



Romslig og lekker 2-roms bak slottet.

Adresse: Riddervolds gate 3 / Poststed: 0258 Oslo

Verditakst: 3.850.000,-

Låneverdi: 3.300.000,-

BTA: BRA: P-rom:
100 m² 83 m² 83 m²





Romslig og lekker 2-roms bak slottet.

Adresse: Riddervolds gate 3

Poststed: 0258 Oslo



Verditakst: 3.850.000,-
Låneverdi: 3.300.000,-
Ligningsverdi: 1.191.840,-

Bebygget areal

BTA: BRA: P-rom:
100 m² 83 m² 83 m²

Type eiendom

Eiet seksjon
Gnr. 213, Bnr. 380 Snr. 17

Tomt Eiet/festet

1657 m² Eiet

Byggear

1898

Eier(e)

Anders Haugum
Tlf: 928 81 119
E-post: anders.haugum@ifo.no

Innhold

Underetasje: Entré/kjøkken, stue, soverom, bad, wc.
Kjellerbod 4 m².

Beskrivelse

Romslig og lekker to-roms selveierleilighet beliggende i en av byens flotteste gårder. Stort kjøkken med spiseplass. Påkostet kjøkkeninnredning med eik fyllingsfronter, benkeplatene på kjøkken og bad i mørk polert granitt med underlimte vasker og vegg-plate på kjøkkenet over benk i polert granitt. Hyggelig og romslig stue med karnapp og peis. Flott soverom med godt med skaplass. Bad og wc er kledd i italiensk stein av typen Travertin, både på gulv og vegger. Badet har dusjkabinett og badekar samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Eiendommen blir ofte omtalt som "Marmorgården". Det er en vakker bygning i jugendstil som ligger både usjenert og fredelig til. Eiendommen er herskkelig og bør oppleves.

Kjøper oppfordres til å kontrollere reguleringen av strøket og besiktige eiendommen sammen med saksyndig. Salgsoppgaven er uforbindtlig og uten ansvar for mulige feil. BESIKTIGELSE: Etter avtale med selger.

Adkomst

Adkomst fra Riddervoldsgate via flotte smijernsporter med fjernstyrt åpner og med vakkert inngangsparti.

Beliggenhet

Leilighet beliggende i en av byens flotteste gårder. Vender ut mot stor privat og avlåst parkmessig have. Svært attraktivt og etablert boligstrøk bak Slottet. Ambassader, ambassadeboliger, statsminister boligen, samt viktige kulturinstitusjoner er blandt eiendommene som befinner seg i nabolaget. Gangavstand til Frogner og Bogstadveien med hyggelige kafeer, forretninger og servicetilbud, og til Karl Johan og byens kulturelle tilbud.

Beskaffenhet

Tomten er inngjerdet med låste porter og portåpner for kjøreport. Arealet er parkmessig opparbeidet med heller, gatestein og belegningstein, plen og beplantninger, samt lyktestolper, statue og sykkelkur. Eiendommen er bebygget med en frittliggende bygning i eksklusiv klassisk jugendstil oppført 1898, tegnet av arkitekt K. Rivetz og O. Hoff og kjent under navnet Marmorgården. Bygningen er regulert til bevaring etter PBL.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad. Peis.

Parkering

Mulighet for å leie P-plass på eiendommen, ellers vanlig gateparkering.

Andre opplysninger

Off. vei, vann, kloakk.
Kabel-TV, bredbånd m.m..
Fellesutg. pr mnd.: Kr 2.790,- Betales kvartalsvis med kr. 8.370,- Vanlige felleskostnader inkl. vaktmester, trappevask og kabel-tv.

Selges «som den er», jfr. Avhendingsl. § 3-9.

* * *

Romslig og lekker 2-roms bak slottet.

Adresse: Riddervolds gate 3

Poststed: 0258 Oslo



* * *

Romslig og lekker 2-roms bak slottet.

Adresse: Riddervolds gate 3

Poststed: 0258 Oslo



Skal du også selge bolig?

