

Nissens gate 5



Velkommen til

Nissens gate 5



Salgsoppgaven produsert 2. mai 2025

Attraktivt i hjertet av Grünerløkka!

Klassisk og gjennomgående 3(4)-roms | Stor og solrik balkong på hele 7kvm | Takhøyde 3m | Peis | Oppussingsmuligheter

Prisantydning	5 850 000,-
Fellesgjeld	96 000,-
Omkostninger	150 000,-
Totalpris	6 096 000,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 450,-
BRA-i	62 kvm
Totalt BRA	70 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1897
Megler	Espen Johnsen
Telefon	977 01 750
E-post	e.johnsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Klassisk og spennende 3(4)-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i hjertet av Grünerløkka. Leiligheten ligger fint til i byggets 3.etg med en stor, solrik sydvendt balkong, peis, store vindusflater og klassiske detaljer, som skaper en fantastisk atmosfære.

Leiligheten fremstår som lys og luftig med en god og fleksibel planløsning - Her vil du trives!

- Sett ditt personlige preg og skap drømmeleiligheten
- Klassiske detaljer som rosetter, stukkatur, originale gulv og takhøyde på 3m
- Store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys
- Solrik sydvendt balkong på 7kvm
- Bygård renovert i 1998-99
- Mulighet for 3 soverom
- Flott felles bakgård
- Peis
- Stille og rolig enveiskjørt gate
- Rikelig med lagringsplass, to boder
- Gode kollektivforbindelser, alt av fasiliteter & servicetilbud i nærheten

Arealer og innhold

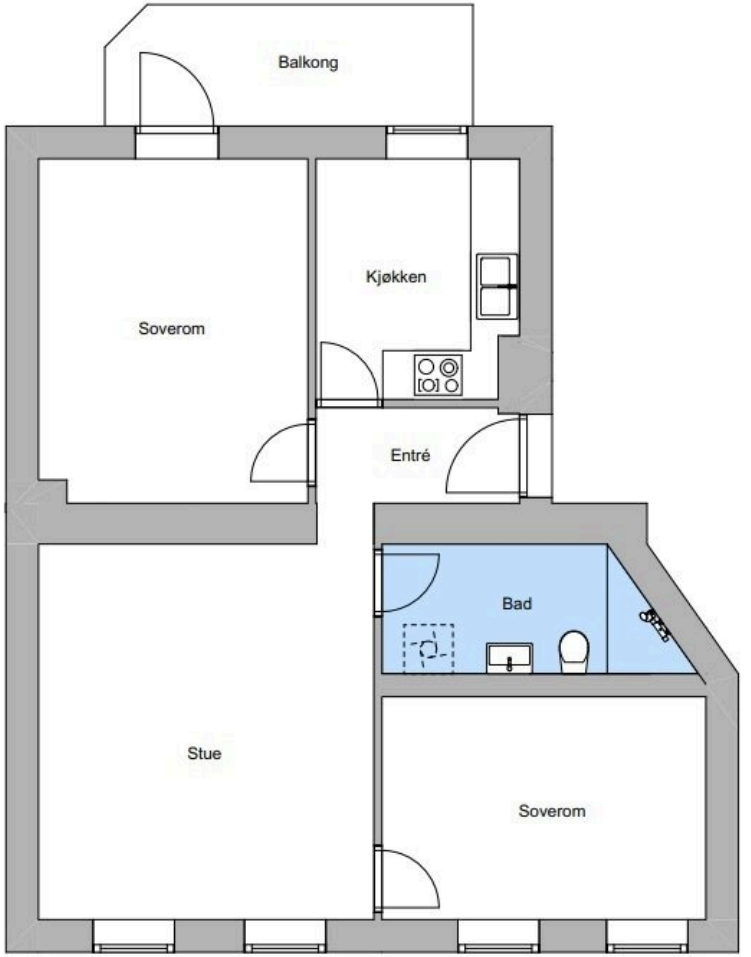
BRA-i:	62 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	70 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, Bad, Soverom 2
BRA-e: 2 kvm. Kott/bod
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 7 kvm.

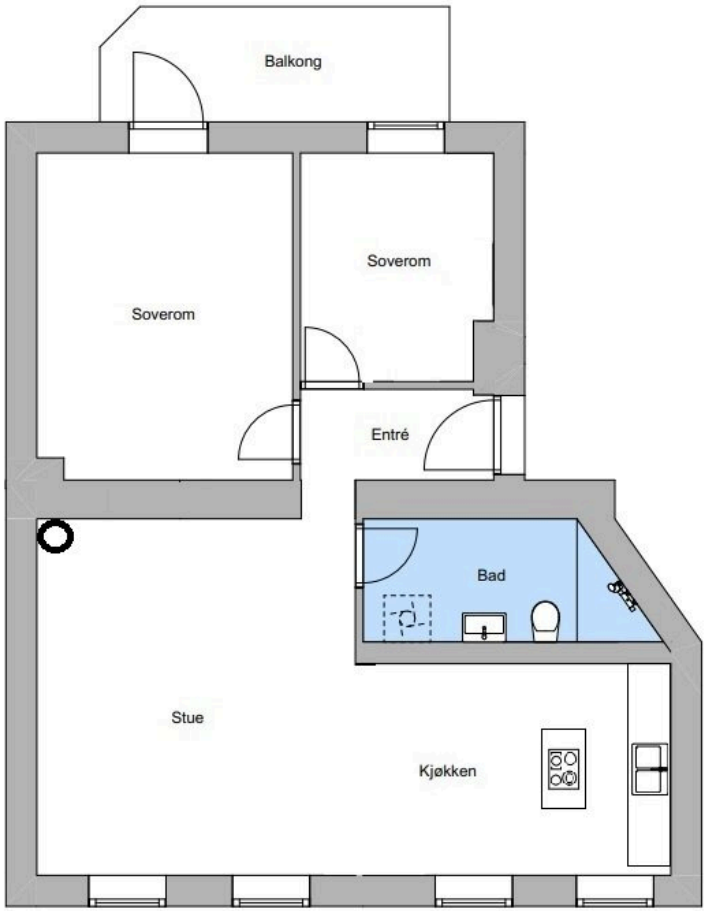
Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

