløp synlig betong etasjeskille.

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Damstredet 12, 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 140
0301 OSLO

Din Takst AS
Nedre Rælingsveg 622
2009 NORDBY

Tilstandsrapport

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

Oppretting må påregnes/forventes, men dette er ikke absolutt. Forhold med skjevheter anbefales holdt under oppsikt. Generelt; alle typer gulvbelegg har krav til underlaget og det vil være nødvendig med oppretting før eksempelvis legging av ny parkett. Dersom man legger parkett eller andre belegg uten å hensynta underlaget vil det høyst sannsynlig medføre oppsprekking i skjøter og knirk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Eier vet ikke noe om dette. Eiendommen ligger i et område med lite til moderat forekomst av radon.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som dannes kontinuerlig i jordskorpa. Utendørs vil radonkonsentrasjonen normalt være lav, og helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon gir økt risiko for å utvikle lungekreft.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er to piper i boligen.
Teglpipe som er pusset/slemmet. Vedovn montert i stue. Peis i stue 3 etg.
Teglpipe uten ildsted tilkoblet.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe ligger mot vegg og er ikke kontrollert på alle sider. Stedvis noe sprekker/sår i pusset overflater på pipe.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekker i puss.



Sprekker i puss.

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjeller er det kun råkjeller med betonggulv og grunnmur i gråsteinsmur og betong/tegl.
Kjeller er brukt til lagring på befaringsdagen og er begrenset kontrollert.
Rekvirent opplyser at det er varmekabler og at det ikke har vært noe problem med fukt i kjeller.

Tilstandsrapport

TG 1 Krypkjeller

Lite kryperom med vanninntak med stoppekran. Adkomst fra luke i gulv i gangen.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

TG 1 Innvendige trapper

En prefabrikert tretrapp som er ubehandlet.
En støpt vindel trapp med fliser i trinn i en etasje og videre vindeltrapp i stål/metal.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er liten frihøyde i trappeløp
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Det er to trapper i boligen. En vindeltrapp i støpt betong og stål, fra 1 etg til 3 etg. Fra 2 etg til 3 etg er det prefabrikkert tretrapp.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Andre tiltak:

På grunn av alder på trapp er det ikke noe krav til å gjøre tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendige profilerte dører. Hvitmalte lister rundt åpningene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Varierende dører.

Damstredet 12, 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 140
0301 OSLO

Din Takst AS
Nedre Rælingsveg 622
2009 NORDBY

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad utført av eier ved bruk av firma. Badet er fra noe etter år 2000. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon. Ellers ukjent utførelse på underliggende konstruksjon. Baderomsinnredning med servant og ett-greps blandebatteri. Wc og dusjnisje med dusjgarnityr. Badet er ca 20 + år og har på grunn av alder redusert gjenstående levetid igjen. Bruken av badet vil kunne ha innvirkning på levetiden.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte flater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Stedvis malte vegger. Ukjent hva slags maling det er brukt.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Da badet er under 4 kvm er hele badet å anse som våtsone. Alle overflater på vegger skal være sikret mot fuktpåkjenning. Det er montert dusjvegg/dør som beskytter mot direkte påkjenning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.
Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tett dusjkant langs gulv hindrer eventuelt lekkasje vann i å renne til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig plastsluk. Ved kontroll i sluk er det vanskelig å se membran. Det er ikke fremvist dokumentasjon på sluk/membran arbeider.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved videre bruk med dusjkabinett vil dette fungere bra. Det anbefales på generelt grunnlagt at sluk renses jevnlig slik at man unngår opphopning av vann i slukområdet. En slik opphopning øker belastning på gulvmembran og faren for en evnt lekkasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





1 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med servant og ett-greps blandebatteri, wc og dusjhjørne med skyvedør i glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ny eier må selv vurdere å skifte innredning. Det funger helt fint med disse svellemerkene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Svelleskade på innredning.

1 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med lufteventiler.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Damstredet 12, 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 140
0301 OSLO

Din Takst AS
Nedre Rælingsveg 622
2009 NORDBY

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vannrør ligger langs murvegg. Det er ikke boret i murvegg.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Det er skillevegger i mur.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt bad utført av tidligere eier. Bad fra tidlig 90-tallet. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon. Ellers ukjent utførelse på underliggende konstruksjon. Baderomsinnredning med servant og ett-greps blandebatteri. Wc og dusjkabinett. Badet er ca 30 år og har på grunn av alder redusert gjenstående levetid igjen. Bruken av badet vil kunne ha innvirkning på levetiden.
Det er synlig sprekk i fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Da dette er et bad som er over 30 år vil forhold angående tetthet på membran være usikkert. Videre bruk med dusjkabinett anbefales.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





Langsgående sprekk på gulvet.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rekvirent opplyser at det lekker vann fra badet ved lengre bruk av dusjen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsberegning under bad generelt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Overskap med glass. Fliser over heltre benk med nedfelt stålkum med ett-greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det er påregnelig å skifte innredning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk med kullfilter over kokeplass.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > TEKJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Malte flater over laminert benk med nedfelt stålkum med ett-greps blandebatteri.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Det er skader på fronter og skrog.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Det er påregnelig å skifte innredning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Damstredet 12, 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 140
0301 OSLO

Din Takst AS
Nedre Rælingsveg 622
2009 NORDBY

Tilstandsrapport



Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

1 ETASJE > TEKJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kun naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Hvis rommet brukes som kjøkken eller vaskerom bør det etableres mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Vannrør i kobber og i plast. Det meste av røropplegget er eldre. Vurdering basert på alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Skjult avløpsrør. Synlig avløpsrør i plast i kjøkkenskap. Synlig soilrør i krypkjeller. Vurdering basert på alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg. Boligens ventilasjonssystem er basert på termisk oppdrift (varm luft stiger). Tilluft slippes inn via veggventiler og eller spalteventiler i vinduer, og avtrekk skjer via ventil på badet og eller kjøkken. Dette var vanlig på eldre hus, men er ikke etter dagens forskrifter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre begrenset ventilasjon. Ny eier må selv vurdere tiltak for å bedre ventilasjonen i boligen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Det er to varmtvannsberedere på 120 liter. En i hver kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Fuktmerker i bunnplate under beredere i 1 etg. Denne er eldre en 20 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.
• Andre tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kontrollere bereder for lekkasje og eventuelt bytte denne. Bytte bunnplate.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. 32 amp, 13 fordelerkurser. Ny måler montert.

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

Spørsmål til eier

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

Damstredet 12, 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 140
0301 OSLO

Din Takst AS
Nedre Rælingsveg 622
2009 NORDBY

Tilstandsrapport

Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det presiseres at sikringskap og elektrisk anlegg ikke er fullstendig kontrollert da dette er utenfor Takstmannens ansvarsområde. Det anbefales el-takst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Generell kommentar

Eldre el-anlegg. Det anbefales en kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er pulverapparat og røykvarsler med batteridrift montert.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat/slukkeutstyr skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet. Det er viktig at kravene til røykvarsler og slokkeutstyr er ivaretatt. Kravene i en boenhet er: Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Det skal være minst ett slukkeutstyr (pulver, skum vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5. år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eier kjenner ikke til byggegrunn. Grunnforhold og fundamenter er utilgjengelig for inspeksjon og ikke vurdert på tilstandsnivå. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ukjent drenering her. Trolig er det ikke noe drenering under terreng.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Rekvirent opplyser at det ikke har vært noe fukt inntrengning i kjelleren i eiers eiertid.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
Det er viktig at dreneringen er i orden for å unngå innvendig fuktproblematikk.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter

I kjeller er det synlig grunnmur gråsteinsmur og tegl/betong. Grunnmuren har stått i over 170 år og fremstår med elde men i tiltenkt stand.

Terrengforhold

Boligen ligger i svakt skrånende terreng. Noe fall inn mot boligen.
Ukjent hvordan terrenget er på baksiden av boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Rekvirent kjenner ikke til dette, men det er synlig soilrør i krypkjeller og vannrør i jern. Vurdering basert på alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Damstredet 12, 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 140
0301 OSLO

Din Takst AS
Nedre Rælingsveg 622
2009 NORDBY

Tilstandsrapport

Eldre rør med redusert gjenstående levetid. Det vil være fare for brudd i rør. En kamerakontroll vil avdekke tilstand på rør.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

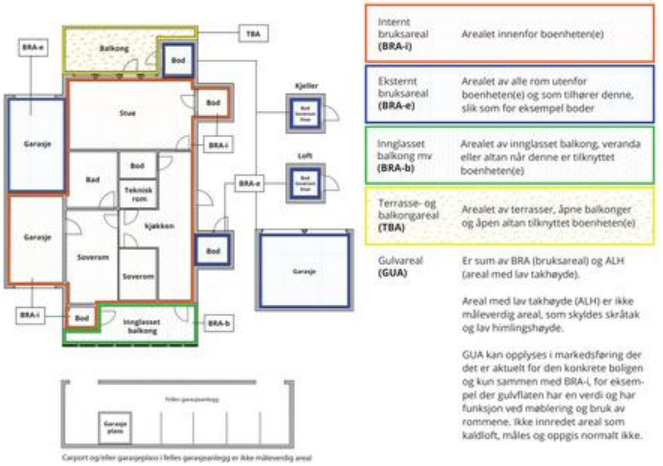
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?

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.

Damstredet 12, 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 140
0301 OSLO

Din Takst AS
Nedre Rælingsveg 622
2009 NORDBY

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	47			47	
2 Etasje	47			47	
3 Etasje	36			36	6
Kjeller		24		24	
SUM	**130**	**24**			**6**
SUM BRA	**154**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Entre/Gang , Soverom med garderobe, Bad , Tekjøkken , Trapperom		
2 Etasje	Stue/kjøkken , Gang , Bad/vaskerom , Trapperom		
3 Etasje	Stue , Soverom , Trapperom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Kjeller med utvendig adkomst. Det er takhøyde ca 2 m. Kjeller er begrenset kontrollert på grunn mye lagrede gjenstander. Det er skrånende vegger bak esker så arealavvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	130	0

Damstredet 12, 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 140
0301 OSLO

Din Takst AS
Nedre Rælingsveg 622
2009 NORDBY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2024	Brede Jensen	Takstingeniør
	Christian Erichsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	140		0	61.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Damstredet 12

Hjemmelshaver
Nilsen Sidsel Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Enebolig i et etablert boligområde.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Ikke oppgitt

Om tomten
Bygningen dekker hele eiendommen.

