

Suhms gate 5



Velkommen til

Suhms gate 5



Salgsoppgaven produsert 23. august 2024

Majorstuen/Fagerborg

Svært attraktiv 4-roms selveier med flott beliggenhet! Egen utgang til felles bakhage. 3 soverom. 2 bad og vaskerom.

Prisantydning	13 950 000,-
Fellesgjeld	14 650,-
Omkostninger	350 340,-
Totalpris	14 314 990,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 726,-
BRA-i	129 kvm
Totalt BRA	129 kvm
Soverom	3

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1913

Megler	Frederick Horntvedt
Telefon	934 28 550
E-post	f.horntvedt@nordvikbolig.no

Megler 2	Aleksander J. Brataas
Telefon	468 35 570
E-post	a.brataas@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Frogner har gleden av å presentere Suhms gate 5 - En svært attraktiv 4-roms selveier pusset opp og bygget om i 2017, hvor kjellerareal ble innlemmet i leiligheten og omgjort til oppholdsrom. Boligen fremstår svært attraktiv og med delikate farge- og materialvalg.

- Peis
- Kjøkken med stor spiseplass
- God takhøyde og klassiske detaljer
- Alle soverom vender ut mot rolig bakgård
- Parkering kan leies i lukket anlegg rett ved
- Oppvarming og varmtvann inkl. i felleskostnadene
- Sjeldent god planløsning med smarte oppbevaringsløsninger
- Direkte utgang til nydelig, felles bakhage med flere sittegrupper
- Skjermet for innsyn da det vokser vakre, store syriner i forhagen
- Ettertraktet beliggenhet i et rolig boligstrøk på Fagerborg ved Jessenløkken

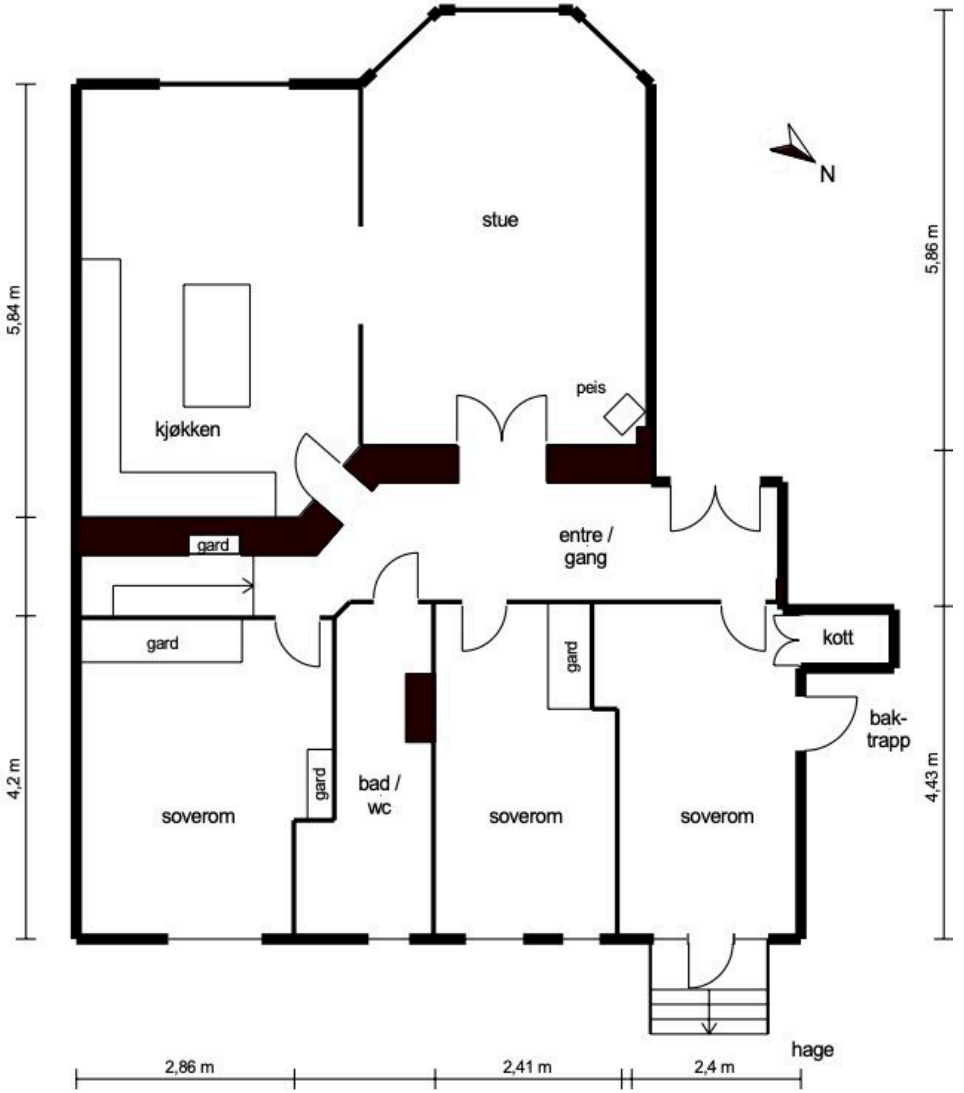
Arealer og innhold

BRA-i:	129 kvm
Totalt BRA:	129 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 22 kvm. Kjellerrom, bod u/trapp, vaskerom og bad/wc.
Total BRA: 22 kvm.

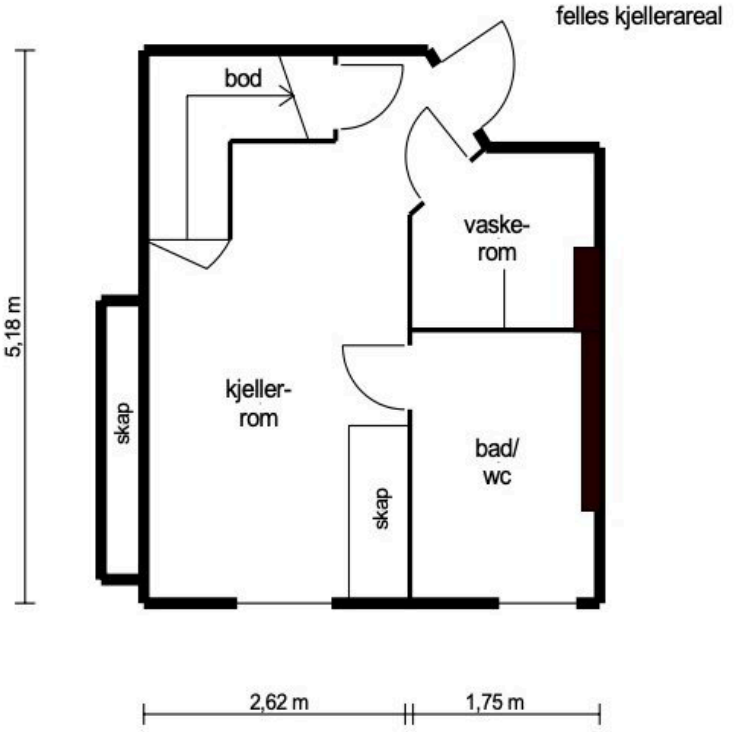
1. etasje:
BRA-i: 107 kvm. Entré/gang, trapperom, bad/wc, kjøkken med spiseplass, stue m/karnapp, kott/garderobe og 3 soverom.
Total BRA: 107 kvm.



PLAN 1. ETASJE

PLANTEGNING UTFØRT AV TAKSTMANN / INGENIØR JAN GRAVDEHAUG MOB. 905 16 615

1. etasje.



PLAN KJELLER

Kjeller.











































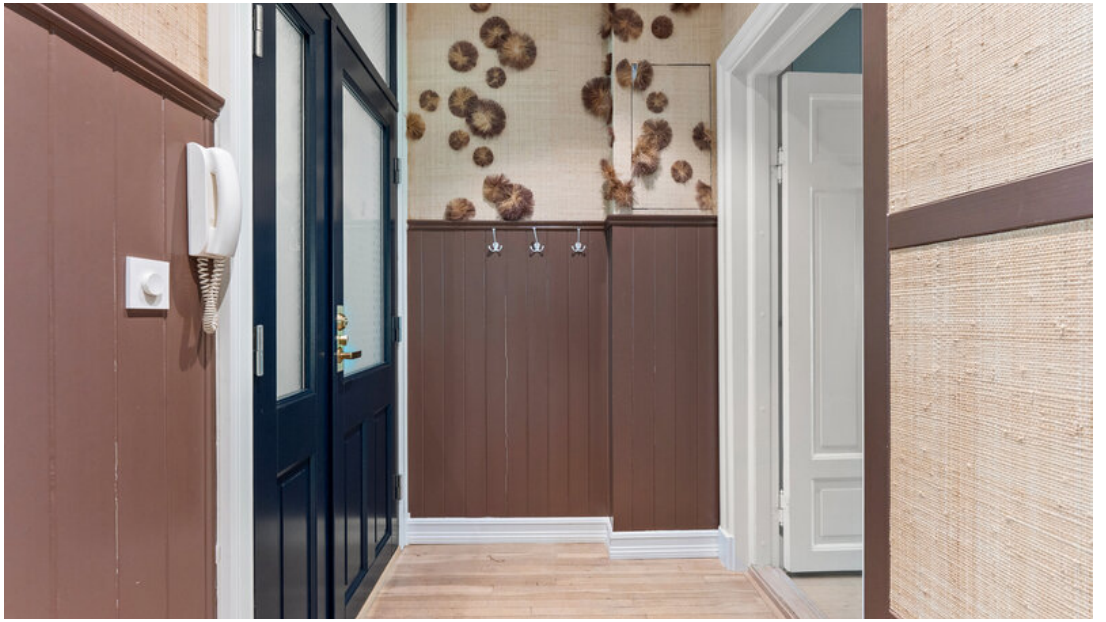
















Informasjon

Suhms gate 5

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0493/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Suhms gate 5, 0362 OSLO
Gnr 216, bnr 211, snr 2 i Oslo kommune

Selger
Christian Stabell Eriksen

Kjøpesum og omkostninger
13 950 000,- (Prisantydning)
14 650,- (Andel av fellesgjeld)
---
13 964 650,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
349 100,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
350 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
363 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 314 990,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 327 690,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1913

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 129 kvm
Totalt BRA: 129 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 22 kvm. Kjellerrom, bod u/trapp, vaskerom og bad/wc.
Total BRA: 22 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 107 kvm. Entré/gang, trapperom, bad/wc, kjøkken med spiseplass, stue m/karnapp, kott/garderobe og 3 soverom.
Total BRA: 107 kvm.

Innhold

1. etasje: Entré/gang, trapperom, bad/wc, kjøkken med spiseplass, stue m/karnapp, kott/garderobe og 3 soverom.
Kjeller: Kjellerrom, bod u/trapp, vaskerom og bad/wc.

Det medfølger en loftsbod på ca. 4 kvm. gulvareal. Skråtak i boden. Leiligheten disponerer ikke egen kjellerbod. Det legges til grunn, fra sameiet sin side, at deler av kjellerarealet som er innlemmet i leiligheten brukes som bod.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.

Kjøkken:
Velutstyrt kjøkken med freste lyse fronter. Benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, hel kjøleskap og hel fryseskap. Kjøkkenøy. Waterguard under benk. Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

Bad:
Baderom med adkomst fra gang. Aktuell byggeforeskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen. Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger i dusjnisje. Flislagt gulv med varmekabler. Slukrenne ved vegg i dusjsonen. Ukjent tettesjikt / membran. Baderommet er innredet med dusjnisje med dusjskillevegg i herdet glass. Veggmontert regn og håndusj. Benkeplate med 2 stk. servanter. Underskuffer. Speil over servant. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte. Hulltakning ble tatt fra naborom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

Vaskerom:
Vaskerom med adkomst fra kjellerrom. Aktuell byggeforeskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen. Senket og malt platehimling. Malte veggflater. Flislagt gulv med varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Vaskerom med benkeplate med nedfelt stål utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel. Ingen ventilering

Bad 2:
Baderom med adkomst fra kjellerrom. Aktuell byggeforeskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen. Senket og malt platehimling med downlights. Malte flater på vegger. Flislagt gulv med varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 mm fra topp flis ved dør til topp sluk. Det er plastsluk. Ukjent tettesjikt / membran. Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel. Hulltakning ble tatt fra naborom (kjellerrom) til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

Overflater:
Gulvflater består av eikegulv.
Veggflater består av malte flater, tapet, naturstrie og malt brystning i trepanel.
Himling består av rabitzpussede himlinger, malte flater og nedsenket malte plater.
Stukkatur på kjøkken. Stukkatur og rosett i stue.

Garderober:
Div. fast garderobeskap og tilpasset garderobeskap.
Kott / garderobe i et soverom.
Godt med skapplass.

Ildsted:
Peisovn i stue. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende.

Varmtvannstank:
Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert. Sentralt varmtvannsberedning i fellesarealet.

Innvendige dører:
Malte trefyllingsdører i 1. etasje. Tofløyet mellom gang og stue.
Formpresset fyllingsdører i kjeller. Glassdør ved trapp, kjeller.

Vinduer:
Malte trevinduer med 3 lags isolerglass fra 1986.
Malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2017 i et soverom, lite vindu på bad samt vinduer i kjeller.

Dører:
Malt tofløyet entredør med B30 (brannkvalifisert).
Malt kjellerdør med B30, 35 db (brann og lyddør) til fellesarealer i kjeller.
Malt tofløyet balkongdører i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 2017.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer. Sikringskap plassert i entre. Hovedsikring og måler plassert i fellesarealer

Standard

Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 1 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 20 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 9 stykk.
TG0 - 4 stykk.

1) Ventilasjon på vaskerom med adkomst fra kjellerrom har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):
Ingen ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak:
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

2) Etasjeskille/gulv mot grunn har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):
Etasjeskillere er av trebjelkelag med antatt stubbeloft.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom over en lengde på ca. 2 m.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:

Tilsvarende boliger fungerer fint med slike avvik og ingen tiltak anses nødvendige.

3) Vinduer har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):
Malte trevinduer med 3 lags isolerglass fra 1986.
Malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2017 i et soverom, lite vindu på bad samt vinduer i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større i eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Holdes under oppsyn.

4) Innvendige trapper har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):
Tett eiketrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

5) Overflater vegger og himling på baderom med adkomst fra gang har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger i dusjnisje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det foreligger ingen opplysninger om det er benyttet våtromssystem ved maling av overflater på veggene. Som våtrom er det krav til fuktsikring rund vaskekum.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Bør undersøkes nærmere. Fremskaffe dokumentasjon.

6) Sluk, membran og tetteskikt i baderom med adkomst fra gang har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Slukrenne ved vegg i dusjsonen. Ukjent tettesjikt / membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Membran er vanskelig å kontrollere i ett rennesluk. Foreligger ingen dokumentasjon.
Tetthet av bad er ikke kontroller, ved for eksempel blokkering av sluket.
Det er ikke opplyst om problemer relatert til dette.
Jordingskabel for varmekabler kommer ut på oversiden av klemringen, foreligger ingen opplysninger om utførelse / sikring av gjennomgang i membranen.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Bør kontrolleres nærmere og utarbeides dokumentasjon.

7) Sanitærutstyr og innredning på baderom med adkomst fra gang har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Baderommet er innredet med dusjnisje og dusjskillevegg i herdet glass. Veggmontert regn og håndusj. Benkeplate med 2 stk. servanter. Underskuffer. Speil over servant. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det mangler lekasjesikring fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
Badet fungerer med avviket, men det bør gjennomføres nærmere undersøkelser med tanke på hvordan den aktuelle sisternen er lekkasjesikret.