3.etg
Seksjon 6



Planskissen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

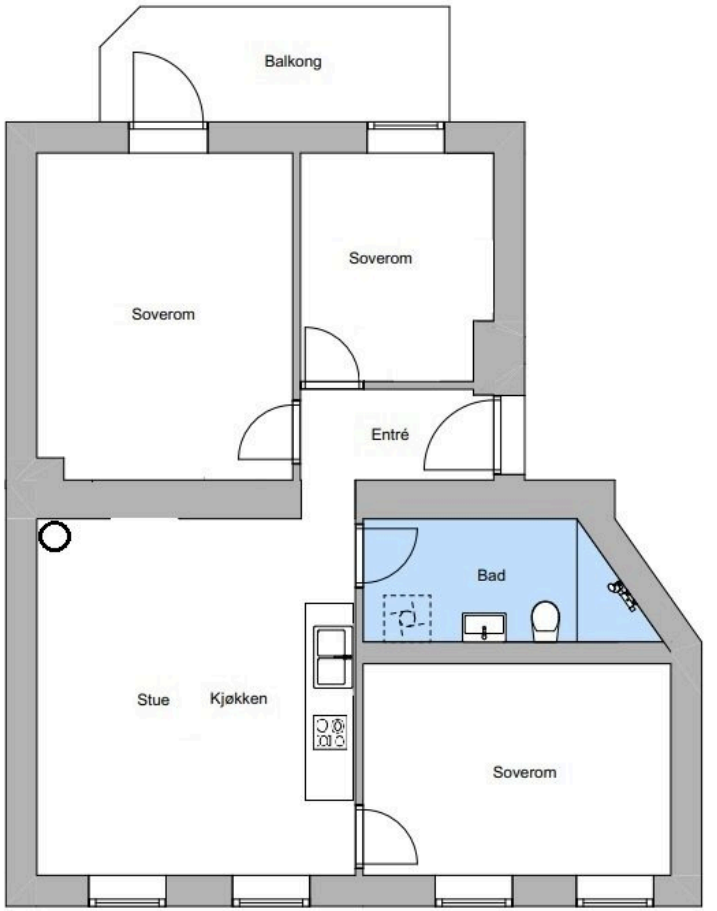
3.etg
Seksjon 6



Planskissen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Alternativ planløsning 1 (Selger og megler tar ingen ansvar/risiko på at tiltakene er gjennomførbare).

3.etg
Seksjon 6



Planskissen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Alternativ planløsning 2 (Selger og megler tar ingen ansvar/risiko på at tiltakene er gjennomførbare).




FLOWER POETRY
SALÖN des FLEUR














BOSCH
Maxx 6
VarioPerfect















Informasjon

Nissens gate 5

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0243/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Nissens gate 5, 0556 OSLO
Gnr 228, bnr 223, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Cathrine Fossnes
Anette Fossnes
Torild Solberg Fossnes

Kjøpesum og omkostninger
5 850 000,- (Prisantydning)
96 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 946 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
148 650,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
150 000,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
162 700,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 096 000,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 108 700,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1897

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, Bad, Soverom 2
BRA-e: 2 kvm. Kott/bod
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 7 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

Innhold

Leiligheten består av: Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom og bad. Samt balkong på 7kvm med utgang fra soverom.

Leiligheten disponerer i tillegg to boder, en i kjeller på 6kvm og en i trappeoppgang på 2kvm. Samt flott opparbeidet bakgård med sittegruppe, sykkelparkering og beplantning.

Standard

Nyrenovert oppgang mai 2025.

Diverse fra tilstandsrapporten:
Innvendig:
Gulvoverflater av parkett, tregulv og fliser. Veggoverflater av malt strie, malte plater, malt tapet og fliser. Himlinger av malte plater, stukkatur og rosett. Malte fyllingsdører.

Våtrom:
Bad med flislagte vegger og gulv med wc, dusj, servant integrert i skuffeinnrdning, speil, lys og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte lakkerte fronter, foliert laminat benk, nedfelt kum, ventilator og fliser over benk. Avsatt plass for oppvaskmaskin, komfyr og kjøle/fryseskap.

Følgende punkt i tilstandsrapporten har fått tilstandsgrad 3:
Pipe og ildsted:
Mursteinspipe. Peisovn.
Vurdering av avvik:
-Pipevanger er ikke synlige.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Se rapport fra Oslo brannkonsult as. Rapporten beskriver en rekke feil.
Utdrag fra rapport:
Tilstandsvurdering av skorsteinsløp:
- Skorstein må feies da det er mye sot for å kunne gi et fullstendig bilde av tilstand.
- Skorstein har krater innvendig etter flere gjenmuringer, etter ildsteder, som ikke er tilfredsstillende utført. Disse virker dog tette.
- Sotluke må skiftes ut i kjeller og på loft da de ikke er i forskriftsmessig tilstand.
- Gulvplate foran feieluke på loft må monteres.
- Skorstein må rehabiliteres for å sikre at den oppfyller alle funksjonskrav
Konsekvens/tiltak: Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Følgende punkt i tilstandsrapporten har fått tilstandsgrad 2:
Vinduer:
Malte trevinduer med 2-lags glass fra 1991 og 1997.
Det er avvik:
Isolerglass har en forventet levetid på 20-30 år og vinduer i tre 20-50 år.
Vinduer kan være punkterte selv om dette ikke kom til syne under befaring.
Tiltak: Vinduer må holdes under oppsyn og vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov.
Årstall: 1991
Kilde: Produksjonsår på produkt

Ytterdører:
Profilerte og malte B-30 entredør. To fløyde terrassedører i malt trevirke med 2-lags glass fra 1997.
Det er avvik:
Isolerglass har en forventet levetid på 20-30 år og dører i tre 20-50 år. Glass kan være punkterte selv om dette ikke kom til syne under befaring.
Tiltak: Dører må holdes under oppsyn og vedlikeholdes jevnlig, og skiftes ut ved behov. Konsekvens av eldre dører er dårligere isolasjonsevne, slitasje og råteskader på trevirke.
Årstall: 1997 Kilde: Eier

Overflater:
Gulvoverflater av parkett, tregulv og fliser. Veggoverflater av malt strie, malte plater, malt tapet og fliser. Himlinger av malte plater, stukkatur og rosett.
Det er avvik:
Overflater er stedvis slitte. Det sprekker i himling.
Tiltak: Oppussing/fornying av overflater må påregnes. Konsekvens er kun kosmetisk.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Vurdering av avvik:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendige dører:
Malte fyllingsdører fra byggeåret og fra 1997.
Det er avvik:
Skader pga. fukt.
Tiltak: Skadede dører må utbedres eller skiftes.

