



## Smart minileilighet på Vålerenga

Adresse: **Strømsveien 20** / Poststed: **0657 Oslo**

Verditakst: **360.000,-**

Låneverdi: **305.000,-**

BTA:  
17 m<sup>2</sup>

BRA:  
15 m<sup>2</sup>

P-ROM:  
15 m<sup>2</sup>





## Arealbeskrivelse

Leiligheten er på 15 m<sup>2</sup> og ligger i 3. etasje i liten boligblokk. Entreen har godt med skapplass. Til venstre ligger flislagt bad/wc, og rett frem finner vi stue/soverom med en liten kjøkkenkrok. Leiligheten har også en kjellerbod på 2,2m<sup>2</sup>.

## Beskrivelse

At leiligheten er liten kommer vi ikke i bort fra, men samtidig har du alt man trenger for å leve et fritt student- eller rolig pendlerliv. Du slipper å dele kjøkken og bad og unngår irritasjon over andres brødsmler. Leiligheten er lys, og gulvene er flislagt med varmekabler. Vil du ha det litt mer personlig, tar det ikke lang tid å gå over det hele med malekosten.

## Beliggenhet

Vålerenga er et stille og rolig strøk med lange tradisjoner og en avslappet atmosfære. Idyllisk gammel trehusbebyggelse blander seg med noen nye boliger, som "Engaland" på andre siden av gaten. Det er gangavstand til Oslo S og Operaen, men for den som ikke liker spaserturer, er det toppen 40 meter til bussholdeplass for både dag- og nattbuss (nr. 37). Vi finner et mangfold av spisesteder i nabolaget; fra den mer eksklusive Smia til det helt enkle. Leiligheten befinner seg bare et steinkast fra fotballpuben Vålerenga Vertshus. Jordal skatepark og fotballbane ligger rett bak blokka. Ellers er det kort vei til tur- og rekreasjonsområder: Vålerengaparken, Kampen Park, Tøyenparken, Botanisk have og Middelalderparken. Alnaelven har en idyllisk tursti langs elvebredden i retning sentrum eller Lillomarka, så her har du utallige turmuligheter både sommer og vinter.

## Prisdetaljer

Verditakst: 360.000,-

Låneverdi: 305.000,-

Ligningsverdi: 245.775,-

Prisantydning: 360.000,-

## Areal

BTA: 17 m<sup>2</sup>

BRA: 15 m<sup>2</sup>

P-ROM: 15 m<sup>2</sup>

## Eiendom

Boligtype: Leilighet

Eierform: Andel

Gårdsnummer: 232

Bruksnummer: 280

Andelsnummer: 48

Etasje: 3

Tomteareal: 788 m<sup>2</sup>

## Selger

Navn: Helga Moss

E-post: [helmoss@online.no](mailto:helmoss@online.no)

Mobil: 97150346

## Oppvarming

Flislagt gulv med varmekabler





## Adkomst

37-bussen stopper like ved leiligheten. Ellers også enkel adkomst fra Ensjø T-bane eller buss 20 fra Galgeberg.

## Parkering

Gateparkering

## Beskaffenhet (Tomt)

Tomten har uteplass med gressplen og koselig sittegruppe. Sykkelstativ

## Fasiliteter

Kabel-TV	Offentlig vann/kloakk	Vaktmester/Vektertjeneste
Bredbåndtilknytning	Sentralt	Fellesvaskeri

## Andre opplysninger

Andel fellesgjeld: 711.000,-

Husleie / felleskostnader: 4.213,-

Omkostninger: ca. 2000 kr.

Forkjøpsrett: Nei

Eierskifteforsikring: Ja

Energikarakter: **E**

## Betingelser

Eiendommen selges i den forfatning den er under visning, salget følger avhendingslovens § 3-9: "Enda eiedomen er "selt som han er", eller med liknande atterhald, har eiedomen likevel mangel der dette følger av §3-7 eller 3-8. Eiedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøperen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesum og tilhøva ellers". Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. kapittel 3, enn de regler som er ufravikelige i forbrukerforhold, jfr. avhendingslovens § 3-9, jfr. § 1-2 (2).