8) Ventilasjon på baderom med adkomst fra gang har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

9) Overflater vegger og himling på vaskerom i kjeller har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Senket og malt platehimling. Malte veggflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det foreligger ingen opplysninger om det er benyttet våtromssystem ved maling av overflater på veggene. Som våtrom er det krav til fuktsikring rund vaskekum.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Bør undersøkes nærmere. Fremskaffe dokumentasjon om mulig.

10) Overflater Gulv i vaskerom i kjeller har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

11) Sluk, membran og tettesjikt på vaskerom i kjeller har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
Innhente dokumentasjon, om mulig.

12) Overflater vegger og himling på bad i kjeller har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Senket og malt platehimling med downlights. Malte flater på vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det foreligger ingen opplysninger om det er benyttet våtromssystem ved maling av overflater på veggene. Som våtrom er det krav til fuktsikring rund vaskekum og dusjsone.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Bør undersøkes nærmere. Fremskaffe dokumentasjon.

13) Overflater Gulv på baderom i kjeller har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Flislagt gulv med varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 18 mm fra topp flis ved dør til topp sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdende utføres etter gjeldende krav.

14) Sluk, membran og tettesjikt på baderom i kjeller har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Det er plastsluk.
Ukjent tettesjikt / membran.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Bør kontrolleres nærmere og utarbeides dokumentasjon.

15) Sanitærutstyr og innredning på baderom i kjeller har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
Badet fungerer med avviket, men det bør gjennomføres nærmere undersøkelser med tanke på hvordan den aktuelle sisternen er lekkasjesikret.

16) Avtrekk på kjøkken har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak)
Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

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

Konsekvens/tiltak:
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

17) Vannledninger har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Rør i rør system. 2 stk. rørdelerskap for rør i rør. Plassert i vaskerom og bad 1. etg.
Pvc rør under kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Gjelder for rørdelerskap i vaskerom.

Konsekvens/tiltak:
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

18) Ventilasjon har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil i et soverom.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

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

Konsekvens/tiltak:
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
Ved utskifting av vinduer i leiligheten bør det etableres vindusventiler i alle oppholdsrom. Ventilasjon i form av veggventiler i rom bør etableres for å lukke avviket dersom dette er tillatt i sameiet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

19) Vannbåren varme har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Eldre og nyere radiator tilknyttet sentral varmeanlegg / fjernvarme.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Gjelder eldre radiatorer og røranlegg i leiligheten.

Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

20) Elektrisk anlegg har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Automatsikringer. Sikringskap plassert i entre.
Hovedsikring og måler plassert i fellesarealer.

Det er avvik:
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

Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og det foreligger få opplysninger om anlegget. Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

Fra tidligere salgsoppgave når nåværende eier kjøpte leiligheten:

Plassert i entre. Automatsikringer med jordfeilbrytere (kombi-automater). Det ble lagt nytt el-anlegg i leiligheten, fra 2017.
Fra selgers egenerklæring: Endring og utvidelse utført i hht NEK 400 erklært av IKT Elektro 20.04.2017.

21) Rom under terreng har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Hele kjelleren har betonggulv under eikegulv og pussede murvegger.
Kjeller ligger under terreng.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilligende konstruksjoner.
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Vurdering av avvik:
• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

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/.

Bygningssakkyndig

Jan Gravdehaug

Byggemåte

Bygning trolig fundamentert til bæredyktig grunn/ensaret fjellgrunn.
Gulv mot grunn av betong. Grunnmur i mur.
Granittsokkel mot gate.
Yttervegger i murskonstruksjon, utvendig pusset og malt flater.
Saltak i trekonstruksjon, utvendig trolig tekket med platebeslagt takplater.
Besiktiget fra bakkenivå.
Malte trevinduer med 3 lags isolerglass fra 1986.
Malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2017 i et soverom, lite vindu på bad samt vinduer i kjeller.
Malt tofløyet entredør med B30 (brannkvalifisert).
Malt kjellerdør med B30, 35 db (brann og lyddør) til fellesarealer i kjeller.
Malt tofløyet balkongdører i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 2017.
Malt utvendig ståltrapp med inntrinn i trevirke. Utgang fra et soverom

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper

- Gardiner
- Vegglamper

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Adgang til utleie

Sameieren har rett til salg, pantsettelse og bortleie av sin seksjon.
Ved bortleie forplikter sameieren å gjøre leieren kjent med de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler.
Det er ikke tillatt med kortidsutleie av en hel boligseksjon i mer enn 60 døgn i året.
Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn i strekk.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Oppvarming og varmtvann via fjernvarme. Varmekabler i gulv i div. rom.

Informasjon om strømforbruk

Leiligheten har vært utleid. Informasjon om strømforbruk foreligger derfor ikke.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 726,- pr. mnd.
Inkluderer: akonto oppvarming og varmtvann via fjernvarme, trappevask, kommunale avgifter, felles forsikring for bygget, forretningsførsel og mer.

Eiendomsskatt

Kr 4 446,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 307 811,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 11 154 015,- pr. 2023
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.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Suhmsgate 5, orgnr. 997796810

Om sameiet

Sameiet Suhms gate 5 består av 10 seksjoner.

Arbeid utført det siste året:
- Utelampen ved utgangsdøra til bakhagen er skiftet ut. Låser i ytterdør og dør til portrommet er reparert..
- Det er sørget for «parkering forbudt"- skilt på døren til portrommet, etter etablering av sykkelfelt i Suhms gate.
- Gjerdet mot naboene i Jacob Aallsgate 53 er utbedret i samarbeid med styret i den gården.
- Boning av hele trappeløp i hovedoppgangen ble utført i september.
- To stoppekraner i kjeller ad fjernvarmeanlegg ble skiftet. Fjernvarmen ble slått av 24. mai og satt i gang igjen 18. september.
- Assemblin gjennomførte den årlige kontrollen av brannvarslingsanlegget i november. Alt var i orden, men igjen ble vi minnet om at anlegget vårt nå er ca 17 år gammelt og modent for utskifting.
- Fellesdugnad ble gjennomført i mai, og høstdugnaden hvor folk selv velger tidspunkt, foregikk i oktober/november. Det er mye løv å rake etc., så vi er avhengig av at alle gjør en innsats. Vi er fortsatt velsignet medutrolig innsats gjennom hele sesongen når det gjelder utearealene våre. Tusen takk til Katrin og dere andre som kontinuerlig gjør en jobb med våre utearealer.
- Rentokil skadedyrkontroll har utført de fire årlige rutineinspeksjonene, sist 15. november. Det har vært en del skadedyraktivitet i år, både fra rotter og snegler. Inne har det dog hele tiden vært null aktivitet. Ingen spesielle tiltak er nødvendig.
- Elite vindusvask vasker vinduer i hovedtrapp to ganger i året og i baktrapp én gang i året. Ordningen om at lys i oppganger alltid skal være tent, ser ut til å fungere bra. Utelys skrus av og på etter behov fra den enkelte beboer.

Hva skjer i gården, ref. styreleder:
Brannsikring:
3. juni i år startet arbeidet med brannsikring, og pr i dag er arbeidet helt i sluttfasen. Alle leilighetsdører er skiftet.

Regnskapet for sameiet viser er underskudd i 2023 på kr. 93 891,-. For 2024 er det budsjettert et overskudd på kr. 40 000,-.

Forretningsfører

Christian Stenseng

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Styret skal informeres om eierforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 14 650,- pr.

Fellesformue
Kr 17 558,- pr. 01.02.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 93 891,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 40 000,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det gjennomføres to dugnader i året.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 58166766

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 766 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling
Det er gjort utbedringer i kjeller i regi av kjeller for forbedring av radonnivå. Etter gjennomførte utbedringer er målt nivå av radon under tiltaksgrense.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meget attraktivt og sentralt beliggende på Majorstua med kort vei til alle byens fasiliteter.

Leiligheten ligger i en attraktiv gate med populær og sentral beliggenhet på Majorstuen. Området er et av Oslos mest etterspurte nabolag med umiddelbar nærhet til alt av det byen har å tilby. Butikker, kaféer, restauranter, barer og nisjeforretninger innen gangavstand. Man finner blant annet Bogstadveien, Stensparken og Frognerparken rett ved. Ønsker man å la bilen stå, har man Majorstuen stasjon få minutter unna, som et knutepunkt for byens kollektivtilbud. Her finnes T-bane med overgang til alle linjer, samt hyppige buss- og trikkavganger i alle retninger. Flybussen går heller ikke langt unna. Bislett ligger også få minutter unna og har gode kollektivmuligheter med trikk og buss.

For den handleglade er det snakk om under to minutters gange til Oslos desidert mest populære og eksklusive handlegate i Bogstadveien. Her finnes et rikt utvalg av butikker, servicetilbud, kaféer, restauranter og mye mer. Valkyrien kjøpesenter åpnet i 2020 og har mange spennende konseptbutikker med bl.a. &Otherstories. Hegdehaugsveien/Bogstadveien har den siste tiden gjennomgått en omfattende rehabilitering og området har lagt vekt på økt trafikksikkerhet, bedre universell utforming, bedre fremkommelighet og tilgjengelighet, økt beplantning og

oppvarmede fortau m.m. Det er også kun en kort tur til Slottsparken og videre Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og caféer.

Av rekreasjonsmuligheter finner man fantastiske Frognerparken med storslåtte Vigelandsparken, Hundesletta og Frognerbadet. Her finner man turstier, dammer og grøntområder perfekt for turer, jogging og parkliv. Populære Stensparken, Briskebyparken, Uranienborgparken, Slottsparken og flere andre grøntområder ligger også innen gangavstand.

Området tilbyr samtidig et stort spekter av treningsmuligheter med bla. SATS Bislett, SATS Colosseum, Barrys Bootcamp Colosseum og fine muligheter for løpe-/joggeturer i parker sommer, så vel som vinter. Kort T-banetur til Sognsvann eller Holmenkollen med sitt uendelige vei- og løypenett. Praktisk og enkel forbindelse til byens skoler med bl.a. Høyskolen, Universitetet og BI.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Suhms gate 5 - Bruksendring og nyetablering av trapp til kjellerrom. Byggesak: 201704040. Ferdigattest for utbygging av kjeller foreligger og er datert 14.12.2017. Ferdigattesten og tegninger ligger vedlagt salgsoppgaven. Rom benevnt som "lager" er gjort om til bad. Tidligere eier/annonse skriver at endringen er sjekket med PBE og at svaret er at tiltaket ved å gjøre om "lager" til "bad" ikke er søknadspliktig.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 16.10.1913. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for Suhms gate 5 - Innsetting av balkongdør og utvendig trapp. Byggesak: 201705348

Videre foreligger det ekspesisjonsdokument for innredning av leilighet på loft, attestert 28.02.1948.
Det foreligger ferdigattest på forandring av bad i 4. etasje datert 27.03.1965 og ferdigattest for utvidelse av bad/kjøkken/terrasse datert 25.06.1996.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til bolig med tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Suhms gate 3 B - Oppføring av seks balkonger
Saksnummer: 202317941
Siste dok. 22.05.2024

Hertzbergs gate 4 A - C:
Fasadeendring - Innsetting av balkongdører

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

1912/901182-1/105
15.06.1912 - Dokumentnr: 901182 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 216 BNR: 211

08.05.1953 - Dokumentnr: 301362 - Best om garasje/parkering
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 216 BNR: 211

30.06.2022 21:00 - Dokumentnr: 714713 - Pantedokument
Beløp: NOK 13 100 000
Panthaver: Danske Bank
ORG.NR: 977 074 010

Grunndata:

05.12.1983 - Dokumentnr: 513591 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 143/1466
Eiendommen er delt opp i 10 seksjoner

01.04.1996 - Dokumentnr: 17063 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av Formål/sameiebrøk:
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 143/1488

12.09.2018 21:00 Dokumentnr: 1259789 - Reseksjonering
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 166/1511
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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.

Det har tidligere blitt oppdaget høyere fuktnivå og synlige merker på vegg mot bakgård/nabobakgård i kjelleretasjen. Veggen er av mur og fuktigheten har mest sannsynlig trukket inn fra utsiden. Fuktigheten virker å ha stått over tid og har gitt utslag i mugg i skapinnredning på yttervegg. Veggen ble pusset og malt av håndverker i august 2024. Nye fuktmålinger i forbindelse med tilstandsrapport vedlagt dette salget viser at det ikke er fuktnivåer utover normale verdier. Det må forventes at yttervegger i kjelleretasjer i eldre bygårder vil holde noe fuktighet og av den grunn bør det ikke monteres trevirke o.l. som forhindrer lufting på disse veggene.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, 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: 1 % av salgssum
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-
Nordvik Ekstra L: 12 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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 12. mai 2025

Megler

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler 2

Aleksander J. Brataas, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 46835570

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Suhms gate 5

Tilstandsrapport

Suhms gate 5, 0362 OSLO
OSLO kommune
gnr. 216, bnr. 211, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 08.05.2025 **Rapportdato:** 08.05.2025 **Oppdragsnr.:** 15408-1693 **Referansenummer:** VJ1197

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

Suhms gate 5, 0362 OSLO
Gnr 216 - Bnr 211
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• 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.

Suhms gate 5, 0362 OSLO
Gnr 216 - Bnr 211
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

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

Leiligheten over 2 plan. 1. etasje og kjeller.
Trapp til bakdør fra gjestesoverom.
Leiligheten fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje.

Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.
Se hovedpunkter lenger bak i rapporten.

Leilighet - Byggeår: 1913

UTVENDIG Gå til side

Bygård over 4. etasjer samt kjeller og loft.
Bygning trolig fundamentert til bæredyktig grunn/ensaret fjellgrunn.
Gulv mot grunn av betong.
Grunnmur i mur. Granittsokkel mot gate. Yttervegger i murskonstruksjon, utvendig pusset og malt flater.
Saltak i trekonstruksjon, utvendig trolig tekket med platebeslagt takplater. Besiktiget fra bakkenivå.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

Malte trevinduer med 3 lags isolerglass fra 1986.
Malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2017 i et soverom, lite vindu på bad samt vinduer i kjeller.

Malt tofløyet entredør med B30 (brannkvalifisert).
Malt kjellerdør med B30, 35 db (brann og lyddør) til fellesarealer i kjeller.
Malt tofløyet balkongdører i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 2017.

Malt utvendig ståltrapp med inntrinn i trevirke. Utgang fra et soverom.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
Eikegulv.

Veggflater:
Malte flater, tapet, naturstrie og malt brystning i trepanel.

Himlinger består av:
Rabitzpussede himlinger, malte flater og nedsenket malte plater.
Stukkatur på kjøkken. Stukkatur og rosett i stue.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.
Gjelder for fraser over.

Etasjeskillere er av trebjelkelag med antatt stubbeloft.

Det er foretatt radonmålinger iht. eier.
Målinger foretatt i 2023 og viste årsmiddel 39 bq/m3 i kjeller iht. eier.

Moderne peisovn i stue.
Det ble ikke registrert feil eller mangler som tydet på at ildstedet ikke er forskriftsmessig. Peis ble ikke prøvefyrt og ikke vurdert.
Hele kjelleren har betonggulv under eikegulv og pussede murvegger.

Kjeller ligger under terreng.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilligende konstruksjoner.

Tett eiketrapp mellom etasjene.

Malte trefyllingsdører i 1. etasje. Tofløyet mellom gang og stue.