Våtrom:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad med flislagte vegger og gulv med wc, dusj, servant integrert i skuffeinnredning, speil, lys og opplegg for vaskemaskin.
Bad:
Årstall: 1998 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling: Veggene har fliser. Taket er malt.
Vurdering av avvik:
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Svertesopp er registrert.
Konsekvens/tiltak: Fuger bør skiftes ut. Konsekvens ved gamle bad er at de kan bli/være utette og fukt kan gjøre skader på konstruksjoner.

Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr og innredning: Wc, dusj, servant integrert i skapinnredning, speil, lys og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering av avvik:
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist skader på innredning. Speil er skadet.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Skader er kun kosmetisk.

Ventilasjon: Det er naturlig ventilering. Oppdriftsventilasjon.
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. Konsekvens er undertrykk og dårlig sirkulasjon av luft.

Kjøkken:
Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte lakkerte fronter, laminat benk, nedfelt kum, ventilator og fliser over benk. Avsatt plass for komfyr og kjøle/fryseskap.
Vurdering av avvik:
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Skader på fronter pga. fukt/ vannsøl.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
Årstall: 1998 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
Årstall: 1998

Avløpsrør: Det er synlige avløpsrør av plast.
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Årstall: 1998

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.
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. Konsekvens av manglende ventilasjon er dårlig

sirkulering og utskifting av luft noe som påvirker inneklimaet.

Varmtvannstank:
Felles varmtvann fra to stk. varmtvannsberedere på 300 liter fra 1999, plassert i vaskerom i kjeller.
Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg:
På generelt grunnlag anbefales det alltid en el-kontroll da takstingeniøren ikke har kompetanse innenfor el.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT (TGIU):
Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Nabo på en side og garderobe i soverom på en side.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæring vedlagt i salgsoppgaven.

Byggemåte

Bygård oppført i 1897 med grunnmur i naturstein, yttervegger i murkonstruksjon med malt puss og saltak tekket med profilerte stålpanner. Malte trevinduer med 2-lags glass fra 1991 og 1997. Verandaer i stålkonstruksjon med profilerte stålplater under terrassebord og rekkverk i glass og stål.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger med: Hvitevarer.

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
Utleie er tillatt.

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget.

Oppvarming
Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner og peis, samt varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 600 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Sikringsskapet er plassert i gangen utenfor leiligheten. Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 450,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, strøm til fellesareal, kabel tv, løpende vedlikehold.

Formuesverdi
Ikke funnet formuesverdi på skatteetatens sider.

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

Om sameiet
Boligsameiet Nissens Gate 5 består av 8 boligseksjoner.

Gården er nylig seksjonert og sameiet er nylig opprettet. Gården har tidligere vært i familieeie og familiemedlemmene har stått for forretningsførsel samt sittet i styret. Ettersom leilighetene nå selges vil disse gradvis tre ut av rollene sine som styremedlemmer og forretningsfører og nye eiere av seksjonene vil måtte tre inn i disse rollene, evt. leie inn ekstern forretningsførsel dersom de nye sameierne ønsker det.

Gården ble rehabilitert i 1998/1999, inkl. bad, ny stigeledning + sikringsskap til hver leilighet.

Gården gjennomgikk branntilsyn i juni 2023. Alle avvik i tilsynsrapporten er lukket, med unntak av punkt knyttet til vinduer og brannbalkong som rømningsvei. Vinduer ble målt med en bredde på 44cm i de forskjellige leilighetene. Disse tilfredsstiller derfor ikke krav til dimensjoner for rømningsvei og må oppgraderes, eventuelt utbedres. Man kan eventuelt skifte til vinduer med løs midtpost, eller utbedre eksisterende vinduer ved å løsne midtpost og montere denne på et av de to åpningsbare vinduene. Montere eller utbedre ett vindu i hver boenhet, mot gateplan, med løs midtpost. Frist for retting er 2 til 5 år fra 2023. Tiltaksliste for

lukking av avvik følger vedlagt.

Sameiet bør lage en vedlikeholdsplan etter behov.

Forretningsfører
Cathrine Fossnes

Informasjon om fellesgjeld
Kr 96 000,- pr. 30.04.2025

Sameiet har ett lån i DNB. Lånet utgjør kr 768 000,- pr. 30.04.25. Nominell rente utgjør 7,5% pr. 30.04.25.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viste et underskudd på kr 201 427,-. Regnskapet følger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Se også vedtektenes §6 vedr. bygningsmessige arbeider.

Seksjon nr 7 og 8 har rett til å få loftsareal utbygget ved godkjent byggesak hos PBE. Derav i form av innlemping av loftsareal tilhørende hver seksjon eller form av en ny bruksenhet. Styret kan ikke motstride seg dette.

Vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold skal ikke føre til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

Sameiets forsikring
If
Polisenr. SP752024.121

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 259 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomt, hyggelig bakgård med terrasseplatting, sittegruppe, blomsterbed, diverse beplantning og sykkelparkering.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Nissens gate 5.

Leiligheten ligger i et meget populært og sentralt boligområde på attraktive Grünerløkka i en stille og rolig enveiskjørt gate. Det er kun få minutters gangavstand til rolige rekreasjonsområder i nærmiljøet som blant annet Birkelunden, Sofienbergparken, Olaf Ryes plass og Akerselva. Her har man mange muligheter for å nyte parklivet på varme sommerdager, samt koselige gåturer om vinteren.

Dagligvarehandel kan gjøres svært enkelt, med flere dagligvarehandler rett utenfor. Trenger du ytterligere servicetilbud finner du Meny Ringnes Park rett ved.

Det tar ca. 1-3minutter å gå ned til hjertet av Grünerløkka, som er kjent for de

fleste som en bydel med et pulserende folkeliv og brede kulturtilbud. Her ligger noen av byens mest populære spise- og serveringssteder som blant annet Südøst Asian, Crossover, Trattoria Popolare , Villa Paradiso og Szechuan Chengdu. Videre mot Vulkan finner man kjente Mathallen med matprodukter av høy kvalitet fra hele verden. I tillegg byr Mathallen også på en rekke caféer og spisesteder.