## Annet

Kjøper oppfordres til å kontrollere reguleringen av strøket og besiktige eiendommen sammen med sakkyndig.

Salgsoppgaven er uforbindtlig og uten ansvar for mulige feil. **BESIKTIGELSE:** Etter avtale med selger.





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](mailto:salg@selgprivat.no)



# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr. 232 Bnr. 280**  
Andre oppl.: **Leilighet Andelsnr.: 48**  
Kommune: **301 OSLO**  
Adresse: **Andelsleilighet, Strømsveien 20 0657 OSLO**

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi)

**Kr 360 000**

LÅNEVERDI:

**Kr 305 000**

**Aksje/andelsleilighet**

Bruksareal  
(BRA):

**15,0 m<sup>2</sup>**

AREAL, P-ROM:

**15,0 m<sup>2</sup>**

Dato befaring:

02.06.2015

Rapportdato:

10.06.2015

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Oslo Bygg og Takst AS

Org.nr: 911 647 753

Sertifisert takstmann

Fredrik Semcesen



**NORGES  
TAKSERINGS  
FORBUND**

## 1. Om rapporten

### Takstmansens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmansens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.ntf.no](http://www.ntf.no).

### Forutsetninger

#### Generelle forutsetninger:

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

**Ved boligomsetning gir ikke Verdi- og lånetakst fullgod teknisk informasjon om boligen, da den ikke er en tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler derfor at det ved omsetning av boliger benyttes Boligsalgsrapport med verditakst.**

#### Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmansens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

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.

#### Egne forutsetninger for det aktuelle takstobjektet:

Inspeksjonen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. Inventar som møbler, tepper, innredninger og lagrede gjenstander blir ikke flyttet på. Normal elde og slitasje beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt i verdifastsettelsen. Bod, loft og kjeller er ikke besiktiget (informasjon fra eier gjelder verdi/lånetakst/andels/aksjeleiligheter). Takstmannen fraskriver seg alt ansvar ved taksering av boliger hvor selger ikke er tilstede som f eks brann/tyveri/hærverk. Det forutsettes at opplysninger stemmer fra forretningsfører. Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc må innhentes fra bygningsmyndighetene og gis til takstmannen. Det forutsettes at opplysninger infoland/eiendomsverdi er korrekte, evt tidligere takst. Taksten er avholdt etter beste skjønn, evt heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmannen. Panteattest, seksjoneringsbekjæring og eiendommens dokumenter i kommunen er ikke kontrollert, og det er derfor ikke kjent om de inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Det tas forbehold om evt informasjon gitt muntlig av kilder samt at boligen er godkjent til dagens bruk. At ferdigattest er utstett og evt pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Det gjøres oppmerksom på at det kan være forskjell på oppmålt primær-rom i henhold til standarden og det areal som er godkjent som boligareal i kommunen etter plan og bygningsloven. Verdi/markedstaksten er satt utifra slik boligen fremstod på befaringstidspunktet dersom annet ikke er nevnt. Takstmannen oppfordrer kunden til spesielt å følge brannforskriftene, godkjente rømningsveier, branntau/teppe/feste/stige m.m



## 2. Konklusjon og markedsvurdering

### Konklusjon

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>360 000</b>
<b>Anbefalt låneverdi:</b>	<b>Kr</b>	<b>305 000</b>

### Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:

Boligselskapet ligger på Vålerenga til Strømsveien med grei atkomst i dels trafikkregulert område. Sentralt i Oslo øst. Kort gangavstand til buss i alle retninger samt T-bane. De fleste typer forretninger i nærområdet. Kort gangavstand til skoler, barnehaver, parker og idrettsanlegg. Området tilhører Vålerengen kirkekrets. Bygningen er opprinnelig oppført i 1933. Ombygget og etablert som borettslag i 2006. Bygningen er oppført i byggelinjen mot Strømsveien og er del av bymessig bebyggelse i rekke. Vedr. borettslagets påkostninger og vedlikeholdsbehov henvises til årsberetningen.