Formpresset fyllingsdører i kjeller. Glassdør ved trapp, kjeller.

Div. fast garderobeskap og tilpasset garderobeskap.
Kott / garderobe i et soverom.
Godt med skapplass.
Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

VÅTROM Gå til side

Bad / wc
Baderom med adkomst fra gang.
Aktuell byggeforeskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Ingen.
Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger i dusjnisje.
Flislagt gulv med varmekabler.
Slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Ukjent tettesjikt / membran.
Baderommet er innredet med dusjnisje med dusjskillevegg i herdet glass. Veggmontert regn og håndusj. Benkeplate med 2 stk. servanter. Underskuffer. Speil over servant.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte.
Hulltakning ble tatt fra naborom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

Vaskerom
Vaskerom med adkomst fra kjellerrom.
Aktuell byggeforeskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Ingen.
Senket og malt platehimling. Malte veggflater.
Flislagt gulv med varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Vaskerom med benkeplate med nedfelt stål utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.
Ingen ventilering

Bad / wc
Baderom med adkomst fra kjellerrom.
Aktuell byggeforeskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Ingen.
Senket og malt platehimling med downlights. Malte flater på vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.

Suhms gate 5, 0362 OSLO
Gnr 216 - Bnr 211
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Fall mot sluk er målt til 18 mm fra topp flis ved dør til topp sluk.
Det er plastsluk.
Ukjent tettesjikt / membran.
Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.
Hulltakning ble tatt fra naborom (kjellerrom) til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

KJØKKEN Gå til side

Velutstyrt kjøkken med freste lyse fronter. Benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, hel kjøleskap og hel fryseskap.
Kjøkkenøy.
Waterguard under benk.
Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system. 2 stk. rørdelerskap for rør i rør. Plassert i vaskerom og bad 1. etg. Pvc rør under kjøkkenbenk.
Avløpsrør av støpejern.
Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil i et soverom.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre
forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er
normalt strengere

Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.
Sentralt varmtvannsberedning i fellesarealet er ikke vurdert.

Eldre og nyere radiator tilknyttet sentral varmeanlegg / fjernvarme.

Automatsikringer. Sikringskap plassert i entre.
Hovedsikring og måler plassert i fellesarealer.

Det er installert felles brannvarsling og røykvarslere m / batteri.
1 stk. brannslukningsapparat tilgjengelig.
Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

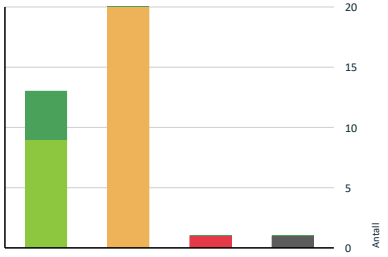
Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Suhms gate 5, 0362 OSLO
Gnr 216 - Bnr 211
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

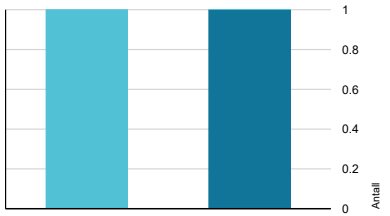
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad / wc > Overflater vegger og himling	Gå til side

Suhms gate 5, 0362 OSLO
Gnr 216 - Bnr 211
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Bad / wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad / wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad / wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken med spiseplass > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad / wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad / wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad / wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad / wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1913

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita.

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygård over 4. etasjer samt kjeller og loft.
Bygning trolig fundamentert til bæredyktig grunn/ensaret fjellgrunn.
Gulv mot grunn av betong.
Grunnmur i mur. Granittsokkel mot gate. Yttervegger i murskonstruksjon, utvendig pusset og malt flater.
Saltak i trekonstruksjon, utvendig trolig tekket med platebeslagt takplater. Besiktiget fra bakkenivå.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 3 lags isolerglass fra 1986.
Malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2017 i et soverom, lite vindu på bad samt vinduer i kjeller.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og
lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større i eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Holdes under oppsyn.

TG 1 Dører

Malt tofløyet entredør med B30 (brannkvalifisert).
Malt kjellerdør med B30, 35 db (brann og lyddør) til fellesarealer i kjeller.
Malt tofløyet balkongdører i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 2017.

TG 1 Utvendige trapper

Malt utvendig ståltrapp med inntrinn i trevirke. Utgang fra et soverom.



Trapp fra soverom til indre gårdsrom

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater består av:
Eikegulv.

Veggflater:
Malte flater, tapet, naturstrie og malt brystning i trepanel.

Himlinger består av:
Rabitzpussede himlinger, malte flater og nedsenket malte plater.
Stukkatur på kjøkken. Stukkatur og rosett i stue.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.
Gjelder for fraser over.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag med antatt stubbeloft.

Vurdering av avvik:

Suhms gate 5, 0362 OSLO
Gnr 216 - Bnr 211
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom over en lengde på ca. 2 m.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilsvarende boliger fungerer fint med slike avvik og ingen tiltak anses nødvendige.



Foto viser nivellering med krysslaser i gjestesoverom.

TG 0 Radon

Det er foretatt radonmålinger iht. eier.

Målinger foretatt i 2023 og viste årsmiddel 39 bq/m3 i kjeller iht. eier.

TG RU Pipe og ildsted

Moderne peisovn i stue.
Det ble ikke registrert feil eller mangler som tydet på at ildstedet ikke er forskriftsmessig. Peis ble ikke prøvefyrt og ikke vurdert.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hele kjelleren har betonggulv under eikegulv og pussede murvegger.
Kjeller ligger under terreng.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilgjende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktindikator er benyttet og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

TG 2 Innvendige trapper

Tett eiketrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Malte trefyllingsdører i 1. etasje. Tofløyet mellom gang og stue.
Formpresset fyllingsdører i kjeller. Glassdør ved trapp, kjeller.

Andre innvendige forhold

Div. fast garderobeskap og tilpasset garderobeskap.
Kott / garderobe i et soverom.
Godt med skapplass.
Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD / WC

Generell

Baderom med adkomst fra gang.
Aktuell byggeforeskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Ingen.

1. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger i dusjnisje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen opplysninger om det er benyttet våtromssystem ved maling av overflater på veggene. Som våtrom er det krav til fuktsikring rund vaskekum.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bør undersøkes nærmere. Fremskaffe dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD / WC

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med varmekabler.

1. ETASJE > BAD / WC

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Ukjent tettesjikt / membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membran er vanskelig å kontrollere i ett rennesluk. Foreligger ingen dokumentasjon.
Tetthet av bad er ikke kontroller, ved for eksempel blokkering av sluket.
Det er ikke opplyst om problemer relatert til dette.
Jordingskabel for varmekabler kommer ut på oversiden av klemringen, foreligger ingen opplysninger om utførelse / sikring av gjennomgang i membranen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bør kontrolleres nærmere og utarbeides dokumentasjon.



Kontroll av slukrenne

1. ETASJE > BAD / WC

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderommet er innredet med dusjnisje med dusjskillevegg i herdet glass. Veggmontert regn og håndusj. Benkeplate med 2 stk. servanter. Underskuffer. Speil over servant.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet fungerer med avviket, men det bør gjennomføres nærmere undersøkelser med tanke på hvordan den aktuelle sisternen er lekkasje-sikret.



1. ETASJE > BAD / WC

TG 2 **Ventilasjon**

Elektrisk styrt vifte.

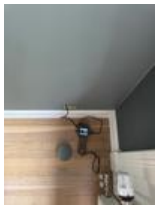
Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD / WC

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltakning ble tatt fra naborom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.



Boret hull i soverom mot bad.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom med adkomst fra kjellerrom.
Aktuell byggeforeskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Ingen.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Suhms gate 5, 0362 OSLO
Gnr 216 - Bnr 211
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Senket og malt platehimling. Malte veggflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ingen opplysninger om det er benyttet våtromssystem ved maling av overflater på veggene. Som våtrom er det krav til fuktsikring rund vaskekum.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bør undersøkes nærmere. Fremskaffe dokumentasjon om mulig.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Innhente dokumentasjon, om mulig



KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vaskerom med benkeplate med nedfelt stål utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 **Ventilasjon**

Ingen ventilering

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > BAD / WC

Generell

Baderom med adkomst fra kjellerrom.
Aktuell byggeforeskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Ingen.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD / WC

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Senket og malt platehimling med downlights. Malte flater på vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ingen opplysninger om det er benyttet våtromssystem ved maling av overflater på veggene. Som våtrom er det krav til fuktsikring rund vaskekum og dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bør undersøkes nærmere. Fremskaffe dokumentasjon.

KJELLER > BAD / WC

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 18 mm fra topp flis ved dør til topp sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav.

KJELLER > BAD / WC

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk.
Ukjent tettesjikt / membran.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bør kontrolleres nærmere og utarbeides dokumentasjon.



Sluk ligger under innkasset badekar.



Sluk under badekar.

KJELLER > BAD / WC

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet fungerer med avviket, men det bør gjennomføres nærmere undersøkelser med tanke på hvordan den aktuelle sisternen er lekkasje-sikret.

KJELLER > BAD / WC

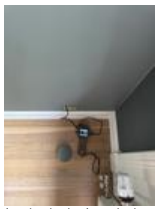
TG 1 **Ventilasjon**

Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.

KJELLER > BAD / WC

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking ble tatt fra naborom (kjellerrom) til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.



Boret hull i kjellerrom (garderobeskap) mot bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 1 **Overflater og innredning**

Velutstyrt kjøkken med freste lyse fronter. Benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, hel kjøleskap og hel fryseskap.
Kjøkkenøy.
Waterguard under benk.



1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 2 **Avtrekk**

Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

Vurdering av avvik:

Suhms gate 5, 0362 OSLO
Gnr 216 - Bnr 211
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Rør i rør system. 2 stk. rørdelerskap for rør i rør. Plassert i vaskerom og bad 1. etg. Pvc rør under kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Gjelder for rørdelerskap i vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



Fordelerskap for rør i rør på bad 1. etasje



Fordelerskap for rør i rør på vaskerom, kjeller

TG 1 **Avløpsrør**

Avløpsrør av støpejern.

TG 2 **Ventilasjon**

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil i et soverom.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ved utskifting av vinduer i leiligheten bør det etableres vindusventiler i alle oppholdsrom.
Ventilasjon i form av veggventiler i rom bør etableres for å lukke avviket dersom dette er tillatt i sameiet.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

Varmesentral

Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning i fellesarealet er ikke vurdert.

TG 2 **Vannbåren varme**

Eldre og nyere radiator tilknyttet sentral varmeanlegg / fjernvarme.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Gjelder eldre radiatorer og røranlegg i leiligheten.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

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.

Tilstandsrapport

Automatsikringer. Sikringskap plassert i entre.

Hovedsikring og måler plassert i fellesarealer.

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

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

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

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

10. 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 Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og det foreligger få opplysninger om anlegget.
    Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringskap



Kursbetegnelsen bør ferdigstilles i riktig format.

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 installert felles brannvarsling og røykvarslere m / batteri.
1 stk. brannslukningsapparat tilgjengelig.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i leiligheten.

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ukjent

Suhms gate 5, 0362 OSLO
Gnr 216 - Bnr 211
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Suhms gate 5, 0362 OSLO
Gnr 216 - Bnr 211
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

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

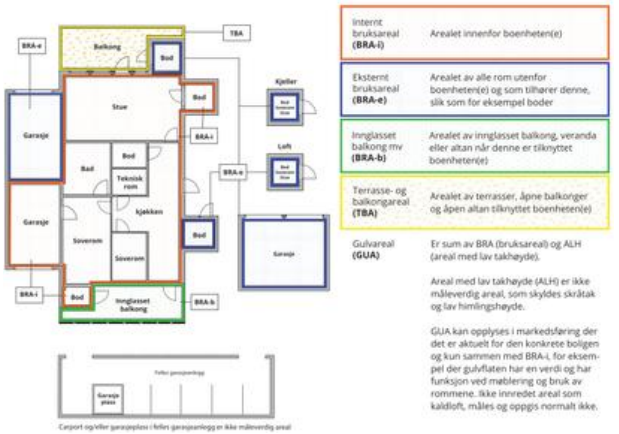
Hva er måleverdig areal?

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.

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.

Suhms gate 5, 0362 OSLO
Gnr 216 - Bnr 211
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	107			107	
Kjeller	22			22	
SUM	**129**				
SUM BRA	**129**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré / gang, Trapperom, Bad / wc, Kjøkken med spiseplass, Stue m/karnapp, Kott / garderobe, 3 soverom		
Kjeller	Kjellerrom, Bod u / trapp, Vaskerom, Bad / wc		

Kommentar

Trapp til indre gårdsrom med adkomst fra gjestesoverom.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger. Nærmere undersøkelser anbefales.

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Kun takstmann	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	211		2	766.8 m²	Tomteareal i flg. Ambita AS. Bruttoareal.	Eiet

Adresse
Suhms gate 5

Hjemmelshaver
Eriksen Cecilie Stabell

Boligselskap
Sameiet Suhms gate 5

Eierandel
166 / 1511

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i etablert bygårdsbebyggelse på Fagerborg / Majorstuen. Få min. gangavstand til off. kommunikasjoner, en rekke servicetilbud, forretninger og andre fasiliteter. Grøntarealer i Stensparken/Marienlyst.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning og kontor.

Om tomten

Indre gårdsrom med plen, og div. beplantning. Markterrasse og sittegruppe.
Forhage med plen, div. beplantning og hekk.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
13 100 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiet (ikke innbo).