Tinglyste/andre forhold
Ikke oppgitt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 000 000	1999	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent	26.08.2024	Eiers representant/rekvirent var med på befaringen og ga supplerende opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.08.2024	Dokumenter kopiert fra Eiendomsdata.	Gjennomgått		Nei

Damstredet 12, 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 140
0301 OSLO

Din Takst AS
Nedre Rælingsveg 622
2009 NORDBY

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER
• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

Damstredet 12, 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 140
0301 OSLO

Din Takst AS
Nedre Rælingsveg 622
2009 NORDBY

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/GB3520

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Oppdragsnr.
5-0265/24

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Christian Erichsen	Anne-Sophie Erichsen

Gateadresse
Damstredet 12

Poststed	Postnr
OSLO	0177

Er det dødsbo?
☐ Nei ☑ Ja
Avdødes navn: Sidsel Marie Nilsen

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 5-0265/24

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet 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 premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 avhendigsloven § 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. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 5-0265/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Erichsen	f833f8e6d331f2b45433bec0da53ac9a5115c17b	30.08.2024 13:36:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Sophie Erichsen	f73e8fa7de8c0ea24b4d733caa9472fb6ed264da	28.08.2024 16:03:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

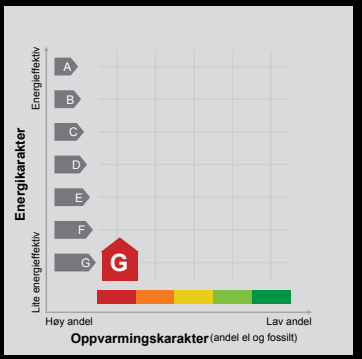
Document reference: 5-0265/24

- 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

nets

ENERGIATTEST

Adresse	Damstredet 12
Postnummer	0177
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	140
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80474024
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-18248
Dato	01.09.2024



Energimerket

Oppvarmingskarakteren

Energikarakteren

www.energimerking.no

Målt energibruk

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Gode energivaner

Tips 1:
Tips 2:
Tips 3:
Tips 4:

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Tiltaksliste

Boligdata som er grunnlag for energimerket

www.energimerking.no/beregninger

Om grunnlaget for energiattesten

www.energimerking.no

Om energimerkeordningen

24 24 08 95 *svarer@enova.no*

www.energimerking.no/NS3031

www.energimerking.no

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

Oslo

Utskriftsdato: 30.08.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 30.08.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-208/140 DelNr. 1

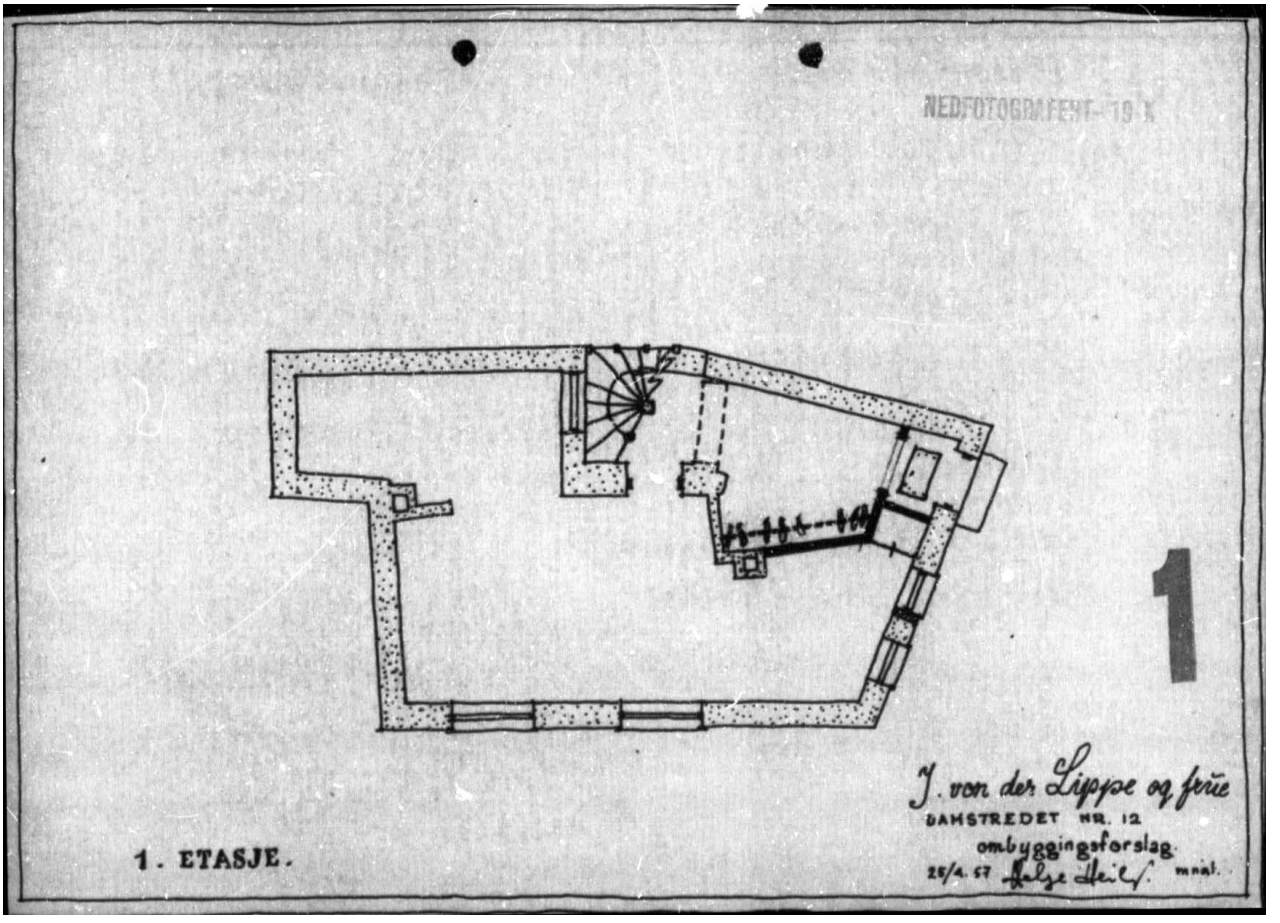
Eiendomsadresse:	Damstredet 12 0177 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 21 313,34
Fakturamottaker:	Christian Erichsen Islands gate 10 0658 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 7 245,00
Eiernavn:	Nilsen Sidsel Marie	Totalt	NOK 28 558,34

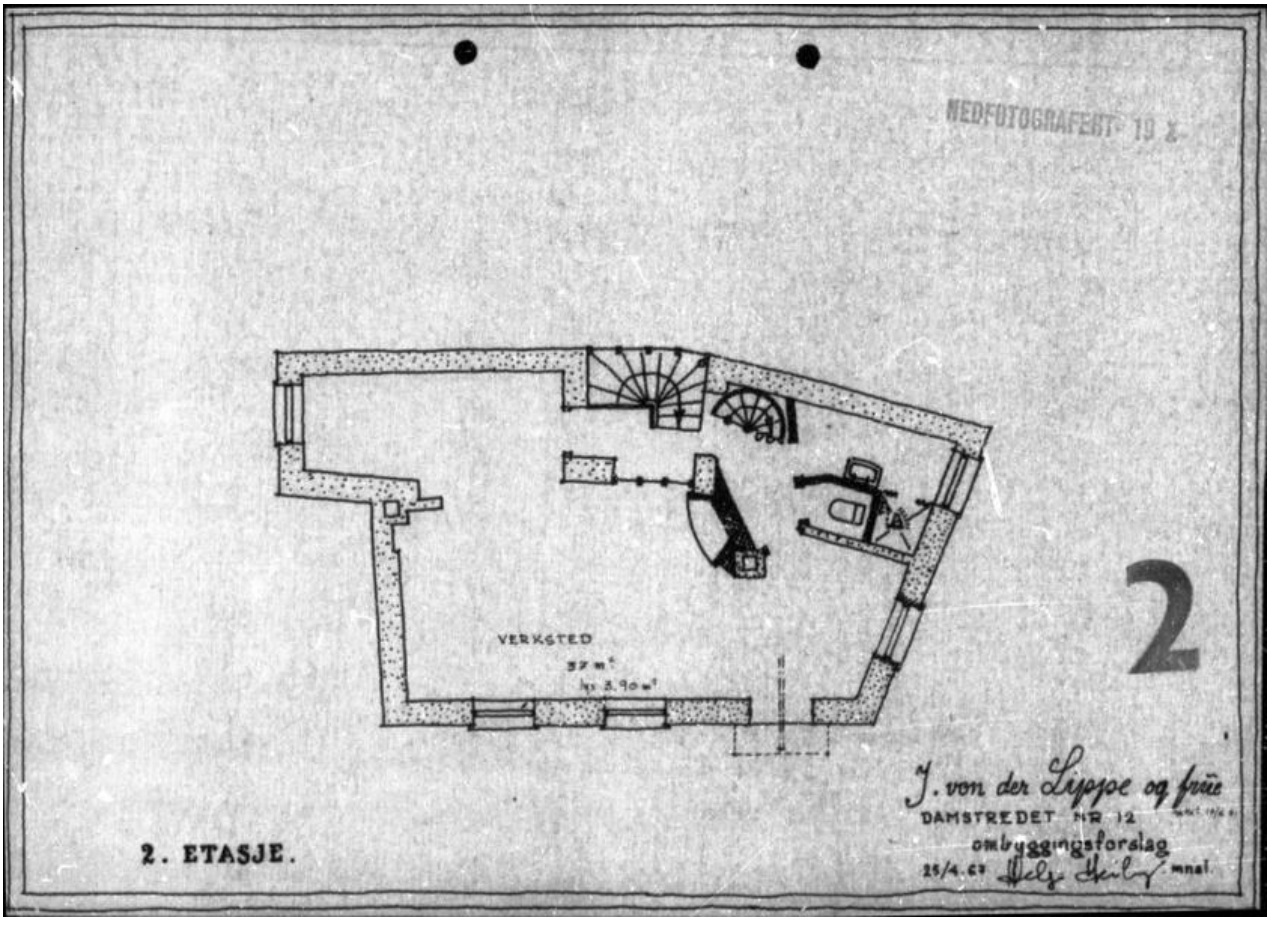
Ingen forfalte beløp

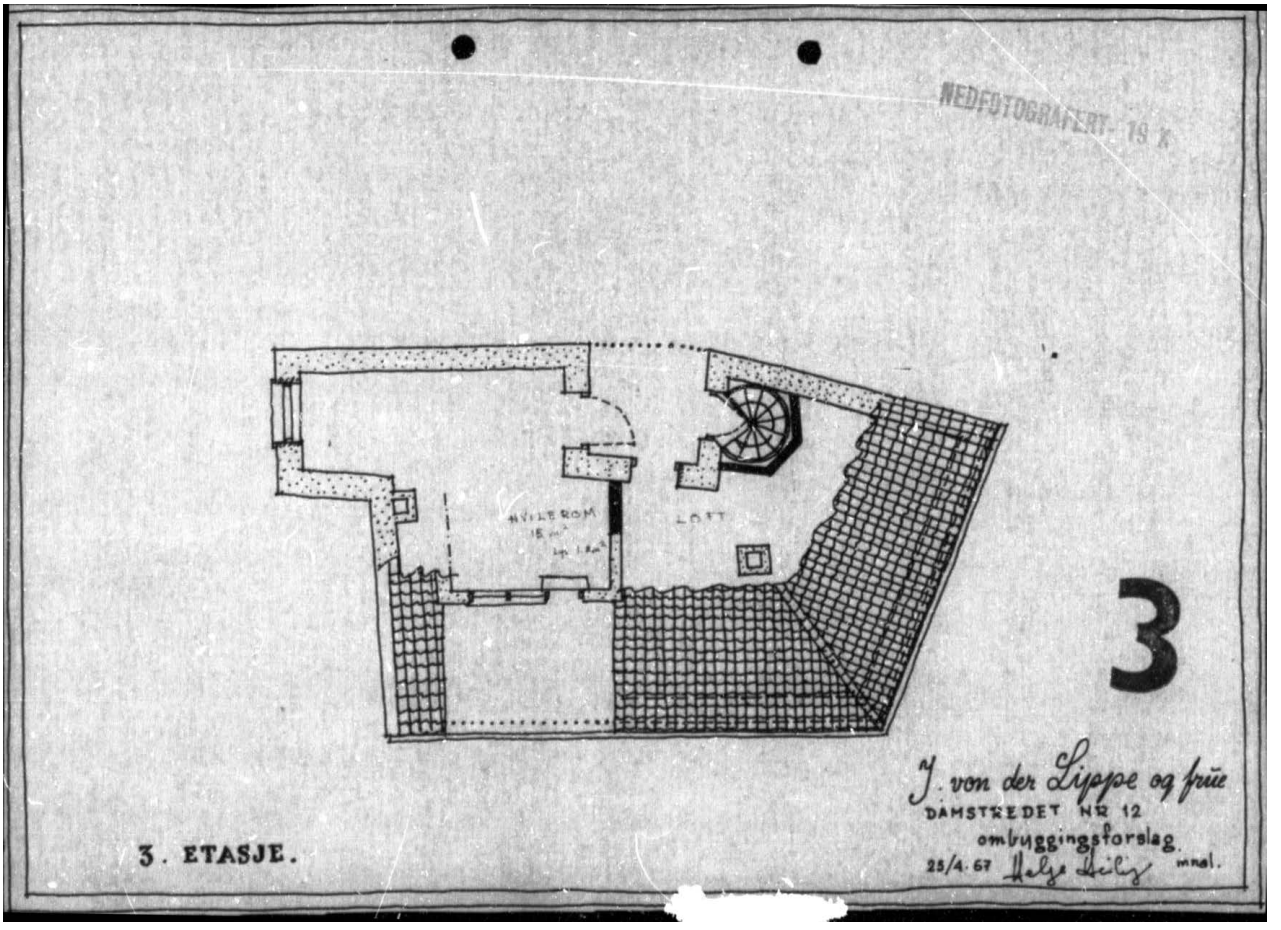
Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	7 245,00
Feie- og tilsynsgebyr	272,00
Renovasjonsgebyr	8 091,82
Vann- og avløpsgebyr	12 949,52
Totale avgifter	**28 558,34**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