Treningsmuligheter på bl.a. SATS Ringnes Park som ligger rett oppi gaten, The Studio Fitness & Lifestyle, Fitness24Seven eller EVO. Kun noen få trikkestopp unna finner du klatreverket på Torshov, samt Myrens sportssenter med squashbane og gruppetimer.

Offentlig transport med hyppige avganger gjør det enkelt å komme seg rundt i byen. Buss og flybuss i umiddelbar gangavstand samt kort vei til Birkelunden holdeplass med trikk.

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.
Se nabolagsprofilen i salgsoppgaven for oversikt over andre skoler og barnehager i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

For eiendommen foreligger det ekspedisjonsdokument for våningshus datert 1897, samt ferdigattest for innvending ombygging og nye balkonger datert 2001. Dokumentene følger vedlagt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

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.

Bygården er oppført som forskriftsfredet av Riksantikvaren. Eiendommen ligger også i fredet kulturmiljø (Birkelunden kulturmiljø).

Offentlige planer:
Saksnummer 202018113: Falsens gate 21 - Oppføring av Dælenenga flerbrukshall - Tidligere brukt adresse: Seilduksgata 30. Status: Mottatt søknad om brukstillatelse.

Det er gitt ramme- og igangsettingstillatelse til ny flerbrukshall samt park/utearealareal i Falsens gate 21. Hallen inneholder flerbrukshall med tilhørende fasiliteter, arealer for kampidrett, klubbhus, garderobe og lager. Det er også lagt til rette for at flerbrukshallen kan oppdeles i tre salenheter tilpasset kroppsøvingsundervisning.

For mer informasjon kontakt megler eller søk på saksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Det hviler ikke odel på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/228/223/6:

26.09.1895 - Dokumentnr: 992964 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:223

Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1940 - Dokumentnr: 400270 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:223

Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1999 - Dokumentnr: 18321 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:16 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:16 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:16 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:16 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:16 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:16 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:16 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:16 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:16 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:16 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:16 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:16 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:16 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:16 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:16 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:16 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:16 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:16 Snr:18

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:22

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:222

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:222 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:222 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:222 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:222 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:222 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:222 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:222 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:222 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:354

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:356

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:357

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:358

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:544 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:544 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:544 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:544 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:544 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:544 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:544 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:544 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:544 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:544 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:544 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:544 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:544 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:544 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:544 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:544 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:544 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:544 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:544 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:544 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:546 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:546 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:546 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:546 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:546 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:546 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:546 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:546 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:546 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:546 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:546 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:546 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:546 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:546 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:546 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:546 Snr:17
Bestemmelse om garasje/parkering
best.om vedlikehold m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:223
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2006 - Dokumentnr: 248875 - Fredningsvedtak
Kongelig resolusjon om fredning av Birkelunden kulturmiljø, Oslo kommune.
vedtatt av Riksantikvaren 21. August 1997
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:223
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.2025 - Dokumentnr: 468779 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 62/442

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.

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.

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. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 20 900,-
Oppgjørshonorar kr. 3 000,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg.

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 2. mai 2025

Megler

Espen Johnsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97701750

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Nissens gate 5

Nissens gate 5

Nabolaget Birkelunden - vurdert av 194 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	0.1 km
Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser	9 min 0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser	13 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	12 min 0.9 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 472 elever, 30 klasser	7 min 2.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Hersleb videregående skole	13 min

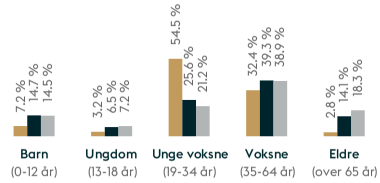
Offentlig transport

Birkelunden Linje 11N, 12N, 30	2 min 0.1 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	3 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	16 min 1.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	22 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 1.9 km

Barnehager

Seilduken barnehage A/L (1-5 å... 54 barn	1 min 0.1 km
Konfektfabrikken barnehage (0-... 61 barn	5 min 0.4 km
Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Birkelunden	2 188	1 367
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Grünerløkka skole	2 min
Dælenengen ballbane	2 min
SATS Ringnes Park	6 min
Fitness24Seven Grünerløkka	9 min

«Her finnes alt! Hovedstaden i hovedstaden.»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fossnes, Cathrine	9578-5999-4-944204	2025-04-25 13:38:03

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
25. apr. 2025

Oppdragsnummer
8-0243/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nissens gate 5 - Seksjon 6, 0556 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Cathrine Fossnes, Torild Solberg Fossnes, Anette Fossnes

Fullmektige
Cathrine Fossnes for Torild Solberg Fossnes, Anette Fossnes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP752024.12.1
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Gården ble rehabilitert i 1999, inkl bad

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?
Nei

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

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

Eventuell kommentar: Gården ble rehabilitert i 1999, inkl ny stigeledning + sikringsskap til hver leilighet

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

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.?
Nei

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

Eventuell kommentar: kommunalt

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

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?
Nei

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

Eventuell kommentar: Branntilsyn i 2023

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

Eventuell kommentar: Ikke mer enn det som sees på bygningen i dag

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?
Nei

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? Gården ble rehabilitert i 1999, og tegninger ble byggemeldt og godkjent i 1998

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: 8-0243/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Fossnes, Cathrine	**2025-04-25**

Identifikasjon

bankID Fossnes, Cathrine

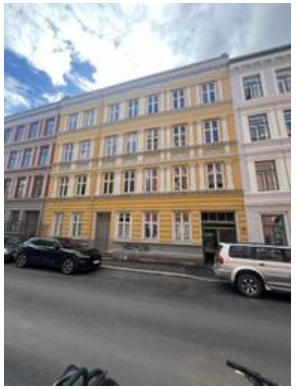
SIGNICAT

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

Tilstandsrapport

Nissens gate 5, 0556 OSLO
OSLO kommune
gnr. 228, bnr. 223, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 23.04.2025 **Rapportdato:** 28.04.2025 **Oppdragsnr.:** 12239-1646 **Referansenummer:** GW2066

Autorisert foretak: Tømrermester Gjert Faye Aaby **Sertifisert Takstingeniør:** Gjert Faye Aaby **Vår ref:** 981462734



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.

TAKSTSENTERET
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, godkjente av Norsk takst og har lang erfaring i taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989 og takstmennene er tilsluttet Norsk takst, landets ledende organisasjon i bransjen.