Suhms gate 5, 0362 OSLO
Gnr 216 - Bnr 211
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2024	
2	21.08.2024	
3	12.05.2025	
4	12.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Suhms gate 5, 0362 OSLO
Gnr 216 - Bnr 211
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Suhms gate 5, 0362 OSLO
Gnr 216 - Bnr 211
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

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/VJ1197

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eriksen, Christian Stabell	9578-5998-4-905657	2025-05-09 18:03:20

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
9. mai 2025

Oppdragsnummer
14-0493/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Suhms gate 5, 0362 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Christian Stabell Eriksen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. desember 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3333
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: kjenner jeg ikke til, må sjekkes med tidligere eiere

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: kjenner jeg ikke til, må sjekkes med tidligere eiere

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: kjenner jeg ikke til, må sjekkes med tidligere eiere

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: kjenner jeg ikke til, mange tidligere eiere, kan sjekkes med tidligere eiere

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: kjenner jeg ikke til, må sjekkes med tidligere eiere

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: kjenner jeg ikke til, må sjekkes med tidligere eiere

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: kjenner jeg ikke til, må sjekkes med tidligere eiere

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: skal sjekke dette opp med tidligere eiere

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

Eventuell kommentar: kjenner jeg ikke til, må sjekkes med tidligere eiere

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? ble foretatt 2023, dokumentasjon foreligger i takstrapporten

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

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

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: takstrapport av april 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? fremgår i salgsoppgaven august 2024

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0493/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Eriksen, Christian Stabell	**2025-05-09**

Identifikasjon

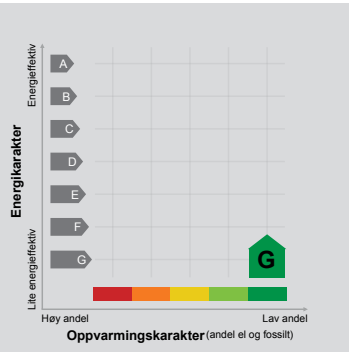
bankID Eriksen, Christian Stabell

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Suhms gate 5
Postnummer	0362
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	211
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80527756
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-14274
Dato	23.08.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Etterisolering av yttervegg
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1913
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	129
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 18: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 19: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 26: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 27: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

NORDVIK

nordvikbolig.no

Christian stenseng

Gardeveien 17

0363 Oslo

Vår ref: 14-0493/24
Oslo, 19.06.2024

Megleropplysninger på Suhms gate 5 - gnr. 216, bnr. 211, snr. 2 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Cecilie Stabell Eriksen	Suhms gate 5, 0362 Oslo	01.03.1995

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: Gerd Engelsrud	Tlf.: 938 16 094	E-post.: Gerd.engelsrud@gmail.com	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 216	Bnr.: 211	Snr.: 2	Kommune: Oslo
Sameiets org.nr:	997 796 810	Tomten er [x] eiet [ ] festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet? Det foreligger ingen varsler ifølge Styreleder den 19.6.2024		
Foreligger det ferdigattest?	[x] Ja	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	[ ] Ja [x] Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige, polisenummer 58166766			
Har sameiet hussoppforsikring?	[ ] Ja [x] Ja	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.: Norsk Hussoppforsikring, polisenummer 3704771		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	[ ] Ja [x] Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	[ ] Ja [x] Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

NORDVIK

nordvikbolig.no

DYREHOLD						
Er dyrehold tillatt?	[ ] [x] Ja	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?				
FREMLEIE/GODKJENNELSE						
Er fremleie tillatt?	[ ] [x] Ja	Evt. vilkår for fremleie?				
Kreves styregodkjenning av ny eier?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?				
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:	
1 Leverandørgjeld	Kr 133.347				Er nedbetalt per 1.2.2024	
2						
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	[ ] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?				
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?					
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 14.650 som er andel av driftsrelatert gjeld på totalt kr 133.347					
Har sameiet formue?	[ ] [x] Ja	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 159.821	Seksjonens andel formue? Kr 17.558			
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER						
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 6.725 hvorav kr 1. 690 er akonto brensel	Er det restanse?	[ ] [X] Nei	Hvis ja, restanse kr		
Forfallsdato:	1. hver måned	Fellesutgiftene inkluderer: Løpende driftsutgifter samt akonto brensel*). Felleskostnader reguleres hvert år, normalt 1.4.				
Avregnes fellesutg.?	[ ] [x] Ja, men kun for brensel	Er det planlagt endringer av fellesutg.? Neste endring blir 1.4.2025	[ ] Nei [ ] Ja			
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato			
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN						
Seksjonens renteinntekter kr:	268	Seksjonens renteutgifter kr:	0			
GEBYR						
Tas det et gebyr for eierskiftet?	[ ] [x] Ja	Hvis ja, Kr 5.000	Kontonummer for betaling: 9820.39.21403			
Tas det et gebyr for opplysningene?	[ ] [x] Ja	Hvis ja, Kr 2.500	Kontonummer for betaling: 9820.39.21403			
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	Kr	Kontonummer for betaling:			

NORDVIK

Nordvik Frogner
Org.nr: 915491065
Parkveien 33b
0258 Oslo

NORDVIK

nordvikbolig.no

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her: *) Brenselutgifter er akonto, og endelig avregning gjøres årlig basert på de faktiske kostnader. Det ble videre besluttet på siste årsmøte å gjennomføre tiltak ifm brannsikring/dørprosjekt basert på innhentede tilbud. Vennligst se vedlegg til årsmøteinnkalling 2023, samt protokoll fra årsmøte for vedtak. Dette prosjektet har nå startet og Stabell Eriksen har innbetalt sin akonto andel.

For Christian Stenseng

Oslo, 23.6.2024

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Kine Fjerdingen
Eiendomsmegler MNEF

Nordvik Frogner
Parkveien 33b, 0258 Oslo

Telefon: +47 470 11 048
k.fjerdingen@nordvikbolig.no

ÅRSMELDING SAMEIET SUHMS GATE 5
Januar 2023 - Januar 2024

Styret
Styreleder: Gerd Engelsrud Styremedlemmer: Kari Hame, Tom Gulliksen (gikk ut av styret i mai grunnet flytting), varamedlem Katrin Hellesnes ble da med i styret. Forretningsfører: Christian Stenseng.
Styret har hatt 9 fysiske styremøter og i tillegg utstrakt kontakt bl.a via telefon, befaringer og e-post.

Året 2023 har for styrets del vært et svært travelt år. I tillegg til driftssaker som alltid vil oppstå i sameiet, har styret hatt et tidkrevende arbeid med radontiltak, innhenting av flere tilbud på skifting av dører og nå på tampen av året, brannsikring.

Radon
I mars fikk styret melding om målte radonverdier i leiligheten til Cecilie som oversteg godtatte minimumsverdier utarbeidet av Norsk Strålevern. Etter kontakt med advokat i Huseierne, ble det klargjort for styret at nødvendige tiltak mot radon ligger til sameiets vedlikeholdsplikt (det ytre vedlikeholdsansvaret i sameier omfatter fellesareal og bygningsmasse). Styret sørget derfor for at det ble etablert et såkalt radonsug/radonbrønn som betyr et grunnventilerende viftesystem som motvirker inntrengning av radon i grunnkonstruksjonen. Dette ble montert i Astris kjellerbod, med rørføring opp til kjellertak, bort til yttervegg, og med en rist ut mot bakhagen. Etterfølgende måling viste at tiltaket var effektivt. Sameiet har gått til innkjøp av en radonmåler, slik at radonnivået i kjelleretasje kan holdes under oppsikt.

Ombygging i 1.etasje
I begynnelsen av mai hadde styret sluttbefaring/sluttoppgjør med Thuma AS, som sto for den langvarige ombyggingen av leilighet i 1.etasje. Thuma AS' forsikringsselskap Framtind har en skadesak gående som gjelder skade i leiligheten over, i 2.etasje.

Brannsikring
Som oppfølging av årsmøtevedtak i 2023 har styret sørget for branntetting i kjeller ved rør/kabelledninger. Styret fikk også i oppgave å innhente tilbud på ny inngangsdør til gården og innedører («blå dører»). Dette som et tiltak for brannsikring, strømsparing, lyddemping etc. Styret har hatt befaringer og innhentet flere tilbud som vil bli drøftet på årsmøtet i 2024.

Spørsmålet om utskifting av dører vil måtte sees i sammenheng med rapporten fra brann og redningsetaten som har vært på tilsyn. I tilsynsrapporten brann- og redningsetaten fra november 2023 ble vi pålagt å gjennomføre en brannteknisk tilstandsrapport. Styret har engasjert firmaet «Norsk Brannvern» for å gjøre dette, og i skrivende stund er vi i prosess med å avklare mulige avvik som må tas tak i. Det må utarbeides en framdriftsplan for å bedre brannsikkerheten, og i siste del av januar 2024 vil styret ha et møte med «Norsk Brannvern» som basis for dette. Det vil kunne dreie seg om til dels store utgifter, sikring av både loft og kjeller som brannceller, brannsikre dører etc. På sikt må også brannvarslingsanlegget forbedres.

Trafikk og fart
Etter at sykkelfeltet ble etablert, kjører bilene fortere i Suhms gate enn før, fordi de ikke trenger å ta hensyn til parkerte biler. Vi fikk med oss flere av de andre gårdene i gata, og sendte en henvendelse til Bymiljøetaten om å redusere fartsgrensen til 30 km/t. Vi har fått velvillig svar, men samtidig beskjed om at budsjettene er trange osv. Vi håper dette kan komme på plass etter hvert, og følger opp saken overfor kommunen.

Øvrig
* Utelampen ved utgangsdøra til bakhagen er skiftet ut. Låser i ytterdør og dør til portrommet er reparert..

* Det er sørget for «parkering forbudt"- skilt på døren til portrommet, etter etablering av sykkelfelt i Suhms gate.

* Gjerdet mot naboene i Jacob Aallsgate 53 er utbedret i samarbeid med styret i den gården.

* Boning av hele trappeløp i hovedoppgangen ble utført i september.

* To stoppekraner i kjeller ad fjernvarmeanlegg ble skiftet. Fjernvarmen ble slått av 24. mai og satt i gang igjen 18. september.

* Assemblin gjennomførte den årlige kontrollen av brannvarslingsanlegget i november. Alt var i orden, men igjen ble vi minnet om at anlegget vårt nå er ca 17 år gammelt og modent for utskifting.

* Fellesdugnad ble gjennomført i mai, og høstdugnaden hvor folk selv velger tidspunkt, foregikk i oktober/november. Det er mye løv å rake etc., så vi er avhengig av at alle gjør en innsats. Vi er fortsatt velsignet med utrolig innsats gjennom hele sesongen når det gjelder uteareale ne våre. Tusen takk til Katrin og dere andre som kontinuerlig gjør en jobb med våre utearealer.

* Rentokil skadedyrkontroll har utført de fire årlige rutineinspeksjonene, sist 15. november. Det har vært en del skadedyraktivitet i år, både fra rotter og snegler. Inne har det dog hele tiden vært null aktivitet. Ingen spesielle tiltak er nødvendig.

* Elite vindusvask vasker vinduer i hovedtrapp to ganger i året og i baktrapp én gang i året. Ordningen om at lys i oppganger alltid skal være tent, ser ut til å fungere bra. Utelys skrus av og på etter behov fra den enkelte beboer.

Nye sameiere
I 2023 har det vært salg av en av loftsleilighetene, og vi ønsker Marie Haugan og Eirik Lindberg velkommen! De har dessverre hatt en vannskade på kjøkkenet som dekkes av Gjensidige. Cecilie har leid ut sin leilighet i 1.etasje, og Aiman leier fortsatt ut sin leilighet i 3. etasje.

Protokoll årsmøtet i Sameiet Suhms gate 5, onsdag 28.2.2024.

Til stede: Gerd Engelsrud, Hege Arnestad, Jan Sondre Arnestad, Kari Hame, Marie Haugan, Arne Martin Jacobsen, Christian Stenseng (forretningsfører), Katrin Hellesnes

Seksjonseierne Astri Johnsen og Sønneve Ølnes var ikke til stede, men hadde gitt fullmakt til hhv Gerd Engelsrud og Katrin Hellesnes.

1. Innkallingen ble godkjent.

2. Engelsrud ble valgt til ordstyrer, Hellesnes til referent. Haugan til undertegning av protokollen.

3. Forretningsfører orienterte om regnskapet for 2023, som ble godkjent av årsmøtet.

4. Budsjett.
Styret foreslår en ekstra innbetaling på totalt kr 40.000 (fordelt etter eierbrøk) i 2024 for å styrke egenkapitalen. Forslaget ble vedtatt og budsjettet godkjent.

5. Årsmeldingen ble godkjent.

6. Valg
Forslaget om at sittende styre gjenvelges, og at Jan Sondre Arnestad trer inn som varamedlem ble vedtatt. Styret får dermed følgende sammensetning:
Styreleder: Gerd Engelsrud, styremedlemmer: Kari Hame og Katrin Hellesnes, vara: Jan Sondre Arnestad.

7. Brannsikring.
Engelsrud orienterte om prosessen etter kontrollen ved Oslo brann- og redningsetat, samt brannteknisk tilstandsrapport (ref vedlegg 7 til innkallingen).
Det er innhentet tilbud på å lukke avvikene, herunder utskifting av dører til leilighetene.
Dører til leilighetene skal belastes hver enkelt seksjonseier, mens regning for øvrig arbeid fordeles etter eierbrøk.
Styret fikk tilslutning til å undertegne kontrakt med Norsk Brannvern, og til å få gjennomført alt arbeid sommeren 2024. Styret fikk også tilslutning til forslag om å hente inn et noe høyere beløp fra sameierne enn kontrakten tilsier (i tillegg til eventuelle tilvalg på dører).
Dette for å dekke eventuelle merutgifter som oppstår underveis.

Det skal avholdes et eget møte om eventuelle tilvalg og farge for de åtte nederste dørene i sameiet.
Her er utgangspunktet at alle dørene må være like, og at avgjørelser tas med simpelt flertall.
Eierne av de to loftsdørene blir enige seg i mellom om hvilken type dør de vil ha.

8. Utskifting av dører
Engelsrud orienterte om styrets arbeid med å innhente tilbud på utskifting av inngangsdør til gården, samt inngangsdører til leilighetene (ref vedlegg 8 til innkallingen).
Inngangsdørene til leilighetene må nå skiftes av hensyn til brannsikkerhet, og ettersom jobben med brannsikring blir et større utlegg for seksjonseierne, var det enighet om å ikke bytte inngangssdøren nå.

9. Orienteringssaker
Kommunale avgifter øker kraftig. Styret har i den forbindelse bestilt redusert antall tømminger (to per uke, i stedet for tre) for å spare utgifter.
Styret er også i ferd med å undersøke muligheten for å få beregnet vannavgift på grunnlag av vannmåler, i stedet for areal som vi har i dag.

Det har vært mye snø og is på taket i vinter. Flere beboere har vært med på å fjerne dette, men det er ingen varig løsning. Heretter vil vi engasjere Gårdreform ved behov.
I den forbindelse skal styret undersøke om de kan arbeide fra taket, via loftsleilighetene. Det vil i så fall bli billigere enn bruk av lift.

Det har vært lekkasje fra takterrassen til leiligheten under. Forsikringsselskapet er i gang med utbedring av skadene i 4.etasje, mens Engelsrud jobber med å innhente tilbud på tiltak som kan forhindre at noe liknende skjer igjen.

Hame orienterte om en skade i leiligheten deres, etter riving av en bærende vegg i første etasje. Skaden er reparert, og Opak-rapporten som ble bestilt av sameiet ble sendt plan- og bygningsetaten.
Etter at de fikk svar på sine spørsmål til utbygger, er saken avsluttet for deres vedkommende, Hame mener imidlertid at leiligheten deres har fått gulvknirk på nye steder, og har fortsatt kontakt med utbyggers forsikringsselskap Framtind, som har vært på befaring.
De anbefaler å følge godt med på eventuelle endringer/bevegelser framover.

Dato: 4. mars 2023

Gerd Engelsrud

Gerd Engelsrud

Dato: 4. mars 2023

Marie Haugan

Marie Haugan

Gmail

årsmøte

Skriv ny

Innboks 6 030
Stjernemerket
Utsatt
Viktig
Sendt
Utkast 32
Søppelpost
Kategorier
Mer

Etiketter

[Gmail]All e-post
[Imap]/Trash
Junk
Notes
Personlig
Mer

Innkalling til årsmøte onsdag 28.februa

Gerd Engelsrud <gerd.engelsrud@gmail.com>
til Cecilie, Jan, Hege, Kari, Astri, Aiman, Katrin, bjornaralv, Sønneve, A

Innkalling til årsmøte i Sameiet Suhmsgate 5.
Onsdag 28. februar 2024 kl. 19 hos Gerd i 5. etg.

Saksliste:

1. Godkjenning av innkalling
2. Valg av ordstyrer, referent og 2 personer til å underskriv
3. Regnskap 2023- se vedlegg
4. Budsjett 2024- se vedlegg
5. Årsmelding 2023- se vedlegg
6. Valg av styre /varamedlem- se vedlegg
7. Brannsikring – se vedlegg
8. Dørprosjekt – se vedlegg
9. Orienteringssaker
   -kommunale avgifter
   -snø/is på taket
   -lekkasje fra takterasse til leilighet i 4 etg.
   -skader i 2. etg. etter Thumas utbygging i 1. etg.