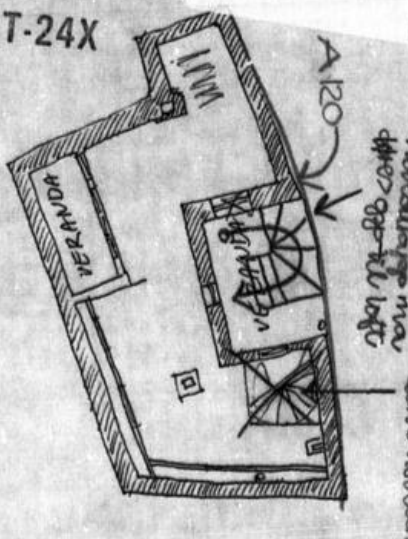

NEDFOTOGRAFERT 19 X
1
J. von der Lippe og frue
DAMSTREDET NR. 12
ombyggingsforslag
25/4. 57 Helge Heiberg mnal.
1. ETASJE.


NEDFOTOGRAFERT 19 X
VERKSTED
57 m²
kr. 3.90 m²
2
J. von der Lippe og frue
DAMSTREDET NR 12
ombyggingsforslag
25/4.57 Helge Heiberg mnal.
2. ETASJE.

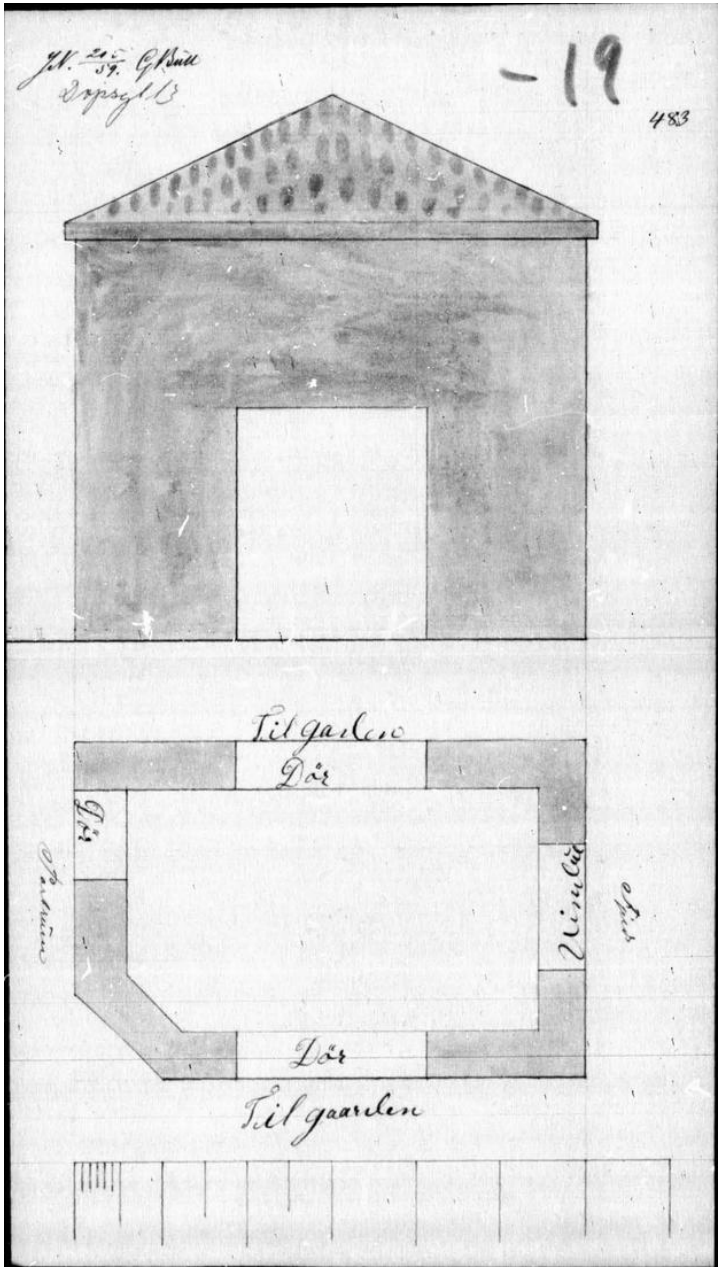

NEDFOTOGRAFERT- 19 K
HVILEROM
15 m²
LOFT
3
3. ETASJE.
J. von der Lippe og frue
DAMSTREDET NR 12
ombyggingsforslag.
25/4.67 Helge Seiig mnal.

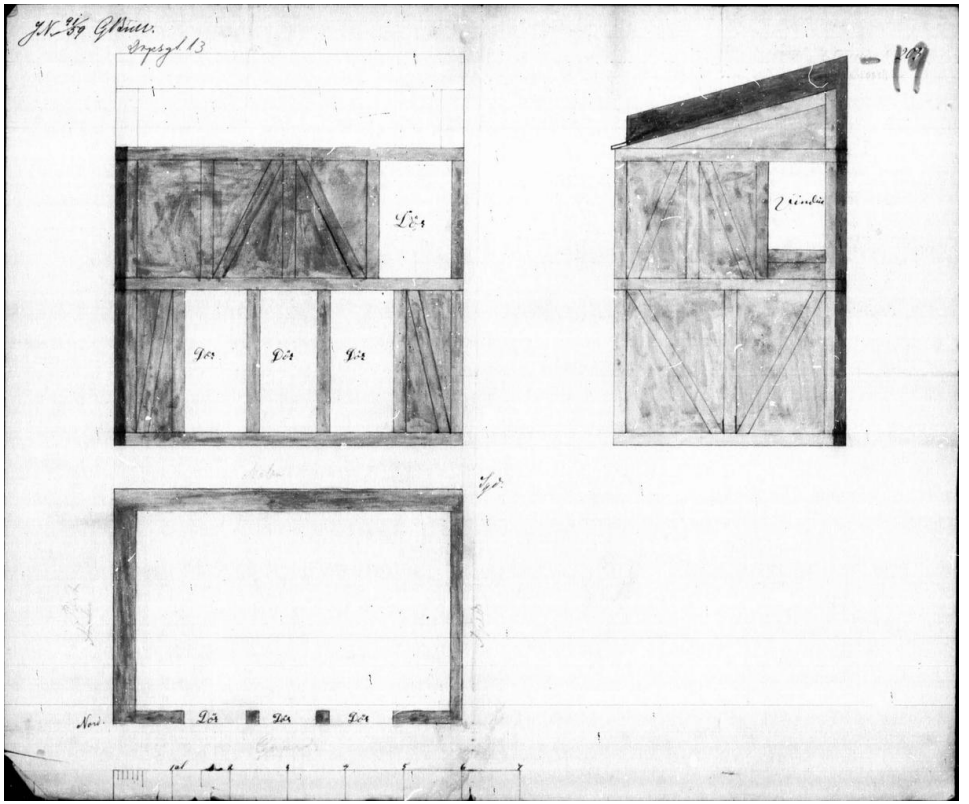
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

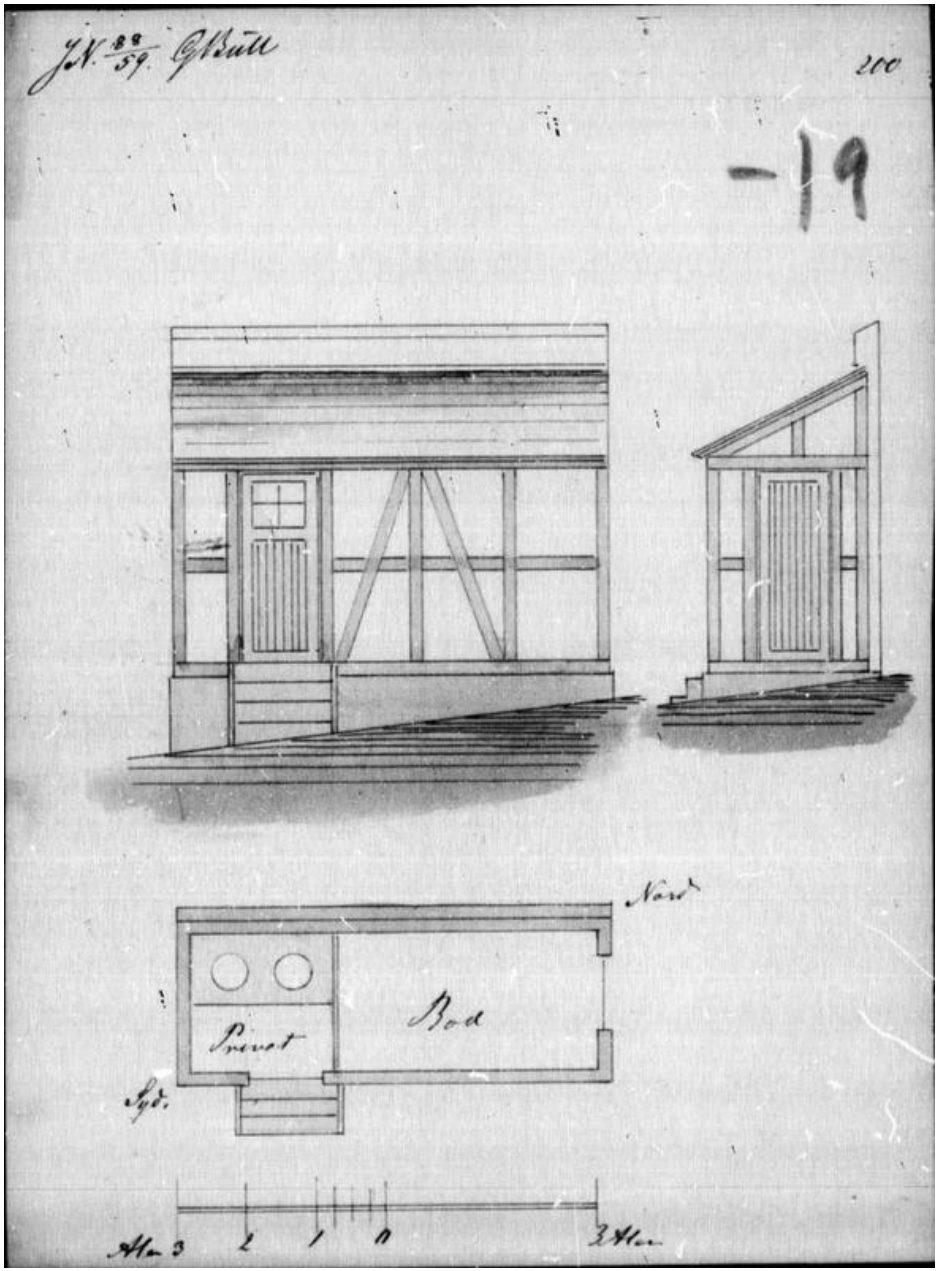
PLAN 3 ETG
OMBYGGET



DAMSTREDET 12. MARGRETHE & JENS V. D. LIPPE OSLO
BYGGHERRE : HANNA V. D. LIPPE.