Gjør det uten megler til en langt rimeligere pris!

.....

Kom i gang nå for kr. 19.900,-

.....

- Du får komplett pakke for boligsalg uten megler
- Ingen megler – ingen provisjon
- Tilbudet gjelder i hele Norge

Ring oss på **07768 / 0 PROVISJON**
eller send e-post: salg@selgprivat.no

* * *

Verdi- og lånetakst over

Riddervolds gate 3

0258 OSLO

Gnr. 213 Bnr. 380 Seksj.nr. 17

Eierbrøk: 119/2540

OSLO KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger

Verditakst over 2-roms boligseksjon

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg. En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Sammenfattet beskrivelse

Eiendommen ligger sentralt på Frogner bak Slottet med gode off. kommunikasjoner, kort vei til forretninger, servicefunksjoner, skoler, barnehager og friområder. Parkeringsmulighet på sameiets område, ellers vanlig gateparkering.

Tomten er inngjerdet med låste porter og portåpner for kjøreport. Arealet er parkmessig opparbeidet med heller, gatestein og belegningstein, plen og beplantninger, samt lyktestolper, statue og sykkelkur. Eiendommen er bebygget med en frittliggende bygning i eksklusiv klassisk jugendstil oppført 1898, tegnet av arkitekt K. Rivetz og O. Hoff og kjent under navnet Marmorgården. Bygningen er regulert til bevaring etter PBL.

Bygningen synes generelt godt vedlikeholdt. 3 nye seksjoner i underetasjen er innredet i god håndverksmessig kvalitet 2006-7. Seksjon 17 er en romslig toroms eierleilighet i denne etasjen med moderat slitasje.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	3 850 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	3 300 000

Oslo, 25.09.2014



Erik Sand



Eiendom: Gnr. 213 Bnr. 380 Seksj.nr. 17 KOMMUNE OSLO
Adresse: Riddervolds gate 3, 0258 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: SelgPrivat v/Bernt Espelien

Besiktigelse, tilstede

Dato: 22.09.2014
 - Anders Haugum Eier
 - Erik Sand Takstmann

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Årsberetning/regnskap	Dato årsmøte 24.03.2014
Andre dok./kilder:	Eier	Eier påviste eiendommen og ga opplysninger
	EDR	Dato 24.09.2014 Norsk Eiendomsinformasjon

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 213 Bnr. 380 Seksj.nr. 17
Sameiets navn:	Riddervoldsgate 3 Sameie
Forretn.fører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS, tlf. 22 86 59 99
Fellesutg. pr mnd.:	Kr 2 790 Betales kvartalsvis med kr. 8370. Vanlige felleskostnader inkl. vaktmester, trappevask og kabel-tv.
Hjemmelshaver:	Anders Haugum
Tomt:	Eiet tomt. Areal 1 657 m Andel fellesareal: 78 m
Formue:	Andel formue 9 545 Sameiets egenkapital var kr. 203732 pr. 31.12.2014
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: Ikke oppgitt.

Bygninger på eiendommen**Eiet seksjon**

Byggeår:	1898. I følge EDR
Anvendelse:	Tatt i bruk, beboes av eier.
Ombygd:	Innredet 2006-7



Eiendom: Gnr. 213 Bnr. 380 Seksj.nr. 17 KOMMUNE OSLO
Adresse: Riddervolds gate 3, 0258 OSLO

Arealer og anvendelse

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Eiet seksjon - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m	Bruksareal BRA m			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Underetasje	100	83	83		Entré/kjøkken, stue, soverom, bad, wc. Kjellerbod 4 m2. Innvendig areal er oppmålt, bruttoareal er stipulert. Takhøyde 216-226 m
Sum bygning	100	83	83		

Eiet seksjon - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Underetasje	Entré/kjøkken, stue, soverom, bad, wc	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Eiet seksjon