Rapportansvarlig

Gjert Faye Aaby
Uavhengig Takstingeniør
gfa@takstsenteret.no
900 79 551



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.

Nissens gate 5, 0556 OSLO
Gnr 228 - Bnr 223
0301 OSLO

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE

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

Nissens gate 5, 0556 OSLO
Gnr 228 - Bnr 223
0301 OSLO

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE

Beskrivelse av eiendommen

Bygård oppført i 1897, bygningsdeler og teknisk anlegg stort sett fra byggeåret eller fornyet, fornyelser er beskrevet under konstruksjoner i denne rapporten.
Bygningens referansenivå er fra byggeårene for de forskjellige delene av bygningen, og forskrifter for konstruksjoner i hoveddelen er fra før 1897.
Tilstandsregistreringen har ikke avdekket symptomer på svikt, og tilstandsgrader er varierte, alt vesentlig tilstandsgrad 1 og 2 på grunn av alder. Alder er et symptom i seg selv på en tilstand. Konsekvens av tilstandsgrad 2 og 3 er stort sett at det er behov for tiltak for at tilstanden ikke skal forverre seg og innvirke på eiendommens verdi ved omsetning. Der tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende.
De bygningstekniske konstruksjonene virker solid utført iht. byggeskikken på den tiden bygningen ble oppført.
Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført.
Bygget har modernisering og vedlikeholds behov. Dette må en være klar over ved et eventuelt kjøp.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1897

UTVENDIG Gå til side

Bygård oppført i 1897 med grunnmur i naturstein, yttervegger i murkonstruksjon med malt puss og
saltak tekket med profilerte stålpanner.
Malte trevinduer med 2-lags glass fra 1991 og 1997.
Verandaer i stålkonstruksjon med profilerte stålplater under terrassebord og rekkverk i glass og stål.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater av parkett, tregulv og fliser.
Veggoverflater av malt strie, malte plater, malt tapet og fliser.
Himlinger av malte plater, stukkatur og rosett.
Malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad med flislagte vegger og gulv med wc, dusj, servant integrert i skuffeinnrdning, speil, lys og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte lakkerte fronter, foliert laminat benk, nedfelt kum, ventilator og fliser over benk.
Avsatt plass for oppvaskmaskin, komfyr og kjøle/fryseskap.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

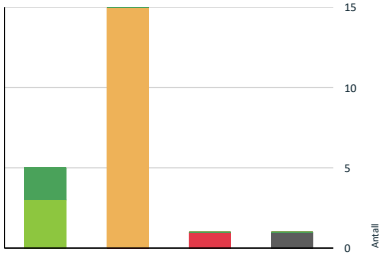
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nissens gate 5, 0556 OSLO
Gnr 228 - Bnr 223
0301 OSLO

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE

Sammendrag av boligens tilstand

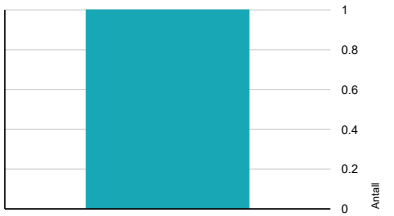
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers vedlikeholdsansvar. Tilstandsrapporten tar ikke for seg bygningens felles deler som tak, yttervegger, grunnmur og felles tekniske installasjoner.
Det er kun gjort visuelle undersøkelser. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglene opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Tilstandsrapporten er holdt etter beste skjønn. Besiktelsen ble foretatt med de begrensninger som følge av at eiendommen var møblert og i bruk. Konklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på takstdagen. Hverken servitutter eller heftelser er undersøkt nærmere og er ikke hensyntatt i vurderingen.
NB: Eier/rekvirent skal lese igjennom taksten og gi tilbakemelding til Takstmann hvis takstdokumentet inneholder feil.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Nissens gate 5, 0556 OSLO
Gnr 228 - Bnr 223
0301 OSLO

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1897

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Behov for vedlikehold og modernisering

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 1991 og 1997.

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Isolerglass har en forventet levetid på 20-30 år og vinduer i tre 20-50 år. Vinduer kan være punkterte selv om dette ikke kom til syne under befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer må holdes under oppsyn og vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov.

TG 2 Dører

Profilerte og malte B-30 entredør.
To fløyde terrassedører i malt trevirke med 2-lags glass fra 1997.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Isolerglass har en forventet levetid på 20-30 år og dører i tre 20-50 år. Glass kan være punkterte selv om dette ikke kom til syne under befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører må holes under oppsyn og vedlikehokdes jevnlig, og skiftes ut ved behov.
Konsekvens av eldre dører er dårligere isolasjonsevne, slitasje og råteskader på trevirke.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Verandaer i stålkonstruksjon med profilerte stålplater under terrassebord og rekkverk i glass og stål.

Årstall: 1997

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvoverflater av parkett, tregulv og fliser.
Veggoverflater av malt strie, malte plater, malt tapet og fliser.
Himlinger av malte plater, stukkatur og rosett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater er stedvis slitte. Det sprekker i himling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppussing/fornying av overflater må påregnes.
Konsekvens er kun kosmetisk.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 3 Pipe og ildsted

Mursteinspipe.
Peisovn.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Se rapport fra Oslo brannkonsult as.
Rapporten beskriver en rekke feil.
Utdrag fra rapport:
Tilstandsvurdering av skorsteinsløp
Þ Skorstein må feies da det er mye sot for å kunne gi et fullstendig bilde av tilstand.
Þ Skorstein har krater innvendig etter flere gjenmuringer, etter ildsteder, som ikke er
tilfredsstillende utført. Disse virker dog tette
Þ Sotluke må skiftes ut i kjeller og på loft da de ikke er i forskriftsmessig tilstand.
Þ Gulvplate foran feieluke på loft må monteres.
Þ Skorstein må rehabiliteres for å sikre at den oppfyller alle funksjonskrav

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige dører

Malte fyllingsdører.
fra byggeåret og fra 1997.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skader pga. fukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadede dører må utbedres eller skiftes.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med flislagte vegger og gulv med wc, dusj, servant integrert i skuffeinnrdning, speil, lys og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier





3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 1998

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fuger bør skiftes ut.
Konsekvens ved gamle bad er at de kan bli/være utette og fukt kan gjøre skader på konstruksjoner.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27 mm.