-19
483
Til gaarden
Dør
Dør
Vindue
Dør
Til gaarden


-19
Dør
Dør
Dør
Dør
Vindue
Dør
Dør
Dør


J.N. 88/59. Gl. Bull
200
-19
Nord
Bod
Privet
Syd.
Alm 3
2
1
0
Alm

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Henrik Ibsens gate 19 Tlf. 11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Div. tillatelige forandringsarbeider.

Adresse/bnr.	Matr.nr.	Tillatelse nr.
Wessels plass 3		71/2992

Byggherre

Ansvarshavende

J. Von der Lippe og frue
Wessels plass 3

0340 1

Kr.sand
Dato

8. januar 1975

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

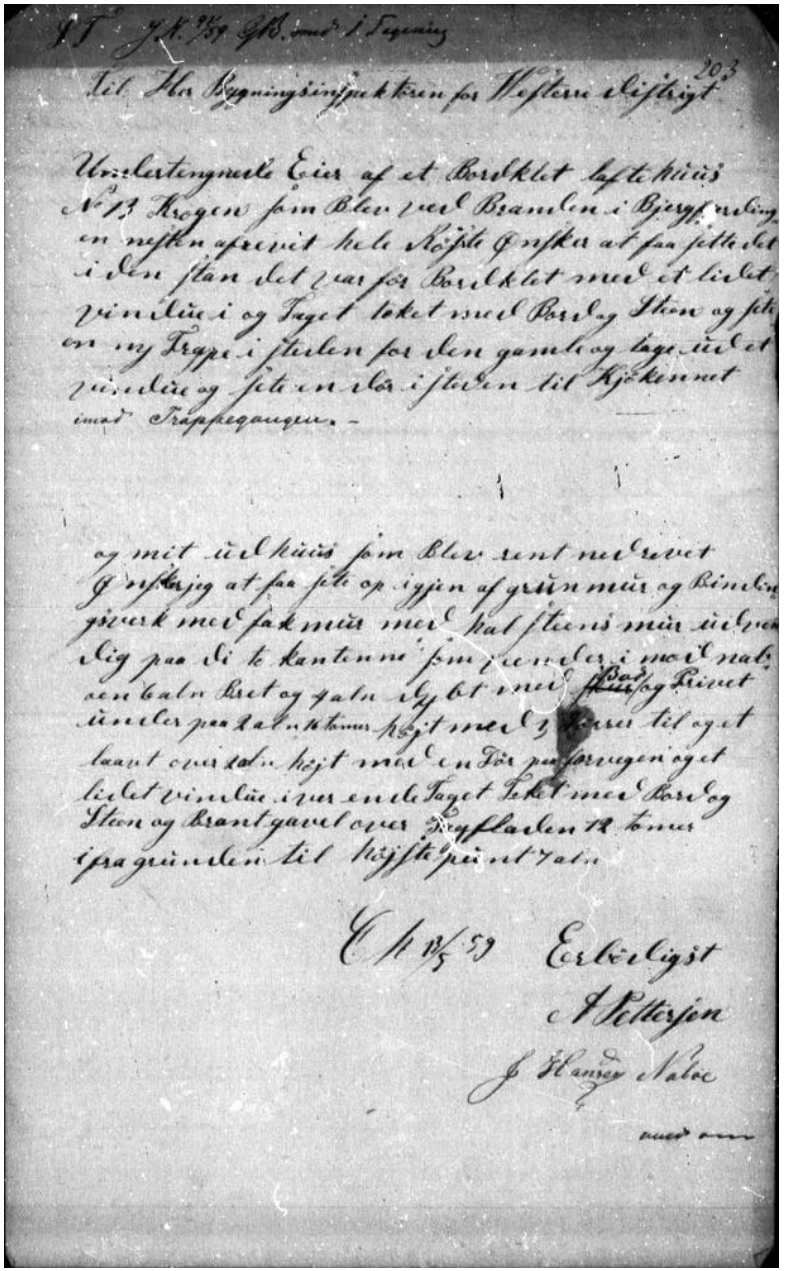
For bygningssjefen

Kaare Regbo

Kaare Regbo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SK. C 56 ANDVORD



Til Hr Bygningsinspektøren for Vesterre Kirkegrd

203

Undertegnede Eier af et Bordklet Lysthuus
№ 13 Kragen som Blev reist ved Bramlen i Bjergsætningen
en mesken afsmet hele Høsten ønsker at faa sette det
i den stand det var for Bordklet med et lidet
Vindfang i og Taget tekket med Bord og Sten og sette
en ny Trappe i stedet for den gamle og lage ind et
Vindfang og sette en dør i stedet til Kjøkkenet
imod Trappegangen –

og mit Lysthuus som Blev rent med revet
Ønsker jeg at faa sette op igjen af grønn mur og Bindin
gsverk med fak mur med hal stens mur ind
lig paa de to kantene som i vinkler i med nab
en balk ret og falm ligt med Bord og Sinet
Vinkler paa balk stumm højt med 2 Sten til og
taant over balk højt med en Dør paa begge i og
lidet Vindfang ligger over enkelt Taget tekket med Bord og
Sten og brant gavel over Døpfladen 12 tommer
ifra grundlen til høyeste punkt 7 alen

Chra 16/5 59 Erbødigst
A Pettersen
J Klamer Nabo

Taget paa det ældre Lysthuus er saaledes
afreest. Gulvene vare tidligere bordklædte paa
Sunderne. Naar disse Gulve opføres af ommeldte
Bygningsmand bekledes med 1½ Stens-Mure mod
Naboen siden Tomten til Gaarden. For Adgangen. Det
omhandlede Vindfang og Dør er ind i Bygningen mod
Trappegangen og kan saaledes i ikke Gjenstand
for Anmerkning. —
Ommeldte vendes mod nordre Gaard med en Jaagstang
dannet Fjeldvæg ved hvis ene Ende Nabobygninger saa-
ledes at denne Gaard vel ogsaa maa bekledes med
1½ Stens Mure. – Mellem Fjeldvæggen og den
Gang der forbinder Baanegaarden med Kragen
Gang der tidligere ligget et Nabogen tilhørende Ommeldte,
ved den Leilighed Var denne Gang dispensts Regule-
ring, idet imidlertid denne Nabogen Jorden bleve
udlagt til Gangens Udvidelse og nærværende
Bygning nødsten komme til at ligge i Gadelinien.

Christiania d. 16de Mai 1859. C Rütte

Ved Forandringen af Lysthuset bør de anmeldte Lysaander
ikke udføres, ligesom Gaarden bliver afstængt af ommeldte Eiendomsmand, blot
med 1½ Stens Mure mod Naboegrundene. Da de anmeldte Lysaander
ved den ved Overtagelsen af 11 Damen, foretagne Undersøgelse af Bygningen
ikke vil findes, bemærker at de ligge til Gade, saa kan der Intet
af ovgiven Veiledning Ske Ophold.

Christiania den 17de Mai 1859

H Hjorth

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Damstredet 12				JOUR.NR.	88/103925
ARB.'S ART	Innredn. enebolig - del av loft				GNR./BNR.	208/140
BYGGHERRE	Hanna von der Lippe				BYGN.ENH.NR	
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
		27/12-88	9/3-89		14/3-90	

Etter ferdigbesiktigelse gjenstår flg. mangler:

2. Kopi av attestasjon som viser at ståltrapp er brannhemmende malt må innsendes.

4. Det gjenstår en den innredningsarbeid på loftet som må ferdigstilles.

Vedr. mangel nr 2: Ble det 19/2-90 mottatt en produksjonsattest som antagelig gjelder samme malingstype.
Angående mangel nr 4 er det grunn til å tro at det i løpet av 4år i det minste er utført mer innredningsarbeid.

Attestert Oslo, 10/6-94

Jan Otto Strøm, Prosjektleder

KEF/MELD.	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
VÆ.PROSJ.	X					

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			8/6-94	ØVL
SAKEN UTGÅR: MAKULERES ARKIVERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV			8/6-94	ØVL
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hørsletsgate 19[XII] • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Meldt GAB E 17/10-89

Arbeid: ~~Utgraving~~ kjeller. Ombygging av 1.etg.
Innredning soverom på loft

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Damstredet 12 B	Gnr.208, bnr.172	86/1250

Byggherre
Lars Skogen
Damstredet 12 C

0177 OSLO 1

Ansvarshavende
Ing. Torger Rønningen
c/o Dokka Bygg
Jevnakerveien 26

2870 DOKKA

THE/tfn
Dato 11.oktober 1989

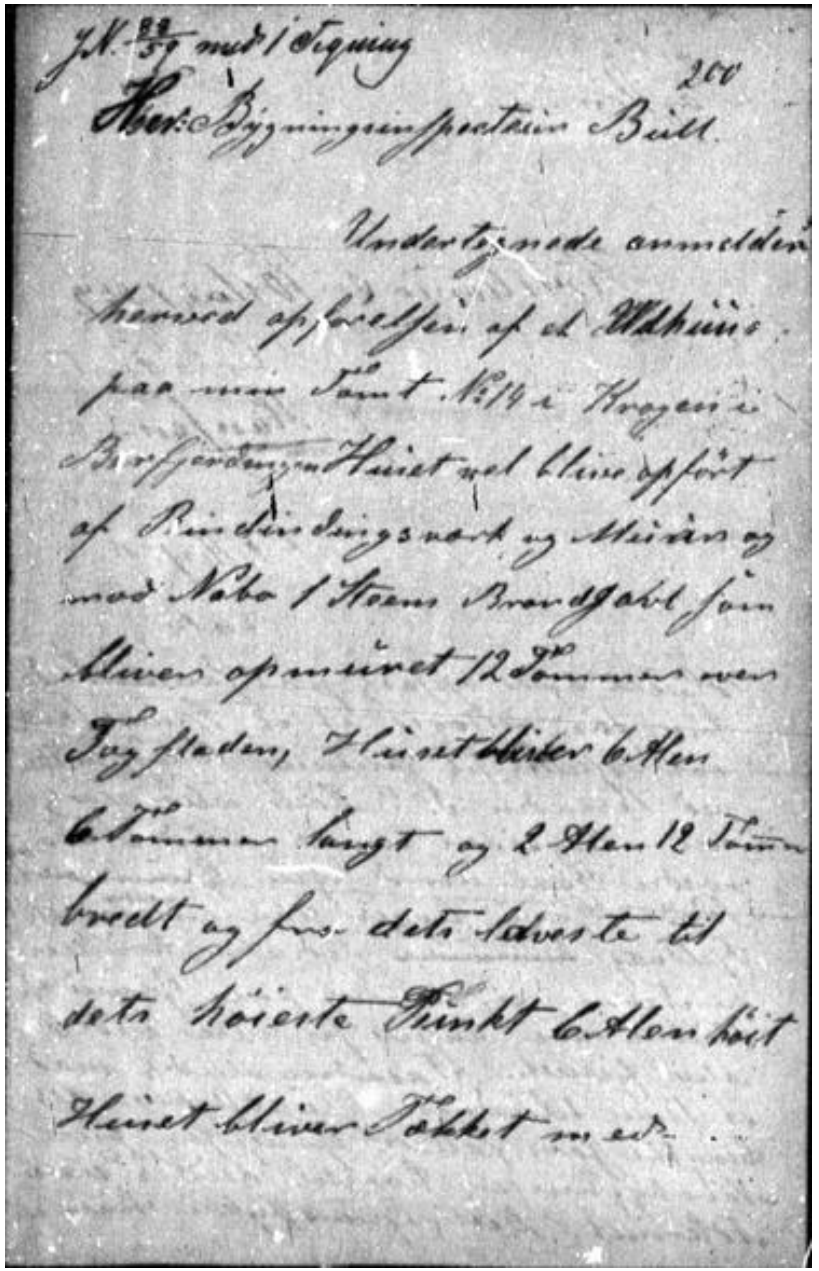
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C/16 ANDVORD