Leiligheten ligger i 2.etg. med sydøstvendte vinduer med godt utsyn til gaten.

Flott bakhage med koselige sittegrupper i skjermede omgivelser. Mulighet for grilling blant prydbusker og trær.

## 3. Befarings- og eiendomsopplysninger

### Rekvirent

**Rekvirert av:** Helga Moss v/SelgPrivat Tlf.: 98699000

### Besiktigelse, tilstede

**Dato: 02.06.2015**

- Fredrik Semcesen Takstmann Tlf.: 99495747
- Helga Moss

### Dokumentkontroll

<b>Dokumenter fremvist:</b>	Årsberetning/regnskap	Dato 09.06.2015
	EDR	Dato 09.06.2015
<b>Andre dok./kilder:</b>	Eier	Dato 09.06.2015
	Forretningsfører	Dato 09.06.2015
	Infobank	Dato 09.06.2015

### Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
1	Informasjon fra eiendomsverdi	

### Eiendomsdata

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr. 232 Bnr. 280 Andel 48
<b>Etasje:</b>	2
<b>Eier adkomstdok.:</b>	Helga Moss
<b>Selskap/borettslag:</b>	NEDRE VÅLERENGA BORETTSLAG, Org.nr. 988 323 632.
<b>Leilighetstype:</b>	Andelsleilighet
<b>Andelsnr.:</b>	48 Pålydende: Kr 100

<b>Felleskostn. pr. mnd.:</b>	Kr 4 213
<b>Kommentar:</b>	Ifølge eier/forretningsfører
<b>Tomt:</b>	Eiet tomt. Areal 788 m <sup>2</sup>
<b>Adkomst:</b>	Offentlig

#### Årsregnskap

<b>Forretningsfører:</b>	AKERSGATA EIENDOM AS. TLF. 22 99 33 80		
<b>Regnskapsår:</b>	2014		
<b>Årsregnskap:</b>	Andel av disponible midler/formue:		40 052
	Andel av langsiktig fellesgjeld:		711 000
<b>Andre opplysninger:</b>	Ifølge eier/forretningsfører		

#### Forsikringsforhold

<b>Kommentar:</b>	Privat forsikring i borettslaget
-------------------	----------------------------------

## 4. Bygninger på eiendommen

### Aksje/andelsleilighet

#### Bygningsdata

<b>Byggeår:</b>	1933.
-----------------	-------

#### Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygging.	
<b>Aksje/andelsleilighet</b>	<p><b>Utvendig</b></p> <p>Borettslaget består av en bygning med kjeller og fire boligetasjer. Bygningen er oppført med betong fundamenter og etasjeskillere. Ytterveggene og bærende konstruksjoner er i mur / betongkonstruksjoner. Pusset og malt utvendig. Flatt tak i trekonstruksjoner tekket med rupanel og papp. Hovedinngangen og inngangstrappen er belagt med naturskifer. Forøvrig betong trapper belagt med terazzobelegg. Felles korridorer er belagt keramiske fliser. Veggene har malt glassfiberstrie. Himlingene er nedforet med sekundærhimlinger. Det er gitterport i hovedinngangen.</p> <p><b>Innvendig</b></p> <p>Dusjbadet har servant i skap, wc og dusj på gulv. Termostat blandebatteri. Speil med belysning. Hvit porselen. Alle gulv har termostatstyrte varmekabler. Arealeffektiv planløsning. Godt med skap-plass. Enkelt kjøkken med lyse fronter. Flislagt mellom benkeplate og overskap.</p>



## Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
2. etasje	17	15	15		Entré, bad/wc, rom med kjøkkeninnredning. Det medfølger kjellerbod.
<b>Sum bygning</b>	<b>17</b>	<b>15</b>	<b>15</b>		

Regler for arealberegning og måleverdige arealer se pkt. 'Om rapporten' og 'Forutsetninger'

## Romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
2. etasje	Entré, bad/wc, rom med kjøkkeninnredning	

## 5. Beregninger

### Årlige kostnader

<b>Årlige kostnader</b>	Felleskostnader pr. år Kr:	50 556	
	Sum kostnader Kr:		50 556

### Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi er en beregnet verdi for bygningsmassen slik den fremstår på befaringstidspunktet. Fremkommer ved å beregne teknisk nyverdi for tilsvarende bygninger bygget etter dagens tekniske krav, med fradrag for utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, skader og gjenstående arbeider. Vedlikeholdsmangler og skader er kun skjønnsmessig vurdert på bakgrunn av enkle visuelle observasjoner på befaringstidspunktet.

Normale byggekostnader; utregnet som for nyverdi etter dagens tekniske krav.

Frادrag; verdireduksjon utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, skader og gjenstående arbeider.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

Aksje/andelsleilighet	680 000
<b>Teknisk verdi bygninger:</b>	<b>680 000</b>

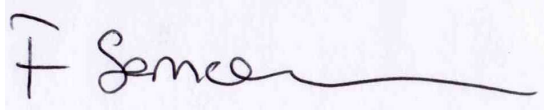
### Verdi adkomstdokument

Beregnet verdi adkomstdokument består av verdielementene teknisk verdi bygning, boenhetens andel av normal tomtkostnad, vurdert verdi av tomtens og boenhetens beliggenhet, andel disponible midler og fradrag for andel fellesgjeld. Normal tomtkostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, tilknytning, infrastruktur på tomt, opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.

Teknisk verdi bygninger:	680 000
Normal tomteverdi:	350 000
Andel disponible midler:	40 052
- Andel fellesgjeld:	711 000
<b>Verdi adkomstdokument:</b>	<b>359 052</b>

## 6. Underskrift

10.06.2015



Fredrik Semcesen  
Takstmann/Byggmester



# 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.



Hvordan fylle ut egenerklæringen

**SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)**

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr./bnr m/Boligsalgsrapport | <input checked="" type="checkbox"/> Andel/aksje – alle typer boliger med andel/aksje |
| <input type="checkbox"/> Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr./bnr u/Boligsalgsrapport | <input type="checkbox"/> Tomt/hytte  |
| <input type="checkbox"/> Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter                     | <input type="checkbox"/> Eierseksjon - to/flermannsbolig eller rekkehus med snr.     |
| <input type="checkbox"/> 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./Leilnr.	Org.nr Andel./Aksje .
232	280	48	315	988323632
Adresse				Postnr.
Strømsveien 20				0657
Sted				Kommune
Oslo				Oslo
Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?	Hvis NEI: Krav til boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.
1933	2007		Har ikke bodd i boligen	
I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)				
Vet ikke				
Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI				
Polise-/avtalenr.				
Ved dødsbo, kryss her <input type="checkbox"/> 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
Moss	Helga
Tlf. privat	Mobil
	97150346
E-post	
helmos@online.no	
Ny adresse	Postnr.
Sannergata 6E	0557
	Sted
	Oslo

## SELGER (2)

Etternavn	Fornavn
Tlf. privat	Mobil
E-post	
Ny adresse	Postnr.
	Sted

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier, bes grunnen oppgis:

## 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: \_\_\_\_\_

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år?  
 JA  NEI Kommentarer: \_\_\_\_\_

2.1 Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.  
 Kommentarer: \_\_\_\_\_

2.2 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Dersom arbeidet er utført av faglært må firmanavn oppgis:  
 JA  NEI Hvis faglært, hvem: \_\_\_\_\_

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende?  
 JA  NEI  HAR IKKE/ VET IKKE Kommentarer: \_\_\_\_\_

4. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetg./krypkjeller?  
 JA  NEI  HAR IKKE/ VET IKKE Kommentarer: \_\_\_\_\_

4.1 Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og av hvem.  
 JA  NEI Kommentarer: \_\_\_\_\_

5. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 JA  NEI Kommentarer: \_\_\_\_\_

6. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 JA  NEI Kommentarer: \_\_\_\_\_

7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende?  
 JA  NEI Kommentarer: \_\_\_\_\_

8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse / garasje / tak/ fasade?  
 JA  NEI  VET IKKE Kommentarer: \_\_\_\_\_

8.1 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på takteking/ takrenner/ beslag?  
 JA  NEI  VET IKKE Kommentarer: \_\_\_\_\_

8.2 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn:  
 Ufaglært  Faglært Hvis faglært, hvem: \_\_\_\_\_

9. Kjenner du til om det er/har vært mangler/ utført arbeider/ kontroll ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks oljetank, sentralfyr, ventilasjon?  
 JA  NEI Kommentarer: \_\_\_\_\_

9.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn:  
 Ufaglært  Faglært Hvis faglært, hvem: \_\_\_\_\_ FORELIGGER SAMSVARERKLÆRING? JA  NEI

10. Kjenner du til om det er feil ved/ utført arbeid/ vært kontroll på vann/avløp?  
 JA  NEI Kommentarer: \_\_\_\_\_

10.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn:  
 Ufaglært  Faglært Hvis faglært, hvem: \_\_\_\_\_

11. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette?  
 JA  NEI  VET IKKE Kommentarer: \_\_\_\_\_

12. Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse/påbud/heftelser/krav vedrørende eiendommen?  
 JA  NEI Kommentarer: \_\_\_\_\_

13. Selges eiendommen med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l.?  
 JA  NEI Kommentarer: \_\_\_\_\_

13.1 Hvis ja, er denne godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 JA  NEI  VET IKKE Kommentarer: \_\_\_\_\_

14. Er det innredet/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?  
 JA  NEI  VET IKKE Kommentarer: Alle hyblene ble rehabilitert med nye bad/kjøkken i 2003

14.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 JA  NEI  VET IKKE Kommentarer: Regner selvfølgelig med det, men har ikke selv sett det

15. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen. Hvis ja, redegjør:  
 JA  NEI Kommentarer: \_\_\_\_\_

16. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet de siste 5 år?  
 JA  NEI  VET IKKE Kommentarer: \_\_\_\_\_

17. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen?  
 JA  NEI  VET IKKE Kommentarer: \_\_\_\_\_



## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

Spørsmål 18 og 19 besvares kun for leiligheter i sameier, borettslag og boligaksjeselskap

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

JA  NEI  VET IKKE Kommentarer

19. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økta fellesutgifter?

JA  NEI  VET IKKE 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).

Leiligheten har vært utleid til familiemedlem

### 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



Last ned forsikringsvilkår

### 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.5
- Jeg er kjent med** at selskapets ansvar bortfaller dersom kravet til BSR ikke er oppfylt, jf. vilkårenes pkt.6.
- Ja, jeg tegner herved eierskifteforsikring**, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1.januar 2013 og brosjyren "Alt du vil vite om eierskifteforsikring" Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt begge parter har signert kjøpekontrakten. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom det er mer enn 3 måneder fra undertegning 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

18.06.2015

Sted

Oslo

Selger (1) underskrift

*[Handwritten signature]*

Selger (2) underskrift

*[Blank signature line]*

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringselskapet. Sist endret: 1.januar 2013

INITIALER KJØPER (OPPGJØRSOPPDRAK):

INITIALER SELGER:

## VILKÅR – EIERSKIFTEFORSIKRING

Med "Selskapet" menes i det følgende forsikringsgiver Protector Forsikring ASA. Forsikringstaker er selger av eiendommen som fremgår av kjøpekontrakten og hvor det er tegnet eierskifteforsikring hos Protector Forsikring ASA.

Med "kjøper" forstås den person som har kjøpt den eiendom som fremgår av kjøpekontrakten. Forsikringen kan tegnes på eiendommer i Norge.

### 1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR:

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt.