Det er 5 vedlegg til denne innkallingen: Sak 3 og 4 Regnskap og
Hilsen Styret

5 vedlegg • Gjennomsøkt av Gmail





Sameiet Suhms gate 5

Husordensregler (pr. 21.2.22)

Sameiet Suhms gate 5 ønsker at beboerne skal ha et trivelig og trygt miljø. Vi er alle ansvarlige for at husordensreglene overholdes. Ved utleie skal leietaker ha et eksemplar av husordensreglene. Den enkelte sameier oppfordres til å informere de andre beboerne om utleie av sin seksjon.

§1

Vedlikeholdsplikt

Innenfor leilighetene skal eierne selv sørge for forsvarlig vedlikehold. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av f.eks. himlinger, vegger, golv, dører, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger og sikringsboks, vannkraner, sanitærutstyr, forskriftsmessig våtromssikring og oppstaking og istandsetting av vann- og avløpsrør t.o.m. egen vannlås.

§2

Søppel, avfall m.m

Oslo kommune har klare regler for søppelsortering som vi alle overholder. (Jfr. veiledning fra renovasjonsetaten) Avfall som f. eks. utskiftet innredning og elektriske apparat skal ikke plasseres i portrom eller andre deler av fellesarealene. Bortkjøring av slikt avfall må den enkelte ordne selv, da dette er sameiet uvedkommende. Dersom det skulle være behov for midlertidig plassering av ting i fellesområdene, skal styret informeres.

§3

Orden i oppganger, kjeller, loft og fellesarealer

Inngangsdør, portromsdør, hageinngangsdør og kjellerdør skal alltid være låst. Det er ikke tillatt å lagre eiendeler i fellesarealene, unntatt er barnevogn, rullator og rullestol som er i bruk, som kan plasseres under trappen i trapperommet. Etter pålegg fra brannvesenet skal det være fri passasje i rømmingsveier og i baktrappen kan det ikke settes eiendeler. Likevel er det tillatt å lagre en gardintrapp foran den enkeltes bakdør hvis den er hengt opp og ikke er til hinder. Skulle det ellers være plassert eiendeler og skrot, kan dette bli fjernet for eierens regning.
Det er ikke tillatt å parkere på asfalten foran inngangsparti og portrom. Ved ut- og innflytting, eller annen transport, er det den enkeltes ansvar å behandle trapperom og dører pent. Dette gjelder også ved bruk av barnevogn, rullator og rullestol.
I leilighetene skal ikke entredør og bakdør brukes til lufting.

§4

Behandling av leilighetene

Det er viktig med regelmessig rensing av sluk i gulv, vannlåser og avløp. Vaskemaskiner og oppvaskmaskiner må være forskriftsmessig montert. Det samme gjelder elektrisk utstyr.

Uvedkommende gjenstander må ikke kastes i toalettet. Dette gjelder også håravfall, sanitærbind, fyrstikker og lignende som kan tilstoppe røropplegget.
På balkongene må man sørge for at avløpsrør ikke tilstoppes.
Dersom det oppstår lekkasje i vannrør, må vanntilførselen straks stenges, naboer varsles og rørlegger tilkalles. Inntil dette er gjort må man forsøke å begrense vannskaden best mulig.
Alle rom skal holdes så godt oppvarmet at rørledninger ikke utsettes for frost.

§ 5

Ro og orden

Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro i leilighetene. ***Husk at det er meget lytt hos oss!*** Ved enkeltbegivenheter tillates en mer smidig tidsramme enn 23.00, men man plikter da å informere naboene i god tid. Ved rehabilitering av leiligheten, må arbeider utføres slik at naboene forstyrres minst mulig og boring og banking i vegger, tak og gulv bør skje på dagtid.

§6

Erstatningsplikt

Beboerne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet og må erstatte alle skader som skyldes dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som de har gitt tilgang til eiendommen.
Ved utleie har eieren av seksjonen det fulle ansvar overfor sameiet, for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå.
Når en leilighet utleies, skal styret underrettes.

§7

Restanser ved salg

Den sameier som selger sin seksjon, plikter å være a jour med betaling av fellesutgifter og eventuelle andre fastsatte utgifter. Dersom dette ikke overholdes, har styret eller forretningsføreren fullmakt til å gjøre krav gjeldende overfor den nye sameieren. Den som kjøper en seksjon hvor det forekommer restanser fra tidligere eier, hefter således for disse og må i tilfelle gjøre regresskrav overfor selgeren.

Vedtatt på årsmøtet i Sameiet Suhms gate 5 8. februar 2016/ siste setning i innledningsavsnitt tilføyd etter vedtak på årsmøtet 21.februar 2022.

VEDTEKTER FOR SAMEIET SUHMSGATE 5 (sist endret 21. 2.2022)

§ 1
Sameiets navn er Sameiet Suhmsgate 5. Sameiets medlemmer består av eiere av selveierseksjonene i Suhmsgate 5, gårdsnummer 216, bruksnummer 211 i Oslo.

§ 2
Sameiets formål er å ivareta eiernes felles interesser i eiendommen.

§ 3
Hver enkelt sameier disponerer eksklusivt over sin seksjon, samt at han har rett til bruk av felles ytre rom og felles arealer. Eieren av en seksjon i Suhmsgate 5 har plikt til å være medlem av sameiet Suhmsgate 5, og betale det beløp som styret fastsetter til dekning av fellesutgifter – herunder avsetning til framtidig vedlikehold.

Fellesutgiftene omfatter blant annet offentlige avgifter som vannavgift, feieravgift, renholdavgift og eiendomsskatt, samt forsikringspremier, elektrisk strøm, godtgjørelse til forretningsfører, vaktmester samt utvendige vedlikeholdsutgifter, herunder stell av felles uteareal, og annet som styret finner nødvendig for gårdens drift og vedlikehold.

§ 4
Etter salg av fellesareal til seksjon nr. 2 i 2017, har ikke denne seksjonen krav på egen kjellerbod. Den som til enhver tid er eier av seksjon nr. 2 er pliktig til å sørge for at kravet til kjellerbod er løst innenfor seksjonen

§ 5
Sameieren har rett til salg, pantsettelse og bortleie av sin seksjon. Ved bortleie forplikter sameieren å gjøre leieren kjent med de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler.

Det er ikke tillatt med kortidsutleie av en hel boligseksjon i mer enn 60 døgn i året. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn i strekk.»

§ 6
Seksjonen skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke brukes i ervervsmessig eller yrkesmessig virksomhet, eller på annen måte som medfører sjenanse for de øvrige beboere av eiendommen.

§ 7
Enhver sameier plikter å behandle leiligheten med tilhørende ytre rom med tilbørlig aktsomhet, og holde den forsvarlig vedlikeholdt. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av maling, tapet, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, istandsetting og oppstaking av vann og avløpsrør til og fra egen vannlås, samt blomsterkasser. Ved tvil om vedlikeholdspliktens omfang avgjøres dette med endelig virkning av sameierstyret.
Skade på eiendommen som skyldes en sameier, hans husstand eller andre som har blitt gitt adgang til eiendommen, må han erstatte eller utbedre uten opphold.

Sameierne er forpliktet til å vaske for- og baktrapp når nødvendig slik at oppgangen til enhver tid er ren. Hver etasje har ansvar for trapper til underliggende etasje.

Sameier plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet. Styret har fullmakt til å håndheve husordensreglene.

§ 8
Styret består av 3 medlemmer, hvorav et medlem av sameiermøte velges som leder. Sameierstyret velges av og blant sameierne for et år av gangen. Styret er beslutningsdyktig når 2 medlemmer er til stede. Sameierstyret forplikter sameiet utad ved underskrift av styreleder og et styremedlem i fellesskap.

§ 9
Sameierstyret treffer avgjørelser om gårdens ytre vedlikehold og vedlikehold av felles rom og fastsetter fargen på fasader, markiser etc. Innenfor sin leilighet må den enkelte sameier ikke foreta bygningsmessige arbeider eller arbeider som berører byggets tekniske anlegg uten at arbeidet på forhånd er godkjent av sameierstyret.
Det påligger sameierstyret å påse at det gode bomiljø bevares, og herunder sørge for at de utvendige arealer til enhver tid er velstelt.

§ 10
Innen februar skal sameierstyret sette opp driftsbudsjett som legges fram til vedtagelse på årsmøtet for det inneværende kalenderår. Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter så som eiendomsskatt og andre skatter som måtte bli pålagt eiendommen, faste avgifter for vann, kloakk, gårdslys og annen fellesstrøm, vedlikehold av felles anlegg, lønninger og utgifter til forretningsførsel m.v. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlig store vedlikeholdsutgifter.
På grunnlag av driftsbudsjettet fastsetter sameierstyret månedlige beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis til forretningsføreren. Det stipulerte beløp kan av sameierstyret endres såframt de viser seg å være utilstrekkelige. Sameiets fellesutgifter bæres av den enkelte sameier med den andel som svarer til hans ideelle andel av eiendommen.

Styret avgjør hvilke vedlikeholdsarbeider som skal dekkes gjennom sameiet, og hvilke som skal pålegges den enkelte sameier. Gjelder det arbeider for større beløp enn 10 % av det godkjente driftsbudsjett for året, skal saken på forhånd være lagt fram for et sameiermøte. Det samme gjelder arbeider av ikke presserende art.

§ 11
Sameierne har ikke utløsningsrett, innløsningsrett eller rett til å kreve sameiet oppløst. Hver eier hefter innbyrdes proratisk for sameiets forpliktelser i forhold til eierandelene.

§ 12
Årsmøte i sameiet avholdes hvert år innen april måneds utgang. Innkallelsen til årsmøtet skjer skriftlig til sameiets sameiere med minst 10 dagers varsel. I ordinært årsmøte behandles :
1. Årsberetning og beregninger for siste driftsår, samt driftsbudsjett
2. Valg av styre
3. Valg av forretningsfører og fastsettelse av forretningsførers godtgjørelse
4. Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen

Med innkallelsen skal følge årsberetningen, regnskap og driftsbudsjett.
Årsmøte er sameiets øverste myndighet.
Beslutninger fattes med alminnelig flertall. En sameier har en stemme for hver seksjon han eier. Det er anledning til å møte med en fullmektig som framlegger skriftlig fullmakt ved årsmøtets begynnelse.

§ 13
For beslutning om vedtektsendring kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer, jf eierseksjonsloven § 27,2. ledd siste setning.

§ 14
Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når sameierstyret finner det nødvendig, eller når minst to av seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 15
For øvrig reguleres sameiet av lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner. (trådde i kraft 1.1.2018).

SAMEIET SUHMSGATE 5

BUDSJETT 2024
HUSLEIEREGNSKAP

	BUDSJETT 2024	REGNSKAP 2023	FORSKJELL BUD - REGN	FORSKJELL BUD - REGN %
Inntekter				
Husleieinntekter 1)	530 265	465 300	64 965	14,0 %
Renteinntekter	2 500	2 439	61	2,5 %
Ekstra innbetaling styrking fri egenkapital	40 000		40 000	
Ekstra innbetaling for radon		25 000	-25 000	
Sum inntekter	**572 765**	**492 739**	**80 026**	**16,2 %**
Kostnader				
Årlig fast vaktmesteravtale	37 350	35 580	1 770	5,0 %
Reparasjoner og vedlikehold	50 000	66 313	-16 313	-24,6 %
Kabelanlegg	53 773	51 457	2 316	4,5 %
Forsikringer	147 464	141 792	5 672	4,0 %
Administrasjonskostnader	17 200	16 950	250	1,5 %
Skatter og kommunale avgifter	190 478	179 233	11 245	6,3 %
Renhold trapperom	32 800	43 013	-10 213	-23,7 %
Radon		47 889	-47 889	
Diverse driftskostnader	2 500	3 351	-851	-25,4 %
Øvrige finanskostnader	1 200	1 052	148	14,1 %
Sum kostnader	**532 765**	**586 630**	**-53 865**	**-9,2 %**
Årets resultat	***40 000***	***-93 891***	**133 891**	**0%**

1) Felleskostnader øker med 16,8% fra 1.4.2024

BUDSJETT 2024
BRENSELREGNSKAP

	BUDSJETT 2024	REGNSKAP 2023	FORSKJELL BUD - REGN	FORSKJELL BUD - REGN %
Inntekter				
Utfordelt brensel	176 111	174 262	1 849	1,1 %
Sum inntekter	**176 111**	**174 262**	**1 849**	**1,1 %**
Kostnader				
Elektrisitet	18 944	18 042	902	5,0 %
Fjernvarme	152 717	145 445	7 272	5,0 %
Reparasjoner og vedlikehold	1 500	7 875	-6 375	-81,0 %
Administrasjonskostnader	2 950	2 900	50	1,7 %
Sum kostnader	**176 111**	**174 262**	**1 849**	**1,1 %**
Årets resultat	***0***	***0***	**0**	**0%**

BALANSE BUDSJETT

	Note	BUDSJETT 2024	BALANSE 2023	FORSKJELL 2024 - 2023
Eiendeler				
Bank 1600.40.10799		18 474	32 620	-14 146
Høyrentekonto 1201.67.21865		80 000	68 121	11 879
Fordring sameiere/brensel		0	7 296	
Andre fordringer		50 000	51 784	-1 784
Sum eiendeler		**148 474**	**159 821**	**-4 051**
Gjeld og egenkapital				
Leverandørgjeld		70 000	76 768	-6 768
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 000	12 094	-94
Skyldig sameiere/brensel		0	44 485	-44 485
Egenkapital		66 474	26 474	40 000
Sum gjeld og egenkapital		**148 474**	**159 821**	**-11 347**

SAMEIET SUHMSGATE 5

RESULTATREGNSKAP 2023

HUSLEIEREGNSKAP

	Note	REGNSKAP 2023	BUDSJETT 2023	REGNSKAP 2022	FORSKJELL REGN - BUD	FORSKJELL 2023 - 2022
Inntekter						
Husleieinntekter		465 300	465 300	443 275	0	22 025
Renteinntekter		2 439	350	594	2 089	1 845
Ekstra innbetaling for radon		25 000			25 000	25 000
Sum inntekter		***492 739***	***465 650***	***443 869***	**27 089**	**48 870**
Kostnader						
Fast årlig vaktmesteravtale		35 580	33 929	32 322	1 651	3 258
Reparasjoner og vedlikehold	1	66 313	35 000	30 400	31 313	35 913
Serviceavgift Telia (Get) kabelanlegg		51 457	46 854	41 182	4 603	10 275
Forsikringer	2	141 792	138 371	132 412	3 421	9 380
Administrasjonskostnader		16 950	16 950	16 700	0	250
Skatter og kommunale avgifter		179 233	158 257	151 442	20 976	27 791
Renhold trapperom		43 013	32 387	25 617	10 626	17 396
Radon	3	47 889			47 889	47 889
Diverse driftskostnader		3 351	2 700	2 620	651	731
Øvrige finanskostnader		1 052	1 200	1 059	-148	-7
Sum kostnader		***586 630***	***465 649***	***433 754***	**120 981**	**152 876**
Årets resultat		***-93 891***	***0***	***10 115***	***-93 891***	***-104 006***

BRENSELREGNSKAP

	Note	REGNSKAP 2023	BUDSJETT 2023	REGNSKAP 2022	FORSKJELL REGN - BUD	FORSKJELL 2023 - 2022
Inntekter						
Akonto brensel innbetalt		198 902	198 900	159 350	2	39 552
Justering faktisk brensel mot akonto		-24 640		39 358	-24 640	-63 998
Sum inntekter	4	174 262	198 900	198 708	**-24 638**	**-24 446**
Kostnader						
Elektrisitet		18 042	14 000	13 426	4 042	4 616
Fjernvarme	*9*	145 445	180 500	182 432	-35 055	-36 987
Reparasjoner og vedlikehold	*1*	7 875	1 500	0	6 375	7 875
Administrasjonskostnader		2 900	2 900	2 850	0	50
Sum kostnader		174 262	198 900	198 708	**-24 640**	**-24 446**
Årets resultat		***0***	***0***	***0***	***0***	***0***