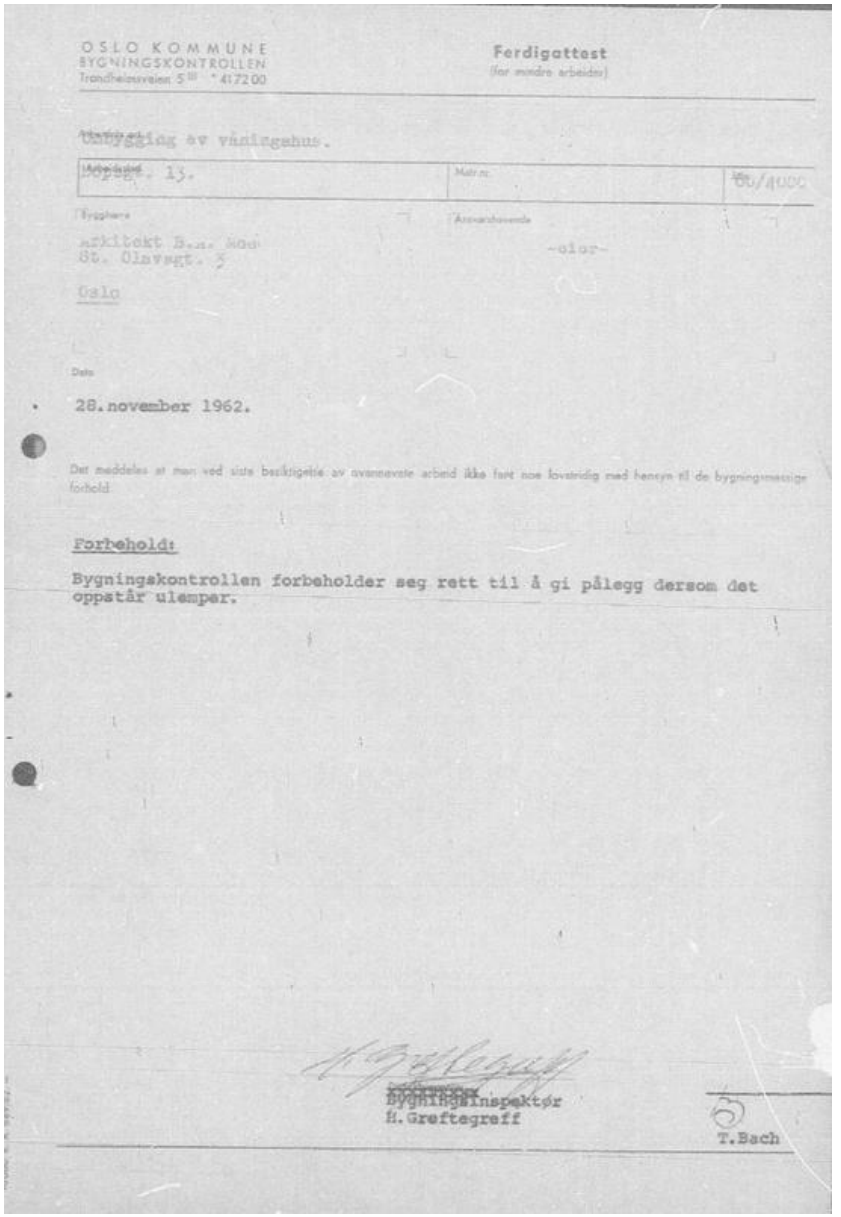


J.N. 22/59 med 1 Tegning

200

Hr. Bygningsinspektør Bull.

Undertegnede anmelder herved opførelsen af et Udhuus paa min Taft. No 14 i Kragerø i Byfjerdingen. Huset vil blive opført af Bindingsværk og Murværk og med Tak i Stedet Brandgavl som bliver opmuret 12 Tommer over Jorgfladen. Huset bliver 6 Alen 6 Tommer langt og 2 Alen 12 Tommer bredt og fra dets Sydvestre til dets høieste Punkt 6 Alen høit. Huset bliver Tækket med ...



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5[III] * 417200

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet gjelder
Oppføring av våningshus.

Arbeidssted	Matr.nr.	Bnr.
Hoppeg. 13.		66/4000

Rekvirent
arkitekt B.s. Aas
St. Olavsgt. 5
Oslo

Ansvarshavende
-oiar-

Dato
28. november 1962.

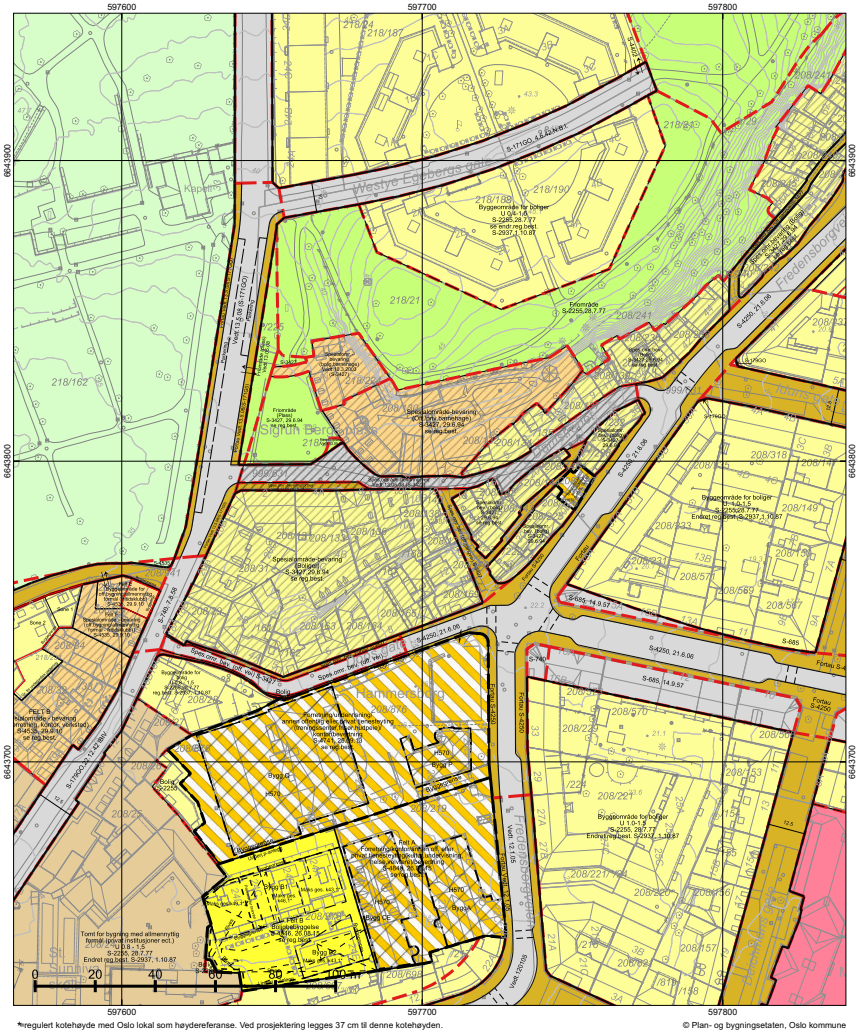
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:

Bygningskontrollen forbeholder seg rett til å gi pålegg dersom det oppstår ulemper.

Bygningsinspektør
H. Greftegreff

T. Bach



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.07.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 322728/ 86494740
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: DAMSTREDET 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/140

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 614 - Grav- og urnelund
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

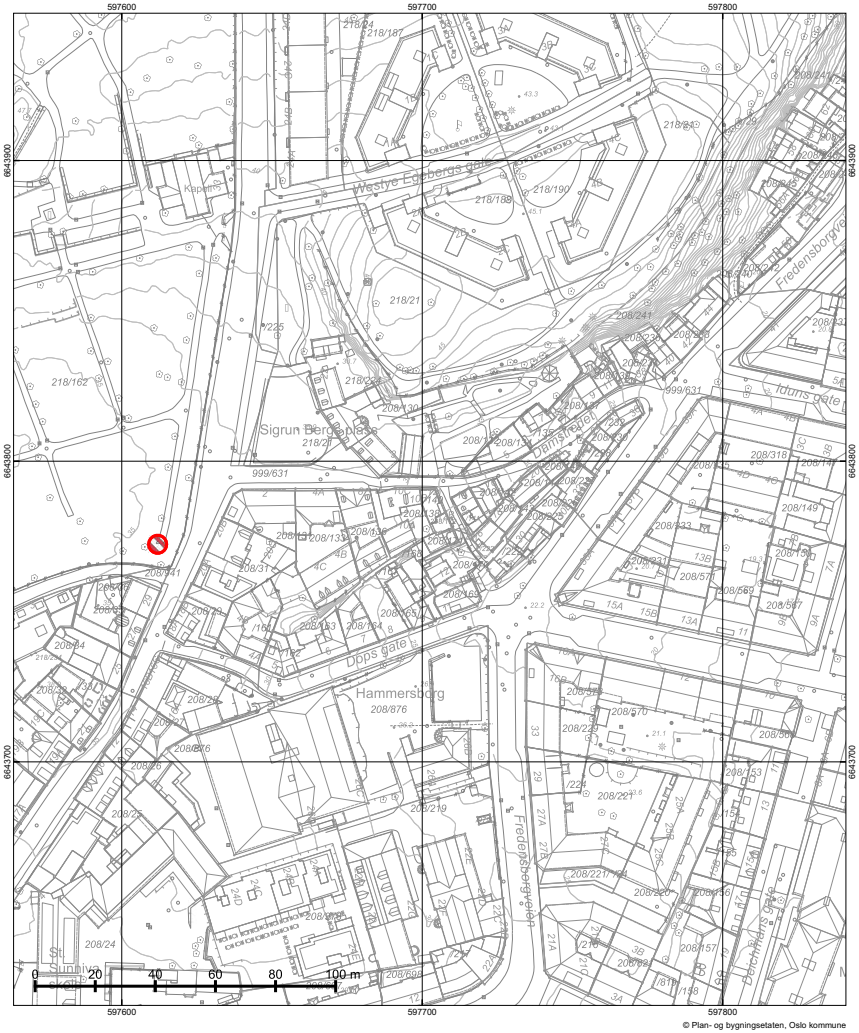
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oslo