Årstall: 1998

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 1998

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

Nissens gate 5, 0556 OSLO
Gnr 228 - Bnr 223
0301 OSLO

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Wc, dusj, servant integrert i skapinnredning, speil, lys og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1998

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
• Det er påvist skader på innredning.

Speil er skadet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Skader er kun kosmetisk.





3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering. Oppdriftsventilasjon.

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.

Konsekvens er undertykk og dårlig sirkulasjon av luft.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Nabo på en side og garderobe i soverom på en side.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte lakkerte fronter, laminat benk, nedfelt kum, ventilator og fliser over benk.
Avsatt plass for komfyr og kjøle/fryseskap.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

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

Skader på fronter pga. fukt/ vannsøl.

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

Tilstandsrapport







3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1998

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 1998

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

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

TG 2 **Avløpsrør**

Det er synlige avløpsrør av plast.

Årstall: 1998

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

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

TG 2 **Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon.

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.

Konsekvens av manglende ventilasjon er dårlig sirkulering og utskifting av luft noe som påvirker inneklimaet.

TG 2 **Varmtvannstank**

Felles varmtvann fra to stk. varmtvannsberedere på 300 liter fra 1999, plassert i vaskerom i kjeller.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

TG 2 **Elektrisk anlegg**

Nissens gate 5, 0556 OSLO
Gnr 228 - Bnr 223
0301 OSLO

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i oppgang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1998

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På generelt grunnlag anbefales det alltid en el-kontroll da takstingeniøren ikke har kompetanse innenfor el





TG 0 **Brannteknikske 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.

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?

Nissens gate 5, 0556 OSLO
Gnr 228 - Bnr 223
0301 OSLO

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE

Tilstandsrapport

Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Nissens gate 5, 0556 OSLO
Gnr 228 - Bnr 223
0301 OSLO

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE

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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	62			62	7
Kjeller		6		6	
3. Etasje		2		2	
SUM	**62**	**8**			**7**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, Bad, Soverom 2		
Kjeller		Bod	
3. Etasje	Kott/bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	62	0

Nissens gate 5, 0556 OSLO
Gnr 228 - Bnr 223
0301 OSLO

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
23.4.2025	Gjert Faye Aaby	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	228	223		6	259.5 m²	I hht. Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Nissens gate 5

Hjemmelshaver

Cathrine Fossnes, Torild Solberg Fossnes og Anette Fossnes

Eierandel

62 / 442

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet på Grünerløkka. Grünerløkka byr på et rikt og variert tilbud av butikker, spisesteder, cafeer og andre servicetilbud. Barnehager og skoler på alle trinn i nærområdet.
Svært gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærheten med blant annet Birkelunden, Akerselva, Sofienberg parken og Botanisk Hage.
Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet. Kort avstand til BI, Blindern og andre utdanningsmuligheter

Adkomstvei

Offentlig vei

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi		Utskrift fra "Norges Eiendommer" med Statens Kartverk som kilde, -opplysninger om: Adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Gjennomgått		Nei
Eier		Muntlig informasjon fra eier som ga opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Nissens gate 5, 0556 OSLO
Gnr 228 - Bnr 223
0301 OSLO

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE

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 retninglinjer 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 brannmessige 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.

Nissens gate 5, 0556 OSLO
Gnr 228 - Bnr 223
0301 OSLO

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE

Norsk takst

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/GW2066

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

Vedtekter for boligsameiet Nissens gate 5

Fastsatt 1.1.2025 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

§ 1. EIENDOMMEN – FORMÅL
Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 228 bnr. 223 i Oslo med påstående bygning.

Sameiets navn er Boligsameiet Nissens gate 5 (N5).

Sameiet har som formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERINGEN AV SAMEIET
Sameiet består av 8 boligseksjoner. Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet (leilighet med evt. tilleggsareal). Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal (ekskl. tilleggsareal og balkong).

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT – SAMEIETS PANTERETT Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonslovens §31. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4. BRUKEN AV BRUKSENHETENE OG FELLESAREAL
Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet og pålegg gitt av sameiets styre i henhold til disse hjemler.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 5. HUSORDENSREGLER
Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene kan årsmøtet med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for bruken av bruksenhetene og eiendommen forøvrig.

Dyrehold skal ikke føre til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc., kan ikke foretas uten styrets godkjennelse. Styret kan for slike forhold fastsette en samlet plan for bygningen eller deler av den. Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Ledning, rør o.l. nødvendige fellesinstallasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Skal en seksjonseier fjerne hele eller deler av faste vegger må seksjonseier selv konsultere og bekoste befaring og rapport fra statiker for beregninger. Seksjonseieren kan ikke gå ut over de anbefalinger statiker gir. Seksjonseier plikter å oversende statikers konklusjon til styret for arkivering.

Seksjon nr 7 og 8 har rett til å få areal utbygget ved godkjent byggesak hos PBE. Derav i form av innlemming av areal tilhørende hver seksjon eller form av en ny bruksenhet. Styret kan ikke motstride seg dette.

§ 7. FELLESKOSTNADER
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseier betaler faktura månedlig fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Denne fakturaen kan inkludere avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves (ikke-spesifisert) i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 8. VEDLIKEHOLD
Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet og tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal (også om denne er utenfor sameiets eiendom), slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for sameiet eller noen annen seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette. Fellesområde som sameiet eier/disponerer sammen med andre eiendommer omfattes overfor den enkelte seksjonseier også av sameiets vedlikeholdsplikt og sameiet skal forvalte sine interesser i slikt fellesområde med opprettholdelse av høy standard som utgangspunkt.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. For utleiet/utlånt bruksenhet er seksjonseieren ansvarlig for leietagerens bruk av seksjonen, og brukerens forhold vil derfor kunne innebære seksjonseierens mislighold uansett om seksjonseieren personlig kan bebreides eller ikke.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist, som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører seksjonseierens/brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 10. STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to styremedlemmer. Styreleder velges særskilt for ett år. Styremedlemmene velges for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og har signaturrett. Styret kan gi prokura.

§ 11. ÅRSMØTET
Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

- Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:
- styrets årsberetning
- Styrets regnskap for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Styrets budsjett for kommende kalenderår, og fordeling av felleskostandene per boenhet.
- Valg av styremedlemmer

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Er en seksjon eiet av flere, kan stemmeretten for seksjonen ikke deles mellom eierne av denne.