BALANSE PR. 31.12.2023

	Note	BALANSE 2023	BUDSJETT 2023	BALANSE 2022	FORSKJELL 2023 - 2022
Eiendeler					
Bank 1600.40.10799	5	32 620	14 240	8 238	24 382
Høyrentekonto 1201.67.21865	5	68 121	88 000	87 682	-19 561
Fordring sameiere/brensel		7 296	10 000	18 389	
Andre fordringer	6	51 784	50 000	78 045	-26 261
Sum eiendeler		**159 821**	**162 240**	**192 354**	**-32 533**
Gjeld og egenkapital					
Leverandørgjeld		76 768	30 000	59 212	17 556
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 094	10 000	10 902	1 192
Skyldig sameiere/brensel		44 485	0	0	44 485
Avsetning påløpne kostnader	7	0	1 875	1 875	-1 875
Egenkapital	8	26 474	120 365	120 365	-93 891
Sum gjeld og egenkapital		**159 821**	**162 240**	**192 354**	**-32 533**

NOTER PR. 31.12.2023

Note 1

Reparasjoner og vedlikehold husleieregnskap	**2023**	**2022**
Vedlikehold uteareales samt dugnad	9 394	4 387
Årskontroll brann	8 360	7 891
Serviceavtale mot mus & rotter Rentokil	6 659	8 162
LED pærer		210
Asfaltering bakgård		9 750
Feilsøking hoved- og portromdør	3 563	
Skilt parkering	2 175	
Batterilader gressklipper	3 038	
Utelampe	1 678	
Feilsøk utelys	2 096	
Branntette kjeller	6 850	
Rapport brannvern	22 500	
Sum reparasjon og vedlikehold	**66 313**	**30 400**

Reparasjoner og vedlikehold brenselregnskap	**2023**	**2022**
Skiftet to stoppekraner	7 875	
Sum reparasjon og vedlikehold	**7 875**	**0**

Note 2

Forsikringer	**2023**	**2022**
Fullverdiforsikring eiendom	134 228	124 537
Egenandel		
Utbytte	-13 942	-13 631
Norsk Hussopp Forsikring	21 506	21 506
Sum forsikringer	**141 792**	**132 412**

Note 3

Radon	**2023**
Inspeksjon	1 650
Radonsug og måler	36 614
Stikk til strøm	9 625
Sum radon	**47 889**

Note 4

Brensel estimeres basert på foregående regnskapsår og forventninger kostnader. Basert på dette innbetales akonto fra sameierne. Virkelige kostnader avregnes ved årets slutt mot akonto og differansen innbetales/tilbakebetales sameierne. Årets resultat brenselregnskap blir derfor alltid 0 gjennom justering av akonto innbetalt mot faktiske kostnader.

Note 5

Renten på bankkontoen er per 31.12.2023 på 0% respektive 3,25% på høyrentekontoen.

Note 6

Posten inneholder forskuddsbetalte kostnader Telia (Get) abonnement 2024 med kr 51.784.

Note 7

Avsetning påløpne kostnader	**2023**	**2022**
Renhold trappegang	0	1 875
Sum avsetninger påløpne kostnader	**0**	**1 875**

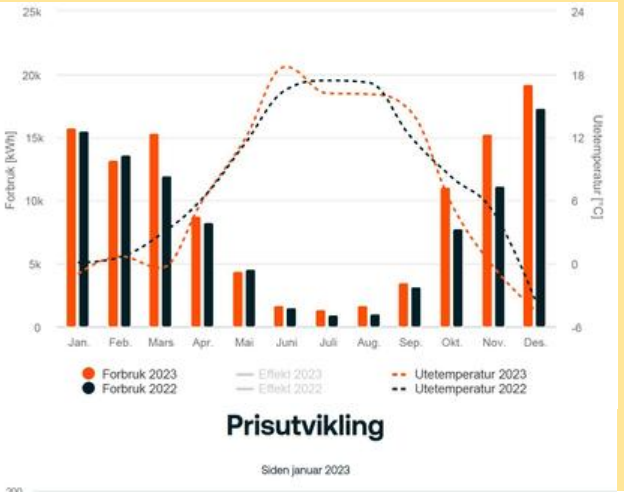
Note 8

Endring egenkapitalposter	**Egenkapital**
Inngående balanse 2022	**120 365**
Årets resultat	-93 891
Utgående balanse 2023	**26 474**
Egenkapital 2023	**26 474**

Note 9

	2023	**2022**

Totalt årsforbruk fjernvarme kWt			Endring
Årsforbruk kroner	145 445	182 432	-36 987
Årsforbruk kWt	111 787	97 115	14 672



Anmeldelse
3 bl. tegninger.

N.d. BYGNINGSCHEFEN B.T.K. 265/46 OSLO

~~Duplikat I sendt brannsjefen.~~

Ekspedisjons-Dokument V

angående innredning av 1 leilighet på loft.

på matr.nr. 5 Suhmsgt.

Innlevert 19 februar 1946. Attestert

Ferdig attestert 28-2-1948

Sendes herr reguleringssjefen.

Oslo, den 20/2-46.

V Einar Carling

Reg. ekspedisjon nr. ___
mott. 21 FEB. 1946

LH/NR.
Suhms gate 5.
Innredning på loft.
Bygningssjefens eksp.av 20/2-46.

Sendes tilbake til hr. bygningssjefen.

Situasjonsplan mangler.

Suhms gates nordöstre reguleringslinje samt ytre og indre byggelinje er tegnet inn på loftsplanen bl.2 med blått.

Suhms gate er regulert ca. 21.2 m bred med byggelinjer ca. 1,0 m trukket tilbake på hver side.

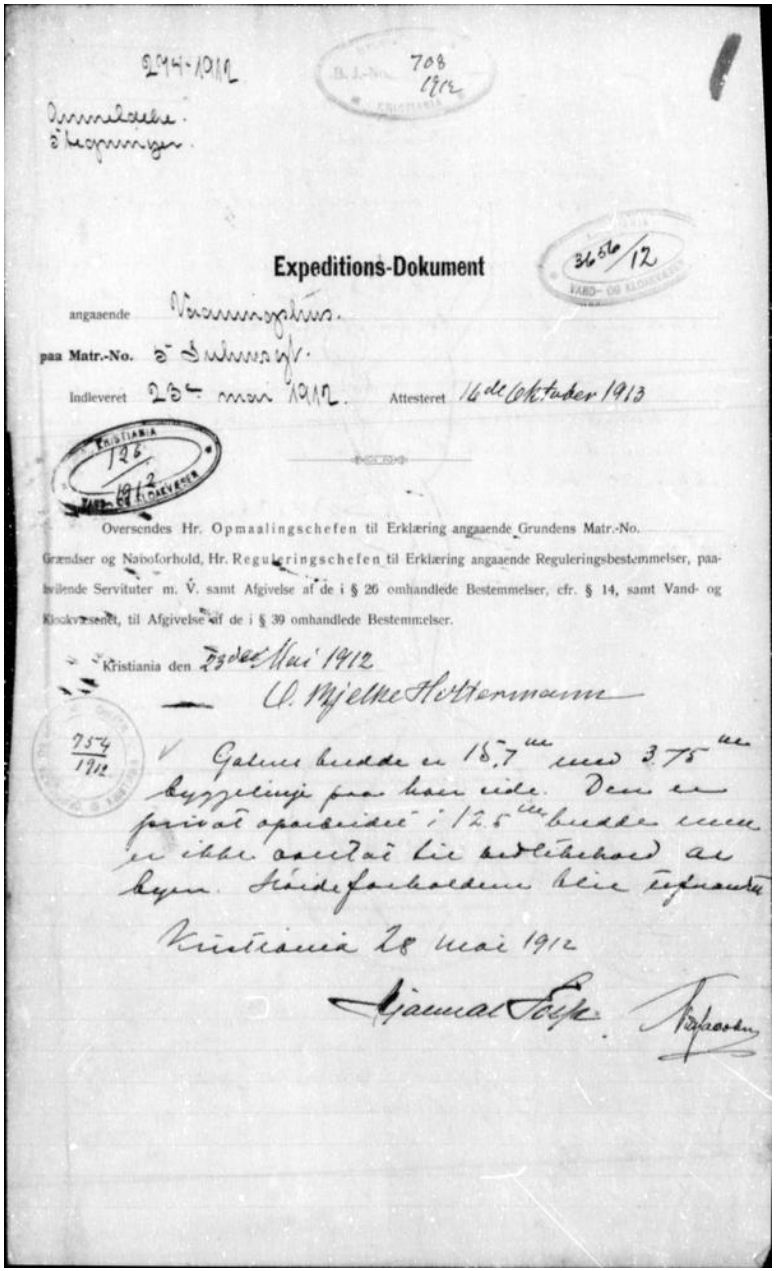
Over eiendommen er regulert indre byggelinje i 13,0 m avstand fra byggelinjen mot gata.

For strøket gjelder byplanvedtekt 172 A, stadfestet av arbeidsdepartementet 3/2 1939.

Oslo reguleringsvesen den 26. februar 1946.

J.R. Ramstad
fung.

Spv. bl. M. 541. 4000. Steens A/S. Oslo.



9244-1911

708
1912

Vannledning
i Hagenvigen.

Expeditions-Dokument

3656/12

angaaende Vannledning.

paa Matr.-No. i Hagenvigen.

Indleveret 23 mai 1912. Attesteret 16de Oktober 1913

KRISTIANIA 126 1912 VAND- OG KLOAKVÆSEN

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 23de Mai 1912

O. Mjelde Hetlenmann

754/1912

Gatens bredde er 18,7 m. mot 3,75 m. byggelinje paa hver side. Den er privat opparbeidet i 12,5 m. bredde men er ikke saaledes at den tiltrædes av byen. Skadesforholdene blir ubenævnte

Kristiania 28 mai 1912

Hjalmar Taft. Nielsen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MAP ARKITEKTER AS
Sommerrogata 1
0255 OSLO

Dato: 14.12.2017

Deres ref.: GUY TSCHUDI-MADSEN | Vår ref.: 201704040-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SUHMS GATE 5	Eiendom:	216/211/0/2
Tiltakshaver:	MARTINE TORP LUND	Adresse:	KORSGATA 27 C, 0551 OSLO
Søker:	MAP ARKITEKTER AS	Adresse:	Sommerrogata 1, 0255 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Suhms gate 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 13.12.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.12.2017 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
MARTINE TORP LUND, KORSGATA 27 C, 0551 OSLO, martine@schibsted.no

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0493/24
Vår referanse: 3516024/24320216
Bestilling: C3 2024-06-20 (5) 107

Dato
20.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
513591	105	5.12.1983	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	216	211	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Tinglysingsstempel
-DAGBOKFØRT
05.DEC.83 013591
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Suhmsgt. 5
Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom: Gnr. 216 | Bnr. 211 | Fnr. | Kommune: Oslo

2. Eier: Navn: Raustøl Investment A/S | Fødselsdato (dag, mnd., år)

3. Begjæring: Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 j.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[X] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd:
meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.: Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1466	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	130	21		
2	B	143	22		
3	B	169	23		
4	B	142	24		
5	B	169	24		
6	B	142	26		
7	B	169	27		
8	B	142	28		
9	B	115	29		
10	B	145	30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1466	Sum teller skal stemme med nevner		

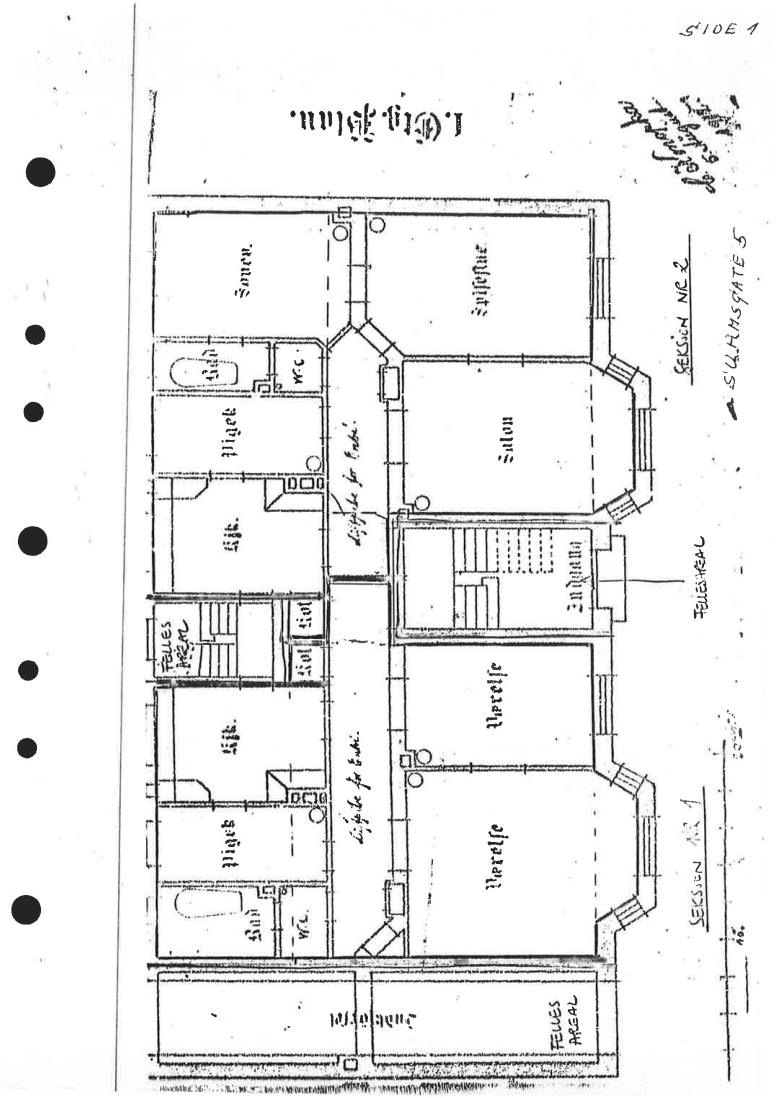
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted	