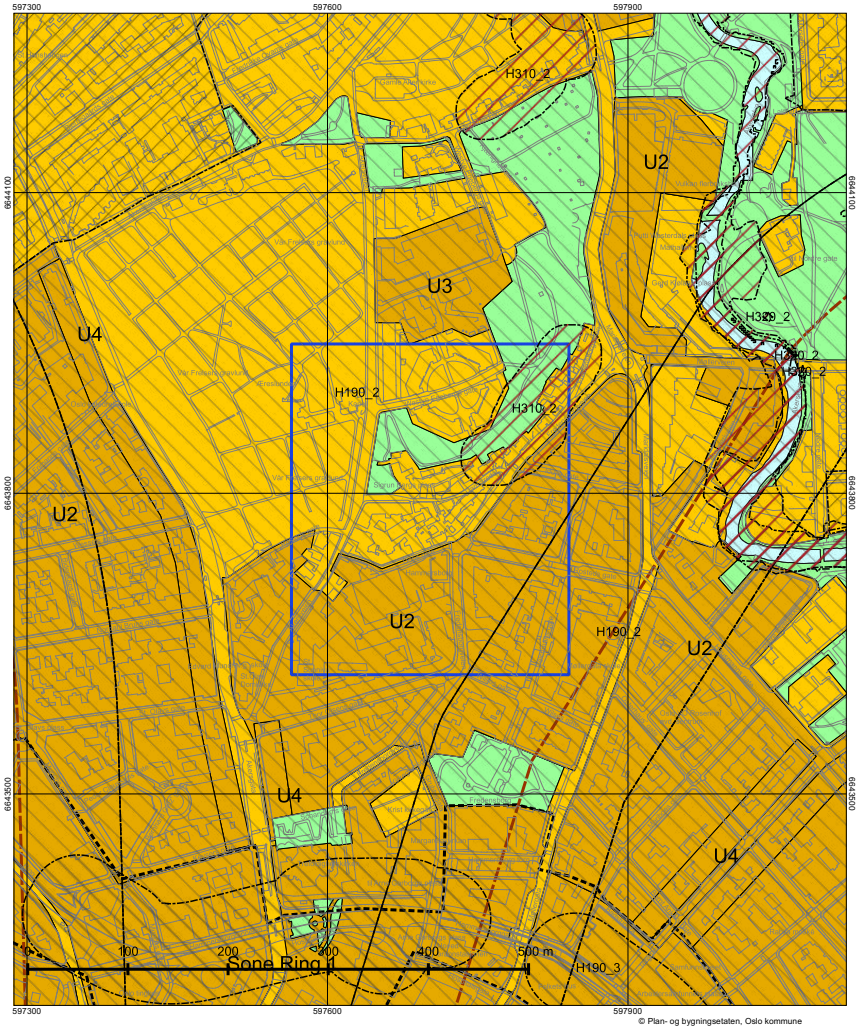
Dato: 12.07.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 322728/ 86494740
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: DAMSTREDET 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/140

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



Oslo

Dato: 12.07.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 322728/86494740
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Maren Tostrup

Dato: 12.07.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86494739
40865/ MT@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 140

Vi viser til bestilling av 20240712 for DAMSTREDET 12.

GNR. 208 BNR. 140

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.05.1841.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

60 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

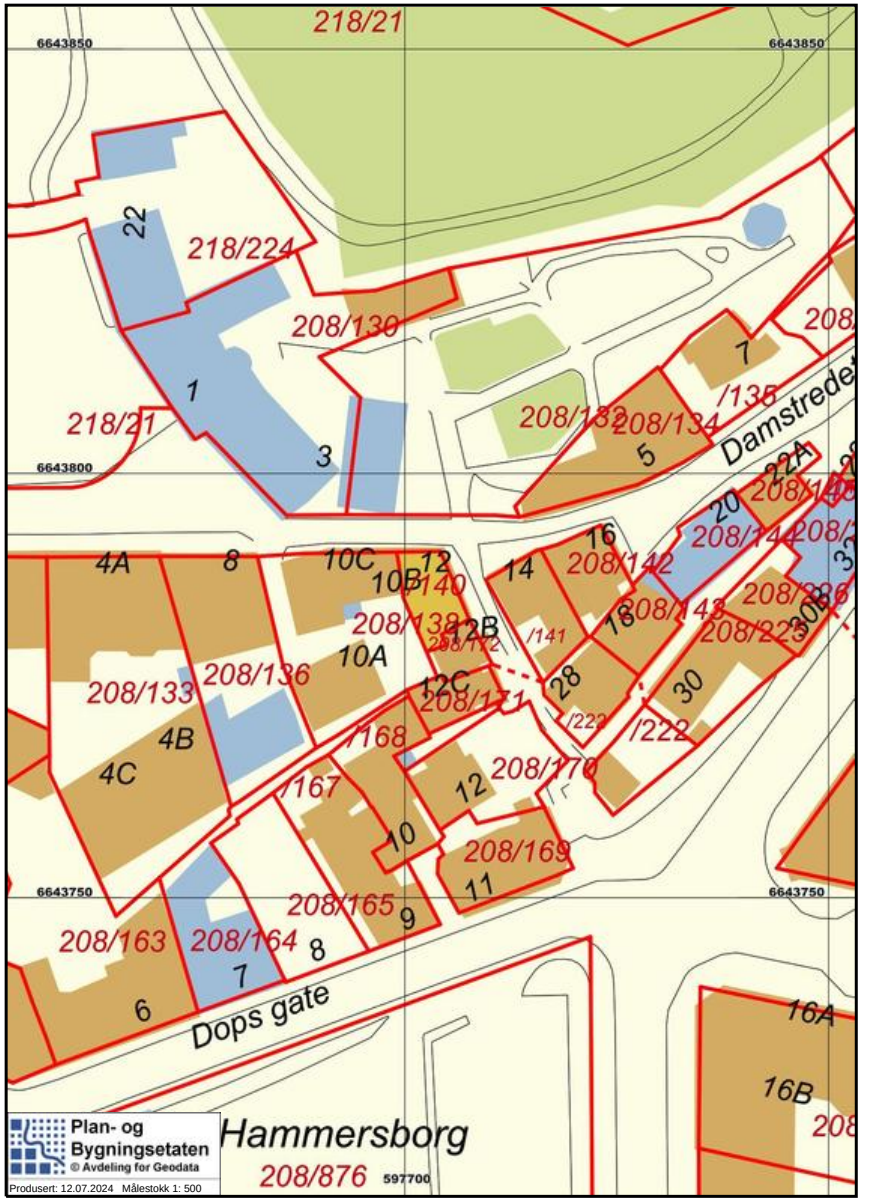
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Damstredet 12

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 471 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.)	509 elever, 26 klasser	3 min 0.2 km
Møllergata skole (1-7 kl.)	227 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km
Ila skole (1-7 kl.)	549 elever, 28 klasser	15 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	406 elever, 30 klasser	19 min 1.4 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	417 elever, 28 klasser	21 min 1.5 km
Edvard Munch videregående skol...		4 min
Elvebakken videregående skole	576 elever	6 min 0.5 km

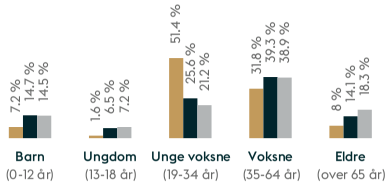
Offentlig transport

Møllerveien	Linje 34, 54	3 min 0.3 km
Schous plass	Linje 11, 12, 18	11 min 0.7 km
Stortinget	Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	21 min 1.3 km

Barnehager

Hammersborg barnehage (1-5 år)	54 barn	0 km
Fryd barnehage (1-5 år)	67 barn	5 min 0.4 km
Frøbemanning		5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Pilestredet park/Hammersb...	4 554	3 186
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Trikk

Sport

Westye egeberg balløkke	0 km
Sentrum squash, helsestud. og	5 min
Condis Tr.senter Fredensborg	5 min
SiO Athletica Centrum	5 min

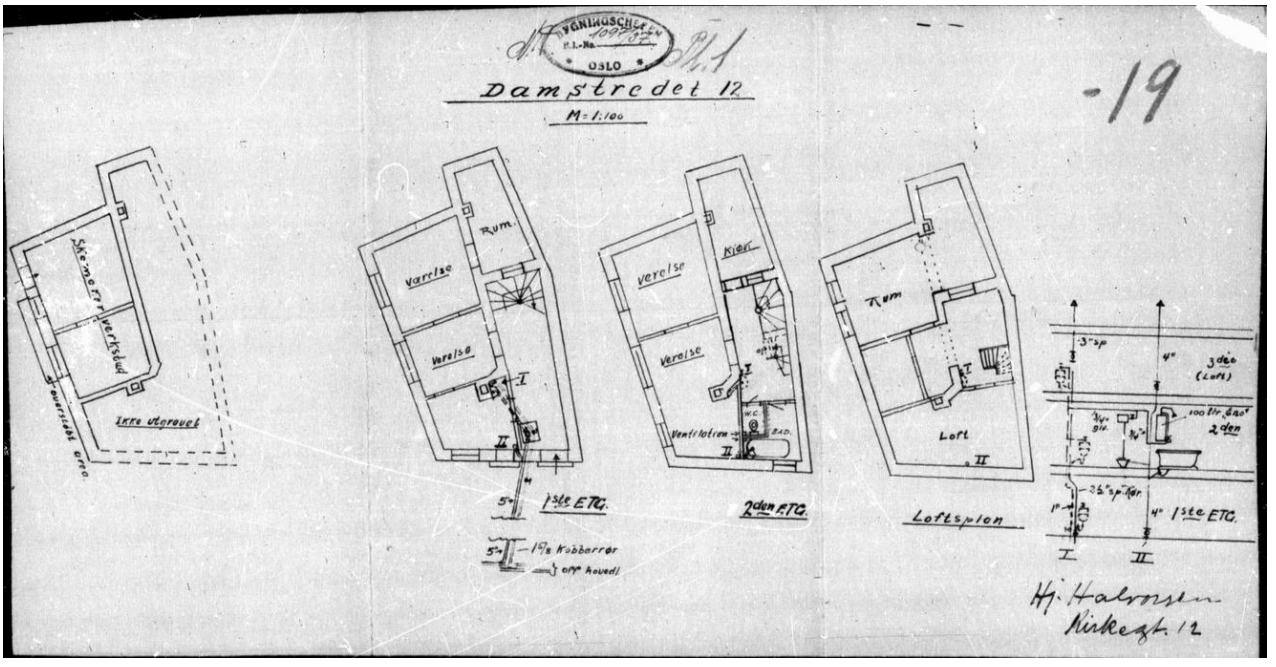
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024


VÅNINGSPLAN
O S L O
Damstredet 12
M = 1:100
-19
Skomakerverksted
Ikke utgravet
Rom
Værelse
Værelse
Kjøkken
Værelse
Værelse
Ventilation
W.C.
BAD.
Rom
Loft
Loftsplan
1ste ETG.
2den ETG.
3dje (Loft)
2den
4de 1ste ETG.
Hj. Halvorsen
Birkegt. 12

Damstredet 12

g. nr. ~~37/1097~~ 1097/1937

Innredning Bad-W.C

ANMELDELSE. N.D.

Tegning

BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 1097/37 OSLO

1

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. bad og W.C.

på matr.-nr. 12 Damstredet

Innlevert 21. juni 1937 Attestert Ferdig attestert 18/7.40

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 22-6-1937.

E. Strandvern

GM/VW.

Ad: 12 Damstredet.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Regler for innredning av W.C. rum må følges undtatt kravet om direkte lys.