Styreleder og evt forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 12. FORRETNINGSFØRER – REGNSKAP – REVISJON
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13. MINDRETALLSVERN
Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

NISSENSGATE 5

Regnskap 2024

Felleskostnader

	Inntekter		Utgifter		Resultat	Kommentar
Felleskostnader - inn	kr	384 000,00				4000,- per leilighet, økes til 4450,- fra 1.6.2025
Forsikring			kr	80 259,00		
Renovasjon,vann og avløp			kr	98 219,00		
Strøm			kr	28 410,00		
KabelTV			kr	12 157,00		
Vedlikehold			kr	206 809,00		Hovedsakelig lukking av avvik ift Branntilsyn
Kontor, data			kr	2 101,00		
Verktøy, redskap			kr	34 497,00		
Takst, advokat			kr	122 975,00		Ekstraord kostander før salgsprosess
sum	**kr**	**384 000,00**	**kr**	**585 427,00**	**-kr 201 427,00**	

Spes. Av utgifter

25.03.2024	15 Swedlock, låssylinder port	-	6 480,00	6 480	
07.06.2024	18 rep av utekran, Teien Røservice	-	9 447,00	9 447	
22.03.2024	20 Planter i gården	-	2 277,00	2 277	
10.05.2024	21 Utebeis til gjerdet		-929	928	
16.05.2024	22 Planter i gården		-557	557	
03.10.2024	36 BO-Lunde, repi kjellør og dør	-	117 460,94	117 461	
06.11.2024	42 Modum Brannsfigør	-	19 737,50	19 738	
09.12.2024	46 Hemer Lås, rep av lås prt og dør	-	15 694,00	15 694	
30.12.2024	49 Laukas El. As, fjern gmt el-skap rtc	-	31 875,00	31 875	
12.07.2024	57 Linolje	-	1 037,00	1 037	
01.09.2024	58 4 stk cotenaaster	-	1 316,00	1 316	206 809
	Verktøy			34497	
	Advokat, kontorutg			122975	
	møter, reise			2101	
	Kabel-TV			12157	
		-	206 810,44	378 539,44	

Oslo

Dato: 1. april 2025

Tiltaksliste for lukking av avvik – Nissens gate 5

Juridisk eier	Sameiet Nissens gate 5
Organisasjonsnummer	
Kontaktperson	Cathrine Fossnes
Tlf. kontaktperson	99 60 80 94
e-post til kontaktperson/styret	

Denne tiltakslisten er et sammendrag av avvikene i tilsynsrapport av 21. juni 2023 med tiltakene som er beskrevet i brannteknisk tilstandsvurdering, som Oslo Brannkonsult AS utførte den 7. november 2023. Tiltakslisten danner grunnlaget for hvilke tiltak som må gjennomføres for å kunne avslutte tilsynet.

Dere må gjennomføre og dokumentere alle tiltak
Dere har ansvar for å dokumentere alle tiltakene som gjennomføres i bygget. Firmaet som har utført en jobb i bygget må kunne gi dere skriftlig dokumentasjon på hva som har blitt installert og utbedret. Denne dokumentasjon skal dere kunne vise for Brann- og redningsetaten ved forespørsel.

Søknadspliktige tiltak hos Plan- og bygningsetaten
Flere branntekniske tiltak er søknadspliktige i henhold til plan- og bygningsloven. For ytterligere veiledning og informasjon om hvilke tiltak dette gjelder, henviser vi til brannrådgivere eller tilsvarende, samt Plan- og bygningsetaten.

Eksempler på søknadspliktige tiltak er innstallering av slokkeanlegg, brannalarmanlegg, bytting av dører og rehabilitering av skorsteiner og fyringsanlegg. Vi presiserer at dette ikke er en uttømmende liste. For tiltak som er søknadspliktige må dere kunne fremvise ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten.

Dokumentasjon
Når de ulike tiltakene er gjennomført, må dere sende oss dokumentasjon på dette. Dokumentasjon kan for eksempel være bekreftelse fra utførende firma og faktura for utført arbeid. Vi minner om at bilder og bekreftelse fra sameiet/borettslaget på at tiltaket er gjennomført *ikke* anses som dokumentasjon, heller ikke generelle produktbeskrivelser og datablader anses som dokumentasjon

Vi vil kontrollere at tiltakene er gjennomført
Vi følger opp tilsynet inntil brannsikkerheten i bygget er tilfredsstillende. Hvis vi ser at brannsikkerheten er god nok, vil vi komme på en kontroll, og eventuelt avslutte tilsynet i bygården deres. Dersom det da gjenstår tiltak, forutsetter vi at dere gjennomfører disse i tråd med fremdriftsplanen, uten vår oppfølging.

De **grønne** feltene er tiltak vi forstår det som at dere har utført.
De **røde** feltene er tiltak vi forstår det som at dere ikke har utført.

Vi tar høyde for at det kan foreligge feil, og/eller mangler i tiltakslisten vår, og setter pris på at dere da snarest gir oss beskjed om dette.

Tiltaksnummer	Tiltak Hentet fra brannteknisk tilstandsvurdering	Tiltak bekreftet gjennomført av dere	Dokumentert av utførende firma i brevet deres fra:	Kommentar
Avvik 1 Eier har ikke oppgradert og dokumentert at sikkerhetsnivået i byggverket minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler. Se forskrift om brannforebygging §§ 8 og 10.				
0	Innhente brannteknisk tilstandsvurdering med tiltaksliste for hvordan gården skal oppgraderes til gjeldene lover og forskrifter	Ja	20.11.2023	Sameiet har hentet inn en brannteknisk vurdering utarbeidet av Oslo Brannkonsult AS datert 13. november 2023. Denne er tilstrekkelig som grunnlag for oppgraderingen.
1	Dører i trapperom Dør til kjeller er ståldører med benevnelse A120S. Det er glipe under dørterskel til kjellerdør, slikt at det ikke et tett mellom kjeller og trapperom. Det er ikke røyktetting i dørkarmen til kjeller. Dørterskel til kjellerdør rettes opp og tettes med tanke på brann og røyk, Det det monteres røyktetting i dørkarmen til kjellerdør	Ja	06.01.2025	Tiltaket er utført. Dokumentert med faktura fra Malermester Jens Petter Lunde AS datert 24. september 2024.
2	Vinduer og brannbalkong som rømningsvei. Vinduer ble målt med en bredde på 44cm i de forskjellige leilighetene. Disse tilfredsstiller derfor ikke krav til dimensjoner for rømningsvei og må oppgraderes, eventuelt utbedres. Man kan eventuelt skifte til vinduer med løs midtpost, eller utbedre eksisterende vinduer ved å løsne midtpost og montere denne på et av de to åpningsbare vinduene. Montere eller utbedre ett vindu i hver boenhet, mot gateplan, med løs midtpost.	Nei	Nei	I tilbakemelding den 6. januar 2025 informerer eier om at tiltaket er planlagt gjennomført innen fristen i den branntekniske tilstandsvurderingen, 2 til 5 år fra 2023.
3	Etasjeskillere mellom kjeller og 1. etasje består av rabbitzpuss og nedlektet himling av gipsplater. Det forekommer noen skader på himlingen, slik at integriteten ikke opprettholdes i alle rom. Dette må utbedres. • Himling av rabbitzpuss:	Ja	06.01.2025	Tiltaket er utført. Dokumentert med faktura fra Malermester Jens Petter Lunde AS datert 24. september 2024.