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Eiet seksjon	<p>210 Grunn og fundamenter, generelt Murt steinsokkel, grunnforhold er ikke opplyst. <i>Vedlikehold ol:</i> Fellesareal i kjeller (boder med gang) virker noe fuktig og bør luftes bedre.</p> <p>225 Yttervegger Slipte og hugne blokker i marmor over grunnmur, innvendig påforet og isolert.</p>



Eiendom: Gnr. 213 Bnr. 380 Seksj.nr. 17 KOMMUNE OSLO

Adresse: Riddervolds gate 3, 0258 OSLO

- 227 Takkonstruksjoner**
Tak i trekonstruksjoner med skifer og metallplater, tårn i hjørnet
- 233 Vinduer**
Vinduer i tre med isolerglass.
- 242 Gulvsystemer**
Støpt dekke på grunnen og trebjelkelag i etasjeskiller, antatt delisolert med stubblofleire.
- 253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist**
Eikeparkett, marmorfliser i bad.
- 254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger**
Malte plater, marmorfliser i bad. Innerdører med eik fyllingfronter og belistning.
- 255 Overflater på innvendig himling**
Malte plater.
- 261 Trapper og ramper**
Inngangsparti med fliser og utsmykninger. Trapp med belegg i trinn. Vegger dels malt, dels belagt med marmorfliser. Heis er installert.
- 265 Piper, plassbygde ildsteder m.v.**
Røykpipe i murt tegl, kamin for fast brensel i stue.
- 272 Kjøkkeninnredning**
Påkostet innredning med eik fyllingsfronter, benkeplate med underlimt vask og veggplate over benk i polert granitt. Utstyr: Miele keramisk koketopp, Electrolux innbygd stekeovn, oppvaskmaskin, AEG integrert kjøle- og frysekap.
- 279 Annet fast inventar**
Skyvedørgarderobe med speilglassdører, 2 doble garderobeskap med eik fyllingsfronter.
- 310 Sanitærinstallasjoner, generelt**
Wc med innbygd sistene, servantbenk i eik med granitt plate og underlimt servant, badekar og dusjnise med med glasskjermer, opplegg for vaskemaskin.
- 360 Luftbehandling, generelt**
Mekanisk avtrekksventilasjon.
- 400 Elkraft, generelt**
Opplegg med automatsikringer. Generell oppvarming med oljefylte faste panelovner, varmekabel i bad. Downlights i bad og stue inkl. vindusnisjer.
Vedlikehold ol:
Sikringsskap er vanskelig tilgjengelig på grunn av garderobeinnredning.
- 500 Tele og automatisering, generelt**
Dørtelefon og GET kabel-tv er installert.



Eiendom: Gnr. 213 Bnr. 380 Seksj.nr. 17 KOMMUNE OSLO
Adresse: Riddervolds gate 3, 0258 OSLO

VERDIBEREGNING**Årlige kostnader**

Årlige kostnader	Andel felleskostnader:	33 480	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	6 000	
	Sum kostnader Kr:		39 480

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):			
Eiet seksjon			2 490 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):			500 000
Teknisk verdi bygninger:			1 990 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Normal tomteverdi: **1 900 000**

Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet: **3 890 000**

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	3 850 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	3 300 000



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke. Dersom det skal tegnes eierskifteforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr./bnr. m/Boligsalgsrapport Andel/aksje – alle typer boliger inkl. fritidsbolig
 Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr./bnr. u/Boligsalgsrapport Tomt/hytte
 Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl. fritidsleiligheter Eierseksjon - to/flermannsbolig eller rekkehus med snr.
 Annet (spesifiser - kan ikke forsikres):

Ved salg fra dødsbo og i andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen er det krav til **Boligsalgsrapport (BSR) ved tegning av eierskifteforsikring**. Dette gjelder også ved salg av kombinasjonseiendommer, oppgjørs-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året. Kravet gjelder på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. Dersom BSR ikke foreligger der dette er krav og ikke er tilgjengelig for kjøper ved signering av kjøpekontrakt, er selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