Badegulv må støpes vanntett med fall til sluk.

Oslo helseråd den 28. juni 1937.

Efter bemyndigelse

H. Mann-Mayer

30 JUN 1937

N.d. til imøtekjm.

Oslo 30/6. 37. E. Strandvern

Hr.

Spr. M. 24 X.36. 3000.

2

B/MS.
J.nr. 1097/1937.

Ad: 12 Damstredet.

Oversendes herr brannchefen til uttalelse.

Oslo den 3. juli 1937.

G. Krüger.

OSLO 2299/37 BRANDVESEN

H.D.
2299/37. Damstredet 12.

Tilbakesendes hr. Bygningsinspektøren i H.D.

Anmeldelsen anbefales på betingelse av at det i skredderverkstedet i 3.etasje anbringes redningstau.

Oslo brandvesen den 12. juli 1937.

B. Hagen.

W. W.

Mottatt 13. juli 1937

anb. v/R.S.

jnr. 1097/37. Ad 12 Damstredet

Tilbakesendes herr bygningssjefen og innstilles til godkjennelse under henvisning til helserådets og brannchefens påtegninger.

Rørleggerarbeidet må særskilt anmeldes til Oslo Vann og Kloakkvesen.

Oslo den 15. juli 1937.

G. Krüger.

Godkjennes som innstillet.
Oslo 17/7-37
A. Skilland

Medd. 17/7-37

Sendes Oslo vann & kloakkvesen med forespørsel om anlegget er godkjendt.

Oslo 17/4-40
For inspektøren
Kr. Hansen

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN
Jnr. 002211 16 APR 1940
RØRLEGGERAVDN.

3

22/5 40
12 Damstredet

Nordre distrikt.

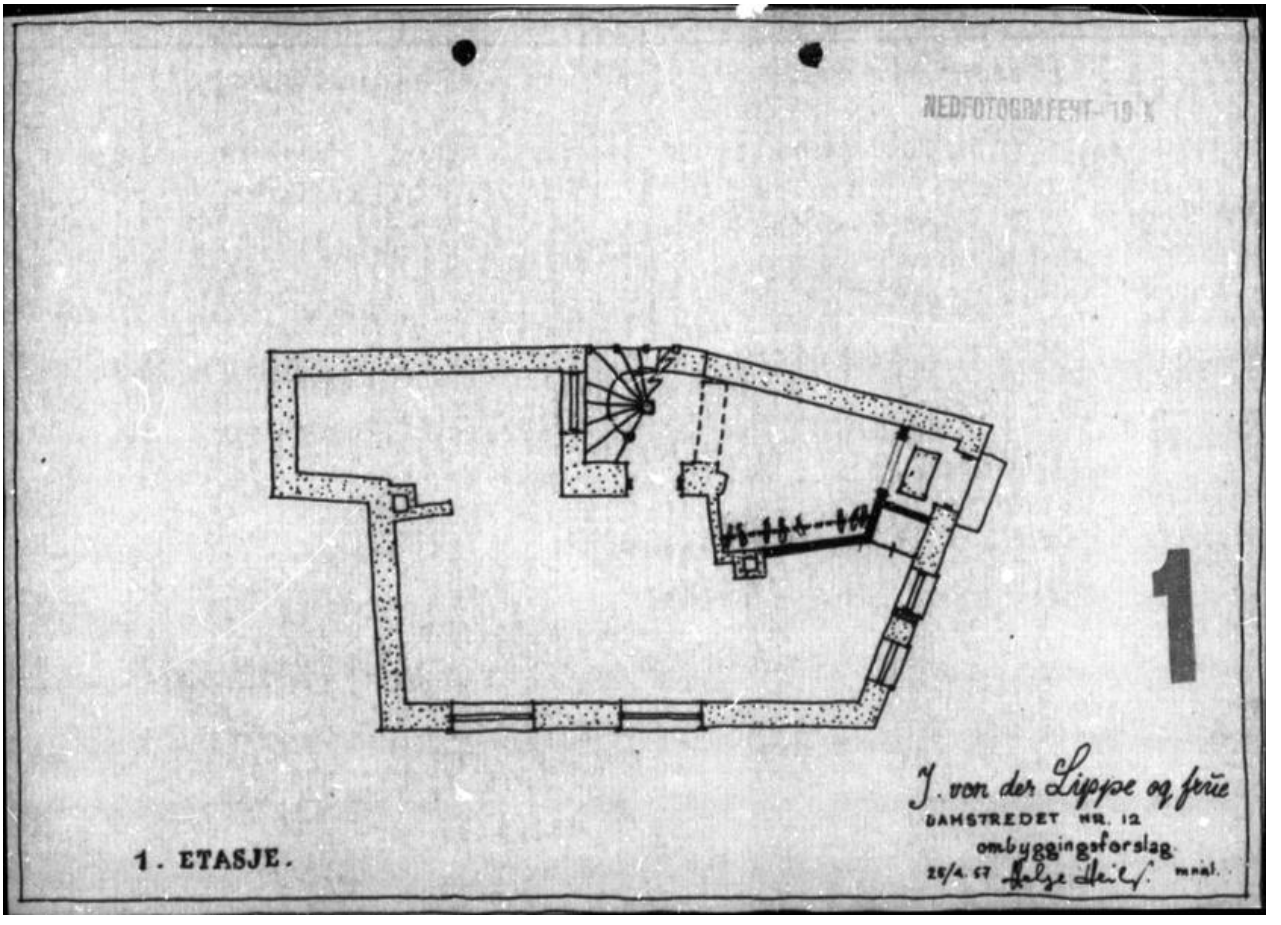
Rørleggerarbeidet er besiktiget og godkjent. (Jnr. 7037/37)

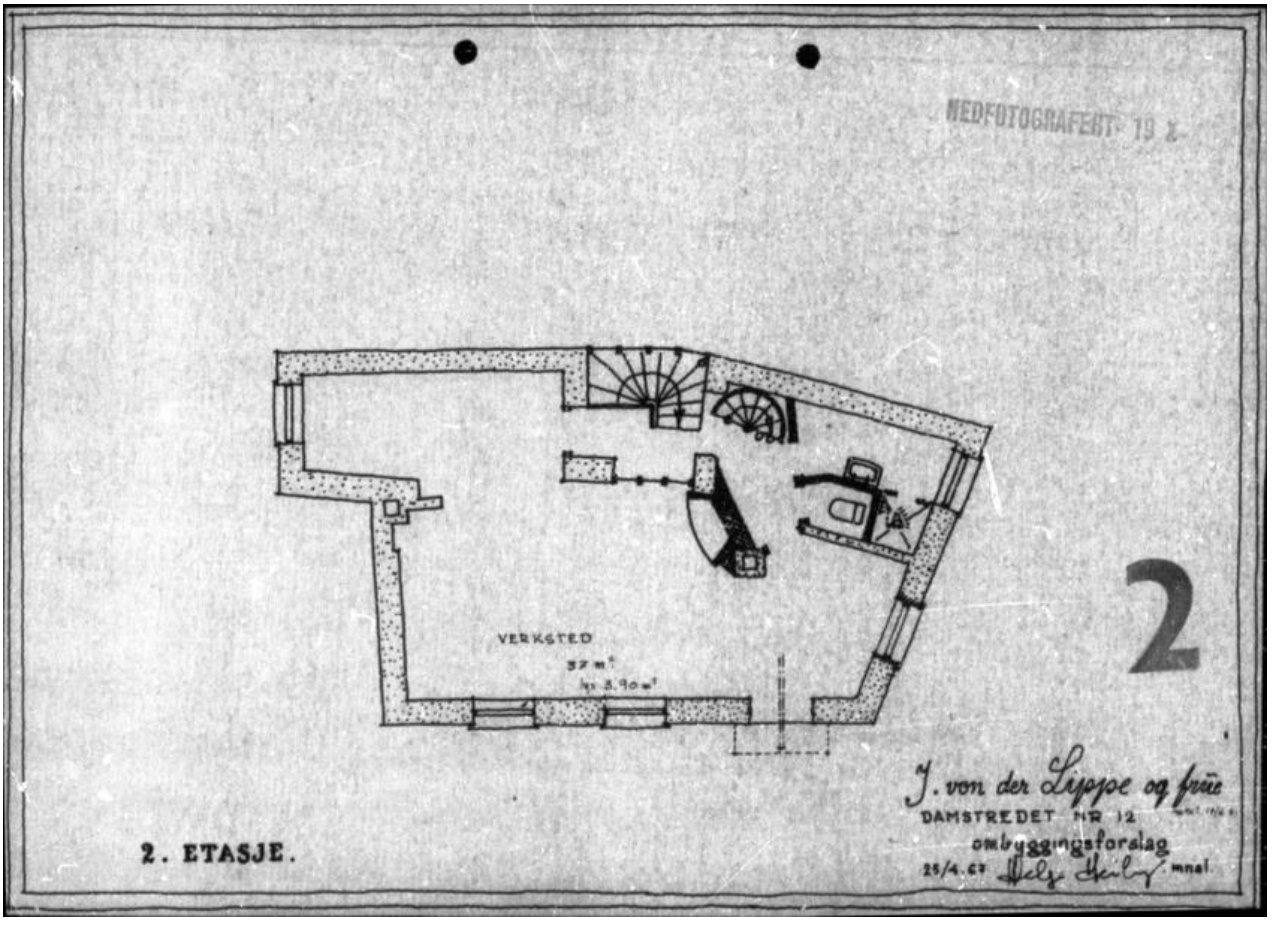
Oslo vann- og kloakkvesen, den 16/5 1940