### 2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER:

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt begge parter har undertegnet kjøpekontrakten.
- 2.2 Dersom det er mer enn 3 måneder fra undertegning av kontrakt til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen.
- 2.3 Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen jf. Avhendingslova av 3. juli 1992 nr.93 § 2-4 (2) ["Avhendingsloven"].
- 2.4 Forsikringen dekker ikke forhold som oppdages før forsikringen trer i kraft, jf. pkt. 2.1 og 2.2.

### 3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR:

- 3.1 Selskapet svarer for selgers mangelsansvar etter Avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.
- 3.2 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med direkte tilhørende garasje som omfattes av forsikringen.
- 3.3 Ved salg av kombinasjonseiendom svarer selskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

### 4 EIERSKIFTEFORSIKRINGEN OMFATTER IKKE:

- 4.1 Forsikringen omfatter ikke feil ved arbeider utført av selger etter avtale med kjøper, eller for arbeider som selger påtar seg å utføre etter avtale med kjøper.
- 4.2 Forsikringen omfatter ikke garantier eller annet der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen.
- 4.3 Forsikringen omfatter ikke krav knyttet til manglende rengjøring og rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forhold som oppstår eller påføres boligeiendommen i perioden mellom kontraktsinngåelse og kjøpers overtagelse.

### 5 EIERSKIFTEFORSIKRINGEN ER UGYLDIG I FØLGENDE TILFELLE:

- 5.1 Ved salg til leietaker og mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen.
- 5.2 Når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der selger eier 5 eller flere enheter og/eller driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring.
- 5.3 Ved salg mellom ektefeller, slektning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre nærstående.
- 5.4 Ved salg av kombinasjonseiendom hvor 50% eller mer av boligens samlede areal er regulert eller benyttes til næringsformål.
- 5.5 Foreligger det ugyldig tegning og Selskapet har foretatt et oppgjør overfor kjøper, forbeholder Selskapet seg retten til å kreve det utbetalte beløpet tilbake fra selger.

### 6 KRAV TIL BOLIGSALGSRAPPORT

- 6.1 Ved salg av eiendom med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter, er det krav til boligsalgsrapport (BSR) i følgende tilfelle:  
Ved salg for dødsbo og andre tilfeller hvor selger/fullmektigen ikke kjenner eiendommen, ved oppgjørs/honoraroppdrag, ved salg der selger ikke har bebodd eiendommen i løpet av de siste 12 måneder før egenerklæringsskjemaet undertegnes, samt ved salg av kombinasjonseiendom hvor under 50% av boligens samlede areal er regulert til eller benyttes til næringsformål.
- 6.2 Dersom BSR ikke foreligger, eller ikke er tilgjengelig for kjøper senest før undertegning av kjøpekontrakt, er Selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar.
- 6.3 Er kravet til BSR ikke oppfylt og Selskapet har foretatt et oppgjør overfor kjøper, forbeholder Selskapet seg retten til å kreve det utbetalte beløpet tilbake fra selger.

### 7 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 7.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 4 000 000,-. Utover dette dekkes kun forsinkelsesrenter av forsikringsutbetalingen. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør.
- 7.2 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot selger regnes som ett forsikringstilfelle.
- 7.3 Begrensningen i forsikringssum gjelder ikke for eventuelle renter av forsikringsutbetalingen, jf FAL, § 8-4.



## 8 BEHANDLING AV KRAV UNDER EIERSKIFTEFORSIKRINGEN

---

- 8.1 Reises mangelskrav mot selger skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Selger er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling og for øvrig bidra i den utstrekning Selskapet finner nødvendig i forbindelse med krav som rettes mot selger og Selskapet, jf. FAL § 4-10.
- 8.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom selger ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at selger fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8- 5, 1.ledd.
- 8.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må selger verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til kjøper. Selskapet er ikke bundet av selgers erkjennelse av ansvar, forhandlinger, avtale om utbedringer etc.
- 8.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 8.5 Blir krav reist mot selger og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å behandle kravet, utrede om ansvar etter Avhendingsloven foreligger, forhandle med kjøper og prosedere saken for domstolene.
- 8.6 Dersom kjøpet heves aksepterer selger at restitusjon av eiendommen kan skje overfor Selskapet eller en Selskapet utpeker. Ved Selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar Selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen. Dersom Selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjøret som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom Selskapet og selger dersom det endelige tapet overstiger NOK 4 000 000.
- 8.7 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 8.8 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til kjøper.
- 8.9 Dersom selger kan kreve at en tredjemann erstatter tapet, trer Selskapet ved forsikringsutbetalingen inn i selgers rett mot tredjemann. Selger skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.