Gnr.	Bnr.	Snr. /Andelsnr./Aksjenr.	Festenr./Leil.nr.	Org.nr. ved Andel/Aksje.
<input type="text" value="213"/>	<input type="text" value="380"/>	<input type="text" value="17"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Adresse				Postnr.
<input type="text" value="RIDDERVOLDSGATE 3"/>				<input type="text" value="0258"/>
Sted				Kommune
<input type="text" value="OSLO"/>				<input type="text" value="OSLO"/>
Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de sist 12 mnd.?	Hvis NEI: Krav til boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.
<input type="text" value="1900"/>	<input type="text" value="2011"/>	<input type="text" value="3,5 år"/>	<input type="text" value="JA"/>	

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

Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? JA NEI

Polise-/avtalenr.

Ved dødsbo, kryss her: Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen skal foreligge. NB! Krav til Boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.

Avdødes navn

SELGER (1)

Etternavn	Fornavn
<input type="text" value="HAUGUM"/>	<input type="text" value="ANDERS"/>
Tlf. privat	E-post
<input type="text" value="92881119"/>	<input type="text" value="anders.haugum@ifp.no"/>
Mobil	Postnr.
<input type="text" value="92881119"/>	<input type="text"/>
Ny adresse	Sted
<input type="text"/>	<input type="text"/>

SELGER (2)

Etternavn	Fornavn
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Tlf. privat	E-post
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Mobil	Postnr.
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ny adresse	Sted
<input type="text"/>	<input type="text"/>

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier (hjemmelshaver), bes grunnen oppgitt:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

Alle spørsmål som besvares med "ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader?
 - JA NEI Kommentarer: LEILIGHETEN BLE BYGGET I LA 2006/07
 - 1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 - JA NEI Hvis faglært, hvem: _____
 - 1.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 - Kommentarer: _____
 - 1.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 - JA NEI Kommentarer: _____
2. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lign.?
 - JA NEI Kommentarer: DET BLE UTBEDRET VHA BRANNVESENET I 1. ETG
3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller?
 - JA NEI Kommentarer: GENERELL FUKT I MD. BODENE I KJELLER
 - 3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært - oppgi firmanavn.
 - JA NEI Hvis faglært, hvem: DA LEILIGHETEN BLE BYGGET
 - 3.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 - Kommentarer: BYGGING AV LEILIGHETER I UNDERETASJEN
 - 3.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 - JA NEI Kommentarer: _____
4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 - JA NEI Kommentarer: _____
5. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende?
 - JA NEI Kommentarer: _____
6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse / garasje / tak/ fasade?
 - JA NEI Kommentarer: _____
 - 6.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 - JA NEI Hvis faglært, hvem: _____
 - 6.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 - JA NEI Kommentarer: _____
 - 6.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 - JA NEI Kommentarer: _____
7. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?
 - JA NEI Kommentarer: _____
 - 7.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 - JA NEI Hvis faglært, hvem: _____
 - 7.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 - Kommentarer: _____
 - 7.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 - JA NEI Kommentarer: _____
8. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 - JA NEI Kommentarer: _____
 - 8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 - JA NEI Hvis faglært, hvem: _____
 - 8.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 - Kommentarer: _____
 - 8.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 - JA NEI Kommentarer: _____
9. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette?
 - JA NEI Kommentarer: _____
10. Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?
 - JA NEI Kommentarer: _____
11. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?
 - JA NEI Kommentarer: _____
12. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel e.l.?
 - JA NEI Kommentarer: _____
 - 12.1. Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?
 - JA NEI VET IKKE Kommentarer: _____
13. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis ja, redegjør:
 - JA NEI Kommentarer: _____
14. Er det innredet/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?
 - JA NEI VET IKKE Kommentarer: _____
 - 14.1. Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?
 - JA NEI VET IKKE Kommentarer: _____

15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?

JA NEI

Kommentarer

16. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja - oppgi resultat.