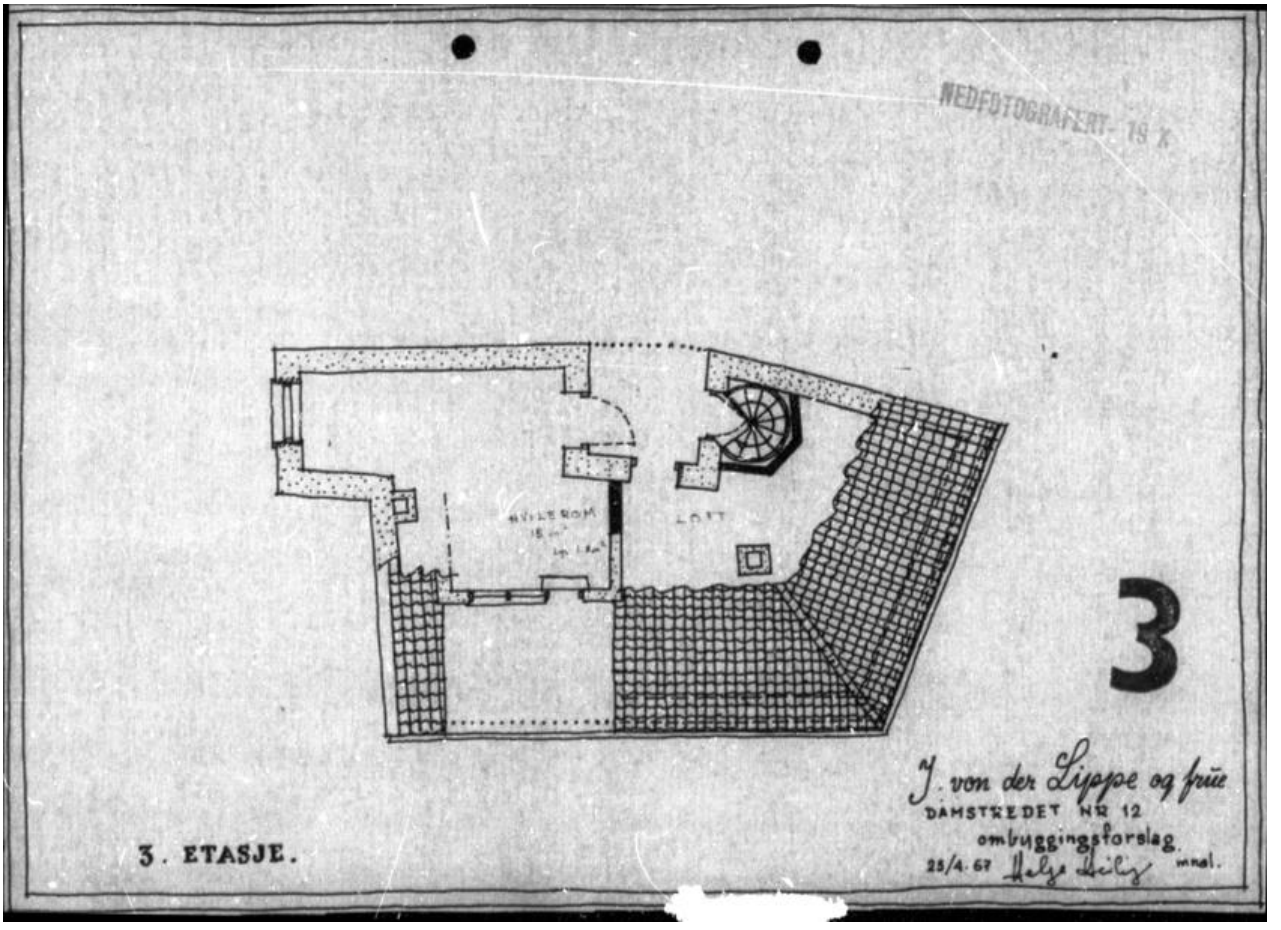
Etter bemyndigelse

Sign. chefens jnr.:
mottatt 17 MAI 1940

A. Hjelmeland P. Olsen


NEDFOTOGRAFERT 19 X
1
1. ETASJE.
J. von der Lippe og frue
DAMSTREDET NR. 12
ombyggingsforslag
25/4.67 Helge Heiberg mnal.


NEDFOTOGRAFERT 19 X
VERKSTED
37 m²
2
2. ETASJE.
J. von der Lippe og frue
DAMSTREDET NR 12
ombyggingsforslag
25/4.67 Helge Heiberg mnal.


MEDFOTOGRAFERT- 18 X
HVILEROM
LOFT
3
J. von der Lippe og frue
DAMSTREDET NR 12
ombyggingsforslag.
25/4.67 Helge Seilz mnal.
3. ETASJE.

Gnr. 208 Bnr. 0140

Damstredet 12

Mappe nr. 88/103925

Innr. del av loft til bolig

Bygn. enh. nr. 80474024

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Matr: 208/0140 - Jnr: 88/3925-M
Sted: Damstredet 12

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Heinkegas v.f. 8/6-94 EK

Meldt GAB 16.01.89

SLUTTFØRT I GAB
ARKIVERES
DATO 06.12. 1994. SIGN Fabl.

Meldinger:
- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk ført 1/3-70
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkon
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Helsattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse 14.3.90 AO

Kan ferdigattesteres

Oslo, den 9.1.91 AO

Ferdigattestert .....

Arbeidets art
Innredning
del av loft

Ansvarshavende

Hele arbeidet.

Byggetillatelse

Ansvarshavende
Byggm. Magne Haugseth
~~2760 Brandbu~~
063 39 163

Byggetillatelse 9.3.89

Ansvarshavende

Byggetillatelse | Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
208	140		

Matr. nr.

Adresse Damstredet 12

Byggherre Hann v.d. Lippe

Anbord LOKSTALLEN
2762 Roksenvika tel 063 35310

Jnr.: 88/3925-M
Matr: 208/0140
Sted: Damstredet 12

Dato: 26.08.88
Bygningskontrollen i Oslo

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Herslebsgate 19[RD] 0561 Oslo 5 * 68 30 40

Byggemelding 2
for mindre arbeider.
Innsendes i 2 ekspl.

Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsellnr.
Damstr. 12 0177 Oslo 1	208	140	

Byggherre	Adresse og telefonnr.
Hanna v.d. Lippe	
Anmelder	**Adresse og telefonnr.**
Hanna v.d. Lippe	

Arbeidets art: Løfting av 2/3 av takarealet. i forb. med rehabilitering

Bilag: 3 stk kvart II etg + tak + III etg

BYGNINGSENHETS nr. 8 01 41 71 41 08 14

Følgende naboer er varslet i rek. brev:
Gjenpart av varselbrev med Postverkets kvittering vedlegges. Byggherre og byggmelder er ansvarlig for riktig varsling.

Kjell Vig
Hammersborg Barnehage.
Anne Lårie & Per Steinberg
Lars Skogen
Leif Terje Lyddeed/
Anne Marie Oppheim
Tore Been
Stig Egeek Nissen.

Brutto areal		For Bygningskontr. §	For Bygningskontr. Gebyr
Ovet	31 m²		
"	60 "		
"	60 "		
"	60 "		
Sum	211 m²		
Garasje	m²		
L. m. nye vegger	11 m		
Konstruksjon	Bindingsv.		
Enkeltrom i tilbygg			
Antatt verdi	20.000 Sum		

Byggebeskrivelse:

III etg. har pr. idag et løftet takområde på 17 m². Resterende tak, 43 m², økes løftet.

UTF.: Trekonstruksjon
Semaritette vinduer i vert vegg.
Gipsvegger. 6 1/2 va.
Kornugent takplate på løftet areal.
Takstein på resterende "skjørt"
Bordtak

Fortsett om nødvendig på omstående side.

Det søkes unntak fra:

I anledning:

Bygn. vedtektens §:

Byggeforskr. kap. § pkt.

GEBYR:
Fasadeendring §2a: kr. 210,00
Mindre byggearbe. §3e: kr. 100,00
kr. 310,00

Oslo, den 24/8. 1988

Hanna v.d. Lippe
Byggherrens underskrift

Hanna v.d. Lippe
Byggmelders underskrift

1	2	3	4	5	6	7	8				

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnhaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

Skj. A-2 Andsvd.

Gjenpart av nabovarsel
vedlegges byggemelding

Anmelder.
Hanna v. d. Lippe
Damstredet 12 0177 Oslo 1

Oslo, den 24/8. 1988

MOTTATT
7. NOV. 1988
Oslo Bygningskontroll

Til Oslo bygningskontroll,
Herslebsgt. 19,
0561 Oslo 5

I hvnhold til bestemmelsene i § 94.3 i bygningsvedtekt for Oslo er nabovarsel med følgende ordlyd sendt til samtlige naboer og gjenboere spesifisert på baksiden av dette skjema.

Arbeidssted (gårdsnr., bruksnr., eller bymatr.nr. og gate)	Arbeidets art	Bygningens art
Damstr. 12 0177 Oslo 1	LØFTING TAK	MURBYGG

I henhold til § 94, punkt 3 i bygningsvedtekt for Oslo, varsles De herved om at undertegnede d. d. har innlevert byggemelding til Oslo bygningskontroll på ovennevnte eiendom. Byggemeldingen kan sees i bygningskontrollen. Ekspedisjonstid kl. 10–14, lørdager stengt. Evt. bemerkn. (i 2 ekspl.) må være kommet inn til Oslo bygningskontroll, Herslebgt. 19XII, Oslo 5, innen 14 dager (fra poststempelets dato).

For nybygg gjelder:

Forslag til bygningens beliggenhet er vist på situasjonsplanen. Dersom forslaget blir approbert, vil allikevel beliggenheten kunne justeres i marken uten nytt nabovarsel.

Når en bygnings sokkelhøyde ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal byggemeldingen omfatte forslag til slik høyde. Dersom forslaget blir approbert, vil allikevel høydene kunne justeres i marken uten nytt nabovarsel.

Hvis søknaden er betinget av dispensasjon i h.h.t. bygningslovens §§ 7 og 8 fra f.eks. reguleringsplan, midlertidige reguleringbestemmelser, gjeldende avstandsbestemmelser (vei, nabo), skal dette anføres her:

Hanna v. d. Lippe
Byggmelder

Gjelder nabovarselet bygge- eller rivningsarbeide i strek med bygninger, gavl i gavl, plikter eier av nabboeiendom å forvisse seg om at hans bygning er i slik stand at fare for person eller eiendum ikke kan oppstå, når bygge- eller rivningsarbeidet etter, utføres på en forsvarlig måte. I tvilstilfelle må eieren la sin bygning undersøkt av teknisk konsulent og eventuelt gå til istandsettelse. Kfr. bygningslovens § 89

Til byggmelder:
Ved å oppgi de på situasjonskartet anførte nabboeiendommers matr.nr. vil Boligsentralen for Oslo, C.J. Hambros plass 1, tlf. 20 19 53 kunne opplyse o.v nabboens navn og adresse.

A-6 ANDVORD.

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Herslebsgate 19[III] 0561 Oslo 5 * 68 30 40

Byggemelding 2
for mindre arbeider.
Innsendes i 2 ekspl.

Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsellnr.
Damstr. 12 0177 Oslo 1	208	140	

Byggherre	Adresse og telefonnr.
Hanna v.d. Lippe	
Anmelder	**Adresse og telefonnr.**
Hanna v.d. Lippe	

Arbeidets art: Løfting av 2/3 av takarealet. i forb. med rehabilitering

Bilag: Som kvart III etg + tak + III etg

BYGNINGSENHETS nr. 8 | 0 | 1 | 4 | 1 | 7 | 1 | 4 | 1 | 0 | 2 | H

Følgende naboer er varslet i rek. brev:
Gjenpart av varselbrev med Postverkets kvittering vedlegges. Byggherre og byggmelder er ansvarlig for riktig varsling

Ljell Viig
Hammersborg Barnehage.
Anne Lårie & Per Steinberg
Lars Skogen
Leif Terje Lyddstad
Anne Marie Oppheim
Tore Been
Stig Egeek Nissen.

Brutto areal		For Bygningskontr. §	For Bygningskontr. Gebyr
0 et	31 m²		
"	60 "		
"	60 "		
"	60 "		
Sum	211 m²		
Garasje	m²		
L. m. nye vegger	11 m		
Konstruksjon	Bindingsv.		
Enkeltrom i tilbygg			
Antatt verdi	20.000 Sum		

Byggebeskrivelse:
III etg. har pr. idag et låttet takområde på 17 m². Resterende tak, 43 m², ønskes løftet.
UTF.: Trekonstruksjon
3 eksisterende vindkiler i vært vegg.
Gjennomsnitt. 6½ va. korrugert takplate på løftet areal.
Takstein på resterende "skjørt"
Bordtak
Fortsett om nødvendig på omstående side. 1/

Det søkes unntak fra:

i anledning:

Bygn. vedtektens §:

Byggeforskr. kap. § pkt.

GEBYR:
Forandring §2a: kr. 2100
Mindre byggearb. §3e: kr. 1000
kr. 3100

Oslo, den 24/8. 1984

Hanna v.d. Lippe
Byggherrens underskrift

Hanna v.d. Lippe
Byggmelders underskrift

1	2	3	4	5	6	7	8				

Skj. A-2 Arkivsak

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnhaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver gate, park, bygård og oppgang på St. Hanshaugen, og vi vet hva boligkjøperne her er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

48 02 21 11

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

Pris

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

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i 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 leverandørgaranti.

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, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0265/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Damstredet 12 0177 OSLO

Betegnelse: Gnr 208, bnr 140 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no