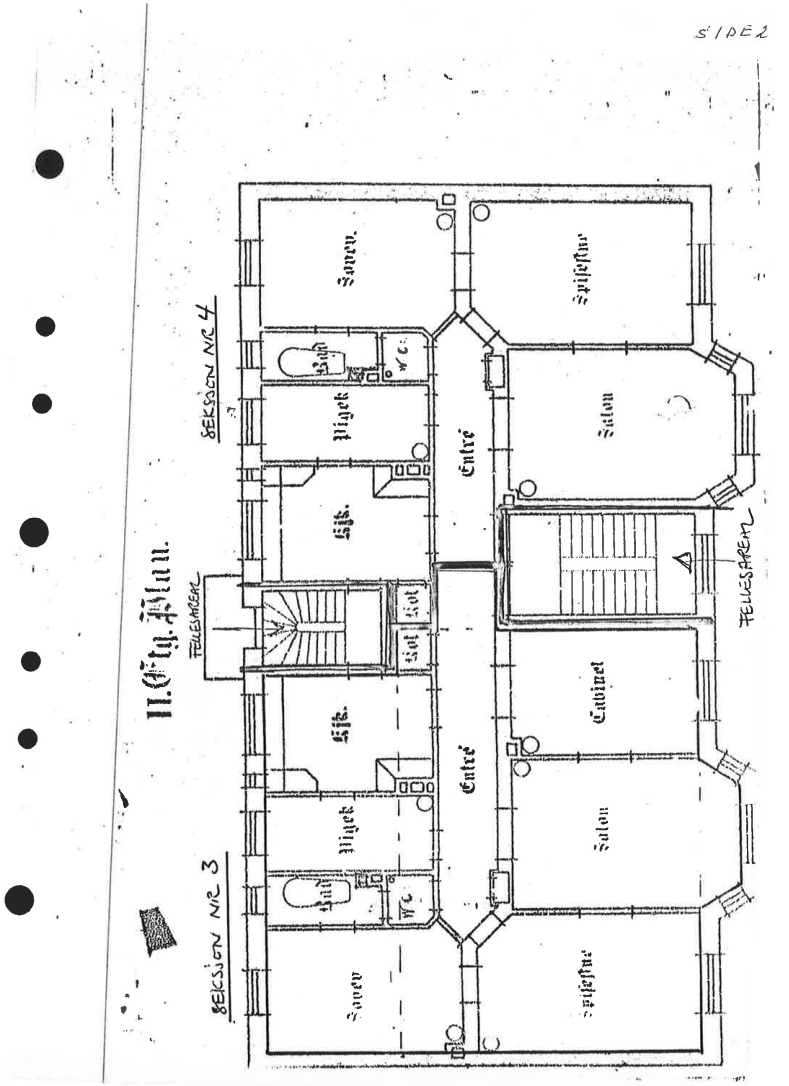
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Henning Hammer	Akersgt. 16, Oslo 1	41 80 78



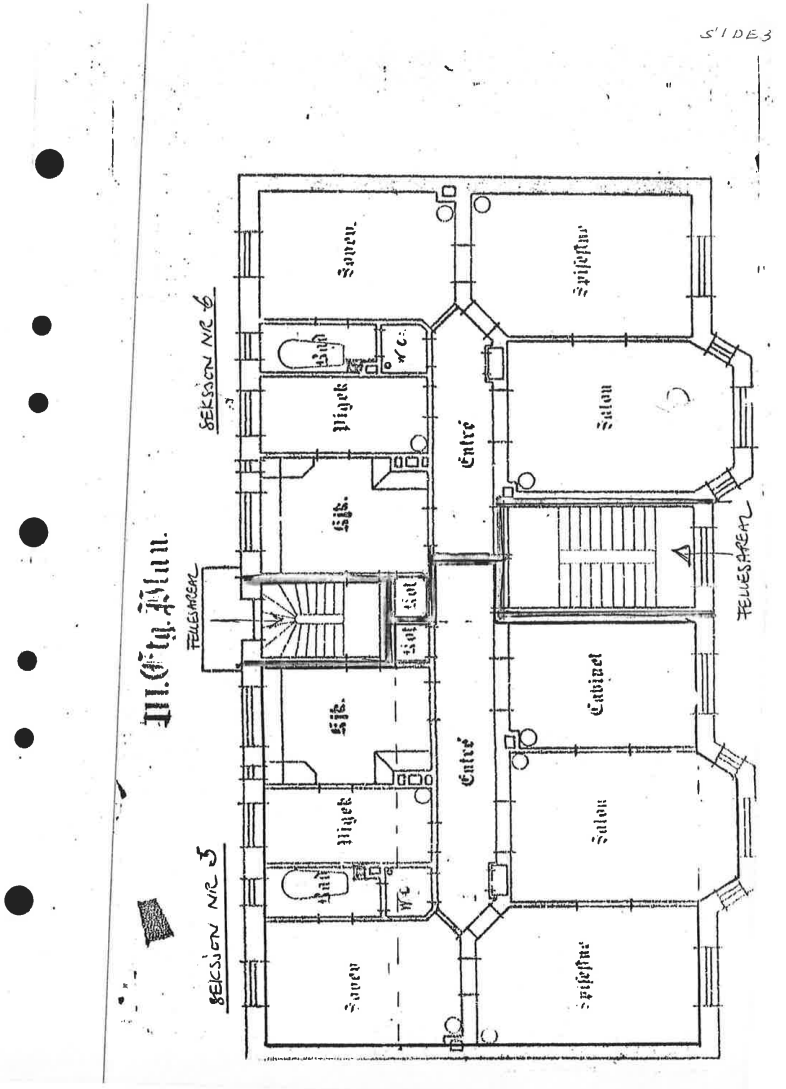
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/513591/105
Uthentet 2024-06-20 10:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/513591/105
Uthentet 2024-06-20 10:17



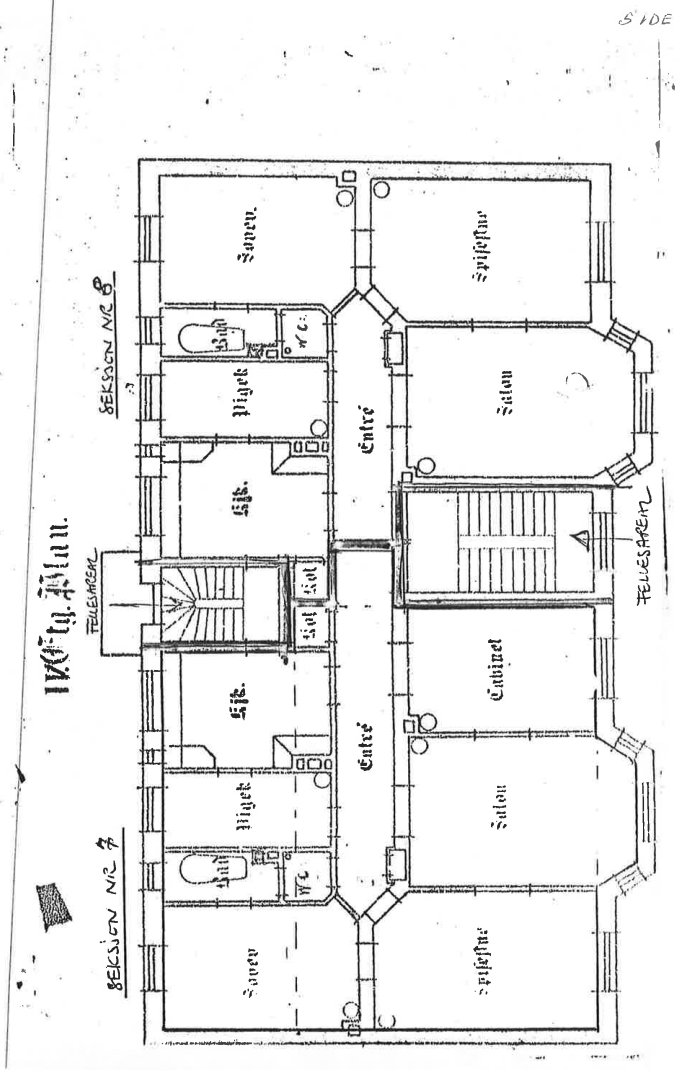
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/513591/105
Uthentet 2024-06-20 10:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/513591/105
Uthentet 2024-06-20 10:17


SIDE 3
SEKSJON NR 6
SEKSJON NR 5
FELLESAREAL
FELLESAREAL
Entré
Entré
Cabinet
Salon
Salon
Pigek
Pigek
Bad
WC
Gang
Gang
Gang

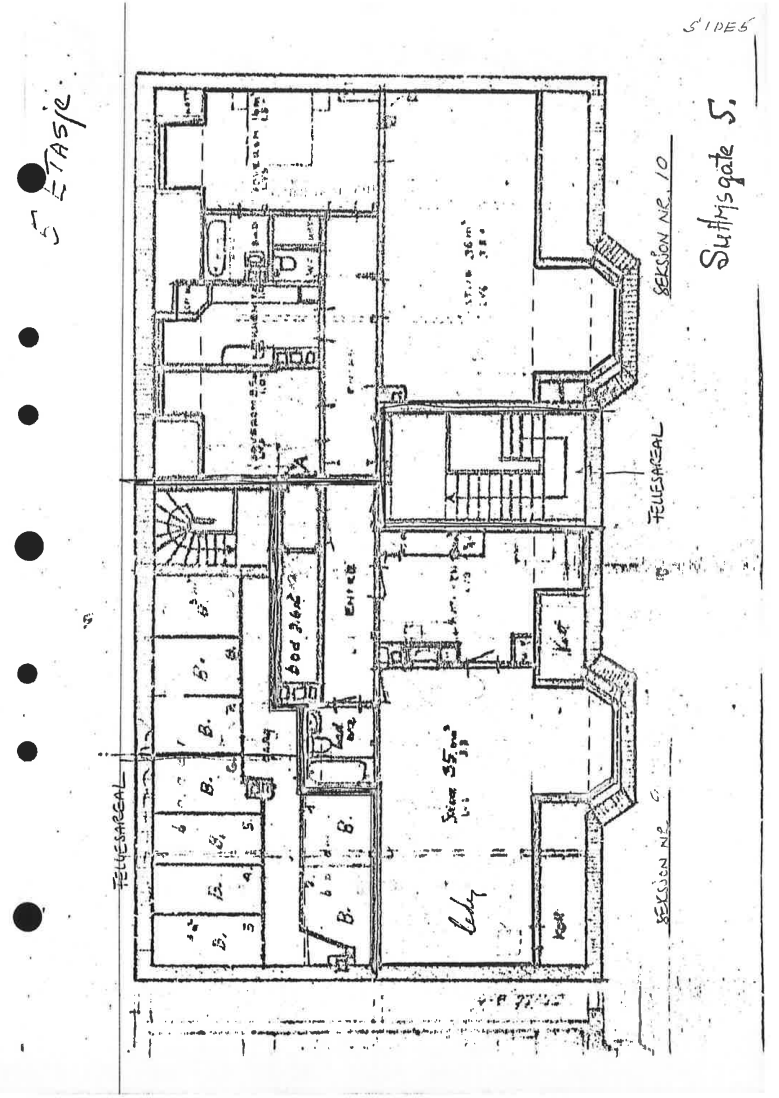
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/513591/105
Uthentet 2024-06-20 10:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/513591/105
Uthentet 2024-06-20 10:17



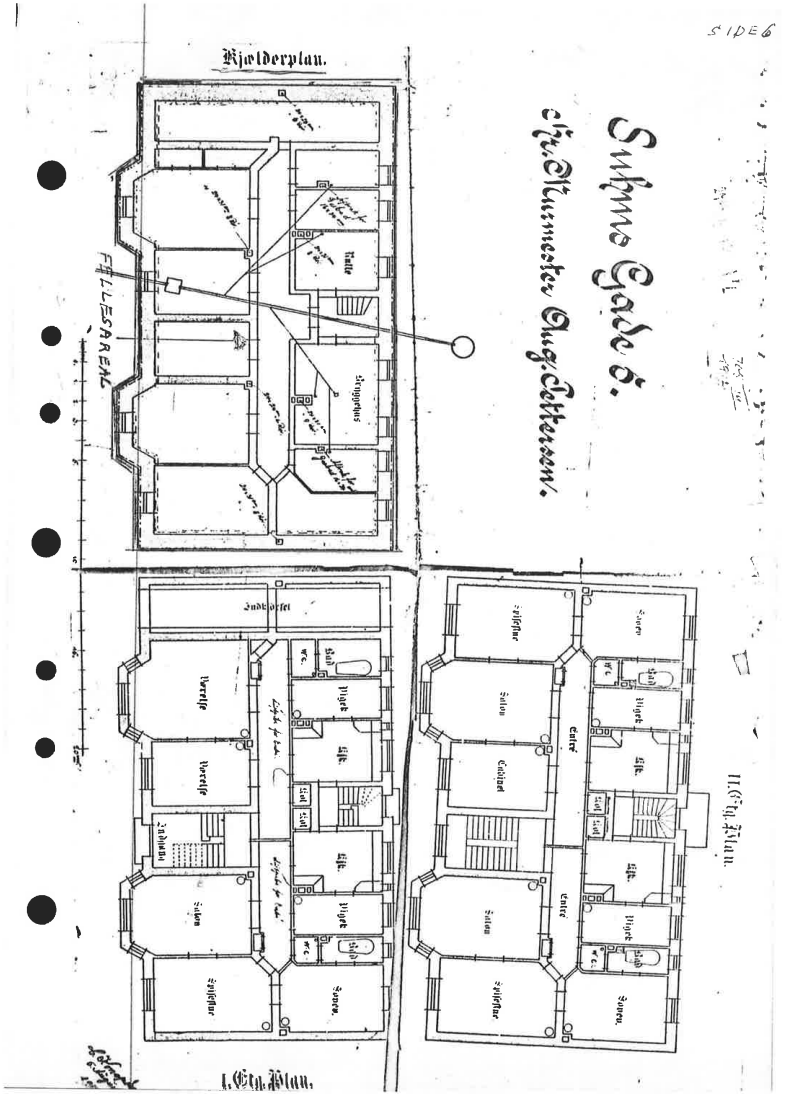
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/513591/105
Uthentet 2024-06-20 10:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/513591/105
Uthentet 2024-06-20 10:17


SIDES
Sluttigsgate 5.
SEKSJON NR. 10
FELLESAREAL
FELLESAREAL
SEKSJON NR. 6
Bod 3 m²
Bod 3 m²
Bod 3 m²

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/513591/105
Uthentet 2024-06-20 10:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/513591/105
Uthentet 2024-06-20 10:17

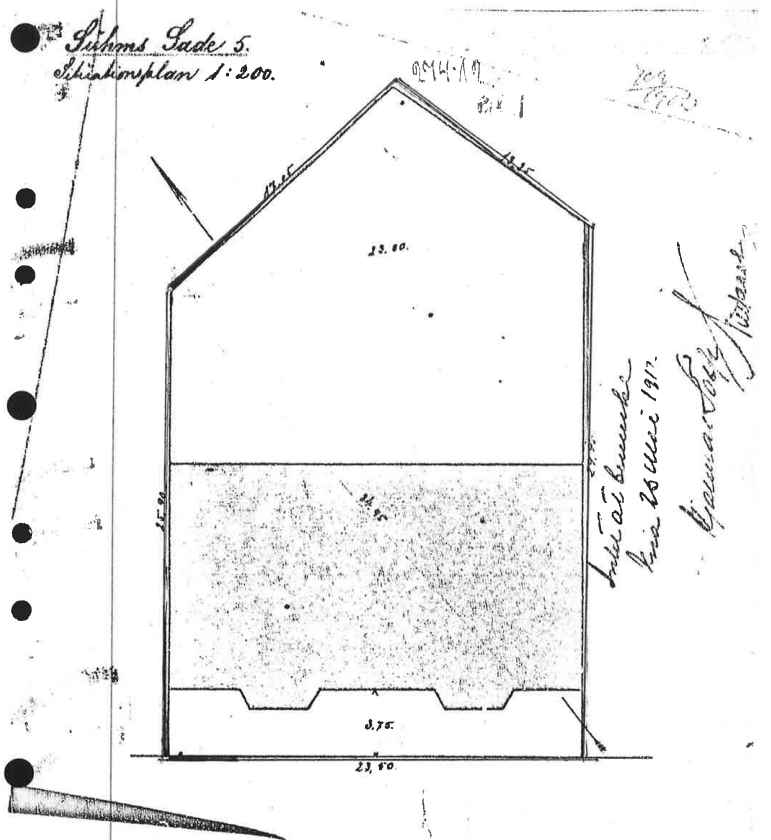

SIDE 6
Kjelderplan.
Suhms Gade 6.
Eks. Klavermester Aug. Pettersen.
FALLESBAREN
Trappehus
Vaskekjeller
Vaskekjeller
Vaskekjeller

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/513591/105
Uthentet 2024-06-20 10:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/513591/105
Uthentet 2024-06-20 10:17

SIDE 7

Stihms Gade 5.
Situationsplan 1:200.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/513591/105
Uthentet 2024-06-20 10:17

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0493/24
Vår referanse: 3516026/24320226
Bestilling: C3 2024-06-20 (5) 111

Dato
20.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1259789	200	12.9.2018	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	216	211	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Løpenummer for forretning: 602361056
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med bruksstiftelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
997796810	SAMEIET SUHMSGATE 5		Suhms gate 5, 0362 OSLO
	COUCHAUX NICOLAS B F	H0102	SUHMS GATE 5, 0362 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	216	211

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 3/9-18

Doknr: 1259789 Tinglyst: 12.09.2018
STATENS KARTVERK

Avgiftsgrunnlaget for beregning av dokumentavgift er 280 000,-, bekreftet pr. HF. med saksbehandler i Oslo Kommune Sigrid Gravmark 12.09.2018.