JA NEI

Kommentarer

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

Spørsmål 17 og 18 besvares kun for leiligheter, borettslag og boligaksjeselskap

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

JA NEI

Kommentarer

18. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?

JA NEI

Kommentarer

Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om?

(Avkrysningsmulighetene på s.2 og s.3 er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskapet)

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglerns oppdragsnummer

Firma

Avdeling

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig

TEGNING AV EIERSKIFTEFORSIKRING

TIL KJØPER:

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingslovens § 3-10

TIL SELGER:

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke helt eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for eierskifteforsikring pkt.9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt eierskifteforsikringstilbud.

Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 – seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt, og eventuelle endringer må påføres. Prisen ved ny signeringsdato legges til grunn. BSR skal fornyes etter 6 måneder fra rapportdato. Dette er selgers ansvar. Dersom BSR ikke fornyes oppnås ikke rabatt.

SETT KRYSS

- Jeg bekrefter** at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leietaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefeller, slektning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre nærstående, eller for øvrig i strid med vilkårenes pkt.6.
- Jeg er kjent med** at selskapets ansvar bortfaller dersom kravet til BSR ikke er oppfylt, jf. vilkårenes pkt. 5.
- Ja, jeg tegner herved eierskifteforsikring**, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1. januar 2014 og brosjyren "Alt du vil vite om eierskifteforsikring". Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt begge partene har signert kjøpekontrakten. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom det er mer enn 4 måneder fra signering av kontrakt til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 5 og 6 i vilkårene.
- Nei, jeg tegner ikke eierskifteforsikring**, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne eierskifteforsikring.

Det kan ikke tegnes eierskifteforsikring dersom det er avkrysset for "annet". Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre nærstående, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom megler/advokat som har avtale med Protector Forsikring ASA.

Dato

17.9.2014

Sted

Selger (1) underskrift

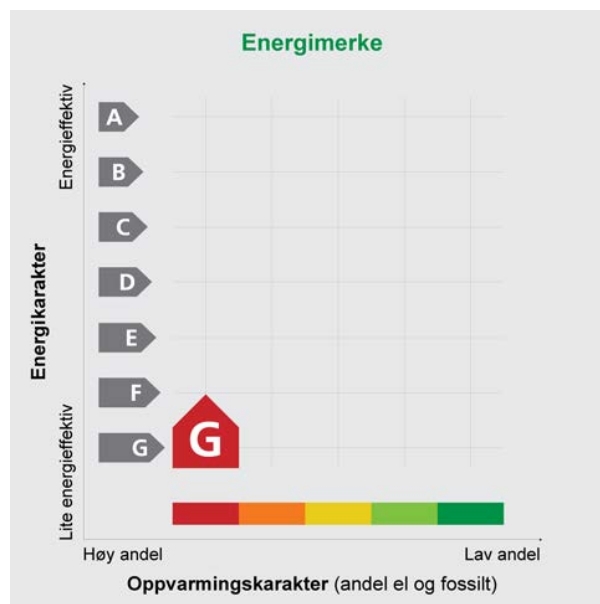
Anders Haug

Selger (2) underskrift

NB! Ved oppgjør oppdrag skal også kjøper signere egenerklæringsskjema:

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet. Sist endret: 1.januar 2014

Adresse	Riddervolds gate 3
Postnr	0258
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	213
Bnr.	380
Seksjonsnr.	17
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2014-490040
Dato	01.10.2014



Eier	Anders Haugum
Innmeldt av	Bernt Espelien

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Montering av peisinnsats i åpen peis**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1898
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	83
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Åpen peis



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Riddervolds gate 3

Postnr/Sted: 0258 Oslo

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 01.10.2014 15:49:50

Energimerkenummer: A2014-490040

Ansvarlig for energiattesten: Anders Haugum

Energimerking er utført av: Bernt Espelien

Gnr: 213

Bnr: 380

Seksjonsnr: 17

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 7: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 8: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 10: Montering av peisinnstatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnstatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnstatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.