	Skader/sprekker i pussen utbedres. • Tetthet i tilslutningene og plateskjøter til gipsplater sikres ved hjelp av brannfugemasse.			
4	Enkelte gjennomføringer i kjelleren er enten utettet, eller tettet på en måte som ikke oppfyller krav i forskriften. Rør av ubrennbart materiale tettes med godkjent/klassifisert tettemasse. Rør og samling av kabler under 32mm i diameter tettes med godkjent/klassifisert tettemasse	Ja	06.01.2025	Tiltaket er utført. Dokumentert med faktura fra Malermester Jens Petter Lunde AS datert 24. september 2024.
5	Det installeres heldekkende brannalarmsystem i bygningen. Brannalarmanlegget skal være heldekkende i henhold til TEK17 (deravNS3960) og være sertifisert i henhold tilNS-EN54	Ja	26.03.25	Tiltaket er utført. Dokumentert med ferdigattest.
6	Det monteres minimum ett håndslokkeapparat (pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver) i hver boenhet, samt i fellesarealer på loft og i kjeller som er lett tilgjengelig.	Ja	06.01.2025	Tiltaket er utført. Dokumentert med kvittering på kjøp av to brannslukkingsapparater.
Avvik 2 Eier har ikke iverksatt og dokumentert et systematisk sikkerhetsarbeid. Se forskrift om brannforebygging §§ 9 og 10.				
8	Sameiet må dokumentere internkontrollen skriftlig.	Ja	20.11.2023	Tiltak utført. Dokumentert med branndokumentasjon.
Avvik 3 Eier har ikke dokumentert at fyringsanlegget virker som forutsatt. Se forskrift om brannforebygging §§ 10 og 6, 2. ledd.				
11	Dere må sende oss en kopi av tilstandsrapport for fyringsanleggene, og en plan for å utbedre eventuelle feil og mangler. Alternativt melde fra til oss om at skorsteinene er tatt ut av bruk, og at samtlige ildsteder er blendet.	Ja	20.11.2023	Tiltak utført. Dokumentert med tilstandsvurdering av fyringsanlegget.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Asbjørn Skavåsen
Stockholmsgata 22
0566 OSLO

– 3 APR. 2001

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199600344-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Jorunn Dyrset Røe | Arkivkode:

Byggeplass:	NISSENS GATE 5	Eiendom:	228/223/0/0
Tiltakshaver:	Fossnes, Torild	Adresse:	Bleikeråsen 90, 1370 ASKER
Søker:	Rolland, Jan siv.ark.	Adresse:	Prinsens gate 22, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forho'd som det er gitt byggetillatelse for.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Tor-Helge Eikeland
Seksjonsleder

Jorunn Dyrset Røe
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

Ø.D. no. 10.96.
1 Bilag
Ansøkelse
Beregning
Situationsplan
Tegning.

775/96 - 837/96

Expeditions-Dokument

angaaende Maaningshus.

paa Matr.-No. 38 Ilsvaagde.

Indleveret 16de April 1896. Attesteret 1ste Novbr 1897

Overrækkes Hr. Opmaaler Ingeborg Olsen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Dimensioner og Beliggenhed, Reguleringsbestemmelser eller paabudende Servitutter o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 16de April 1896. P. Lauer

Intet at bemærke.

p. u. s.

Theodor Gaulis

Overrækkes den ærede Sundhedskommission!
Dellaven og min ovenfornævnte Forbaskning, med 7 inv. Lagre à 9 Stk Fruebjælker Nr. 15 i hver Etage og Fehnsplyder 30 cm frem imod Facaden paa de saa kaldte ordentlig Oplæg for dette — ellers Intet at bemærke. Beregning medfølger.

Christiania 13de April 1896. P. Lauer

Kopi 15/4

Principalerne, Murfabrikanten og Undertegnede ville man gjøre de sædvanlige Dimensioner. Bringes man murer i Cement. Der maa stoppe Oplæg for Gulvbjælkerne. Christiania 14 April 1896. H. Wiesinger

Henholder mig til foranstaaende.
P. Rue 14/4 96

464-96

Tilbagesendes til Indretningscontoret til Afgivelse af Svar om §§ 13, 14 og 15 paatænkte Bestemmelser

Christiania 15de April 1896
G. Bull

464.

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren, idet de i Bygningsloven §§ 13, 14 og 15 omhandlede Bestemmelser vedlægges.

Chra. Stadsingeniørkontor, 18 April 1896.
Ch. Andersen

Brandt

Anmeldt

Intet at bemærke ved de angivne Fruebjælkers Dimensioner. Byggemaade maa dømmes af Murmester eller anvises af Politiet.

Christiania 22de April 1896.
Johan Brandt

837/96

Approberes under Betingelse af at Bygningsinspektørens og foranstaaende Bemærkninger bliver tilfølgt. Forøvrigt henvises til Stadsingeniørens Bestemmelser

Christiania 22de April 1896
G. Bull

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre 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/majorstuen

23332800

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***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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 da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand 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.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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: 8-0243/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nissens gate 5 0556 OSLO

Betegnelse: Gnr 228, bnr 223, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no