14.06.2018 06:48

Side 1 av 1

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	SIGNE GOVASMARK

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være elerne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Samelets org.nr.	Telefonnummer
Martine Torp Lund		997 796 810	90727117

Adresse	Postnummer	Poststed
Suhms gate 5	0362	Oslo

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	216	211	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
2		Martine Torp Lund	~~143/1488~~ 1/2
		~~Sum nevner endres marginalt som et resultat av at teller for sek.nr 2 økes~~	
		Samvirt Suhmsgate 5	
2		Nicolas B F couchaux	1/2

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nedenst skriver du nevneren, som vil være summen av telleme til samtlige seksjoner i samelet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	152	
2	B	166	
3	B	169	
4	B	142	
5	B	169	
6	B	142	
7	B	169	
8	B	142	
9	B	115	
10	B	145	
		Nevner = 1511	

Dato	Innsenderens underskrift
11/2-18	Martine T. Lund

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 11/6-2018

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i samelebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i samelebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Samelebrøken endres. Ingen andre endringer.

Mindre del av fellesareal i kjeller overføres til seksjon 2. Sum nevner øker marginalt, da sum teller for seksjon 2 øker marginalt. Ingen andre endringer.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av samelet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonselere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
11/2-18	Martine T. Lund

FW Ref. 201802904-11.txt

Fra: Signe Govasmark
Sendt: 15. august 2018 06:48
Til: PBE Postmottak
Emne: FW: Ref.: 201802904-11

From: Martine Torp Lund [mailto:martine.torp.lund@schibsted.com]
Sent: Wednesday, August 01, 2018 10:24 AM
To: Signe Govasmark
Subject: Ref.: 201802904-11

Hei,

Vedlagt finner dere bekreftelse på kjøpesum for areal for beregning av dok avgift.

Kjøpesum for areal som reseksjoneres er 280.000 kr. Se pkt 3 side 1 i kjøpekontrakt.

Mvh Martine Torp Lund

--
Martine

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående elerseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
2	Kolbotn, 11/2-18	Martine T. Lund	Martine Torp Lund
1	Oslo 12/2-18	Gerhard Kristian Hertzberg	Gerdhard Kristian Hertzberg
3	Oslo, den 12.02.18	Karl Hame	Karl Hame
10	Oslo 12/2-18	Gerd Engelsrud	Gerd Engelsrud
2	se vedlagt bekreftelse		

Dato	Innsenderens underskrift
11/2-18	Martine T. Lund

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Vedrørende reseksjonering av seksjon 2 i Suhms gate 5. 216/211

Jeg bekrefter at jeg samtykker til reseksjoneringen.

Med vennlig hilsen

Nicolas Couchaux

Oslo, 19.05.18

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 12/2 - 18	Gerd Engelsrud	Gerd Engelsrud
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 12/2 18	Gerhard Hertzberg	Gerhard Kristian Hertzberg
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, den 12.02.18	Kari Hame	Kari Hame

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

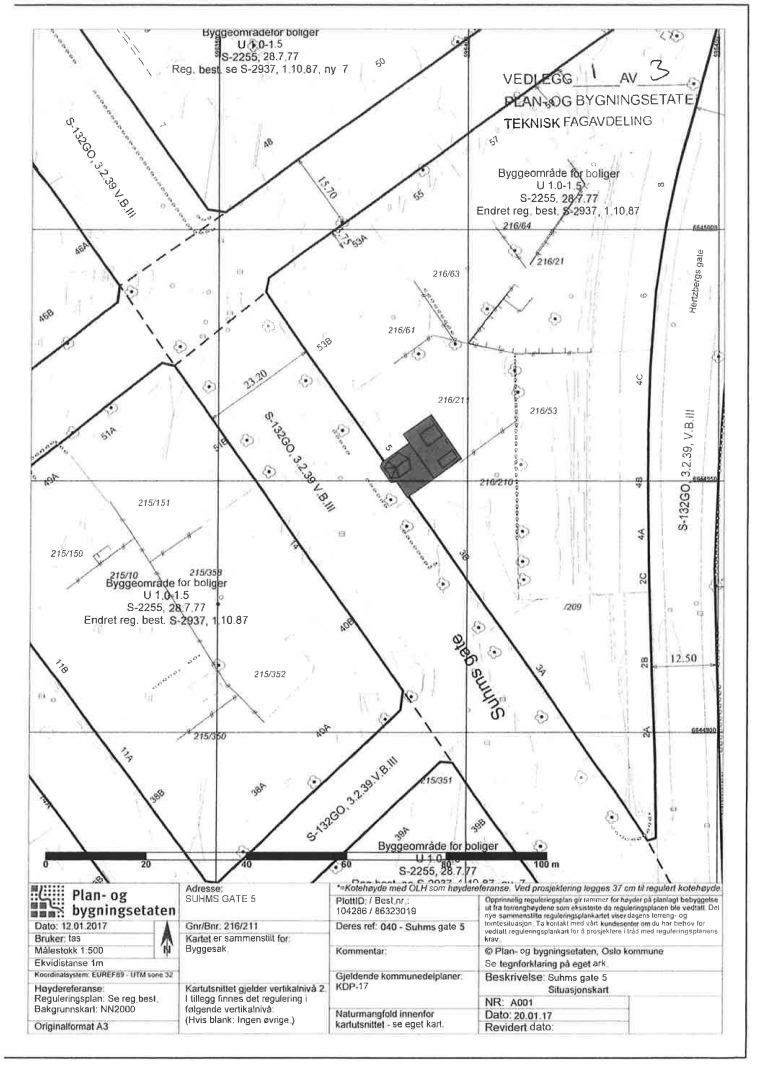
15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	216	211		2

Dato	Underskrift	Stempel
13.6.18		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

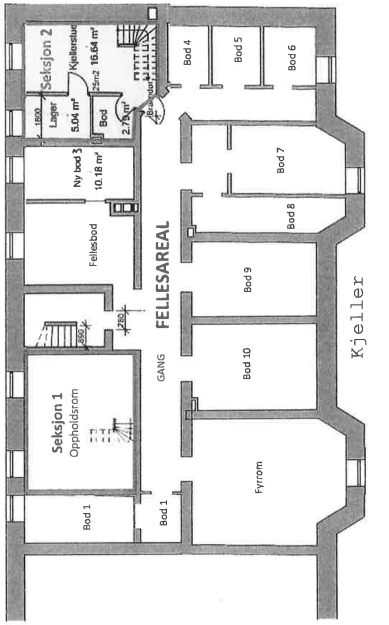
Dato	Innsenderens underskrift
11/2 -18	Marthe F. Hurrd

VEDLEGG 1 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

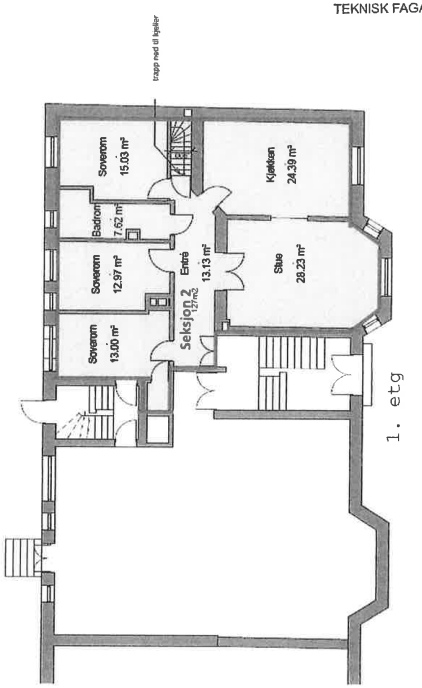
SUHMS GATE 5 - PLANTEGNING KJELLER



Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2018/1259789/200
Uthentet 2024-06-20 10:18

VEDLEGG 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SUHMS GATE 5 - PLANTEGNING 1 etg, seksjon 2



Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0493/24
Vår referanse: 3516025/24320221
Bestilling: C3 2024-06-20 (5) 108

Dato
20.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17063	105	1.4.1996	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	216	211	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til:
Hans Lapstun
Suhmsgate 5
0362 Oslo

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

RESEKSJONERING

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	Oslo	216	211	

Doknr. 17063 Tinglyst 01.04.1996 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]

TINGLYST
1 APR 1996
OSLO BYSKRIVERAMBETE
DAGBOKNR.: 17063

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]
1	B	152	11			21			31			41			51		
2	B	143	12			22			32			42			52		
3	B	169	13			23			33			43			53		
4	B	142	14			24			34			44			54		
5	B	169	15			25			35			45			55		
6	B	142	16			26			36			46			56		
7	B	169	17			27			37			47			57		
8	B	142	18			28			38			48			58		
9	B	115	19			29			39			49			59		
10	B	145	20			30			40			50			60		

Sum tellere: 1488 = nevner: 1488

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Endringen består i at seksjon nr. 1 overtar 22kvm av kjellerarealet i gården og tilknytter dette sin seksjon.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen ber tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Returneres til:
Hans Lapstun
Suhmsgate 5
0362 Oslo

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

RESEKSJONERING

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Komm.nr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	Oslo	216	211	

Rett kopi HNO

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	152	11			21			31			41			51		
2	B	143	12			22			32			42			52		
3	B	169	13			23			33			43			53		
4	B	142	14			24			34			44			54		
5	B	169	15			25			35			45			55		
6	B	142	16			26			36			46			56		
7	B	169	17			27			37			47			57		
8	B	142	18			28			38			48			58		
9	B	115	19			29			39			49			59		
10	B	145	20			30			40			50			60		

Sum tellere: 1488 = nevner: 1488

4. Supplerende tekst [6]

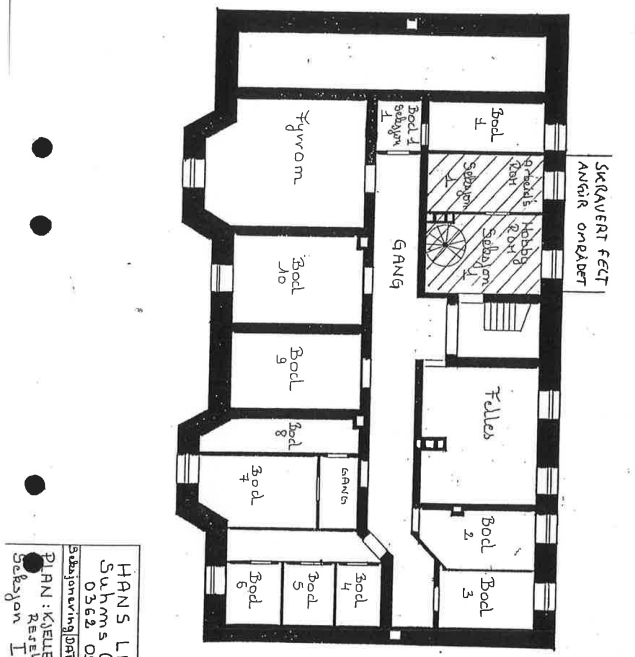
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Endringen består i at seksjon nr. 1 overtar 22kvm av kjeller-arealet i gården og tilknytter dette sin seksjon.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Rett kopi bekreftes: HNO



HANS LAPSTUN
Suhms GT 5
0362 OSLO

GNR:
BNR:
Seksjonering DATO: 26/10-93

PLAN: KJELLER
RESEKSJONERT
Seksjon 1

Arkitekt:
ANDRE WIENSBERG

Suhms gate 5

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 184 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	9 min 0.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	12 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	13 min 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	8 min 0.6 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	12 min 0.9 km
Heltberg Bislett	11 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 0.9 km

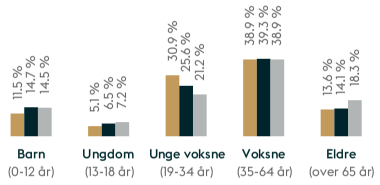
Offentlig transport

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	3 min 0.2 km
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	8 min 0.6 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.7 km

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 ... 70 barn	4 min 0.3 km
Fagerborg menighetsbarnehage (... 68 barn	5 min 0.4 km
Solbærtorvet barnehage (0-5 år... 57 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fagerborg/Jessenløkken	2 821	1 590
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

Sport

Marienlyst skole	5 min
Stensparken - balløkke	8 min
Fitness.xpress Bislett	7 min
SATS Fagerborg	7 min

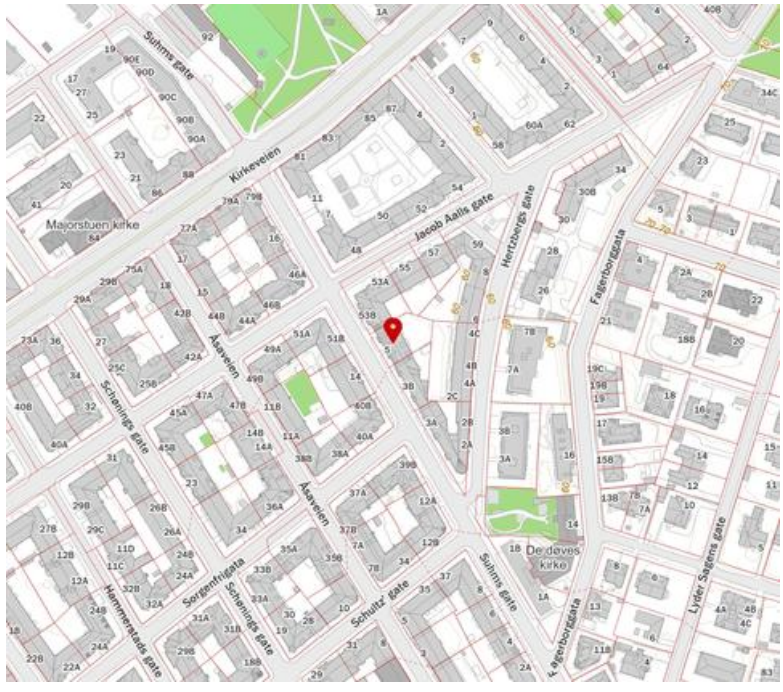
«Kjempekoselig på Fagerborg.»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Frogner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33 b, 0258 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 Frogner, 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/frogner

22 12 90 00

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 Boligkjøper-forsikringen 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: 14-0493/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Suhms gate 5 0362 OSLO

Betegnelse: Gnr 216, bnr 211, snr 2 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