## 9 FØLGENE AV Å GI FEIL OPPLYSNINGER ELLER MANGELFULLE OPPLYSNINGER. REGRESS ADGANG

---

- 9.1 Selger plikter å gi Selskapet riktige og fullstendige opplysninger i forbindelse med inngåelsen av forsikringsavtalen jf. FAL § 4-1. Selger skal blant annet sørge for at egenerklæringsskjemaet blir fylt ut etter beste skjønn jf. FAL § 4-10.
- 9.2 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor selger. Regress er begrenset til forhold om misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5, samt de ugyldige tegningstilfeller i pkt. 5 og 6, og tilfellene regulert i pkt. 3.2 og 3.3.
- 9.3 Den som gjør seg skyldig i svik mot Selskapet, mister ethvert erstatningskrav mot Selskapet etter denne forsikringsavtalen, jf. FAL §§ 4-1, 4-2. Blir Selskapet kjent med at selger forsettelig eller grovt uaktsomt har gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger om eiendommens risiko, kan Selskapet si opp forsikringen, jf. FAL § 4-3.

## 10 ANDRE BESTEMMELSER

---

- 10.1 Lovvalg Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 10.2 Verneting Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.
- 10.3 Registrering og behandling av personopplysninger Protector Forsikring ASA behandler personopplysninger i henhold til lov av 14.april 2000 nr.31 om behandling av personopplysninger (Personopplysningsloven) og tilhørende forskrift er. De personopplysninger som oppgis av Protector Forsikring ASA, og andre personopplysninger som er relevant for forsikringsforholdet, vil bli registrert og behandlet av Protector Forsikring ASA for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, samt for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner.
- 10.4 Forsikringstaker har i henhold til gjeldende lov om personopplysninger av 14.april 2000 nr. 13 § 18 rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv Protector Forsikring ASA behandler, og hvilke sikkerhetstiltak Protector Forsikring ASA har iverksatt, og man kan når som helst kontakte Protector Forsikring ASA for retting av mangelfulle opplysninger, jf. Personopplysningslovens § 27. Behandlingsansvarlig for opplysningene er Protector Forsikring ASA, med adresse Filip stad Brygge 1,Pb 1351 Vika, 0113 Oslo. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til produktansvarlig.

## 11 BISTAND I KLAGESAKER

---

- 11.1 Dersom selger mener Selskapet har gjort feil ved behandling av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har selger rett til å klage til Klagenemda for Eierskifteforsikring (KFE) eller Finansklagenemda. Klagen sendes til: Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE), Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Dette kontoret fungerer som et sekretariat for Klagenemda for Eierskifteforsikring (KFE) og er opprettet for å imøtekomme det behov for hjelp en forsikringstaker/skadelidt kan ha i forbindelse med et forsikringsoppgjør. Råd hos kontoret er gratis. Dersom klage ønsket inngitt til Finansklagenemda sendes denne til følgende adresse: FinKN, Pb. 53, Skøyen, 0212 Oslo. Dette kontoret fungerer som sekretariat for klagenemda og er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet og Norges Forsikringsforbund for å imøtekomme det behov for hjelp en forsikringstaker/ skadelidt kan ha i forbindelse med et forsikringsoppgjør. Rådene hos begge kontorene er gratis.

## **VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET NEDRE VÅLERENGA**

### **1. NAVN, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR**

#### **1.1 Borettslagets navn**

- (1) Borettslagets navn er Borettslaget Nedre Vålerenga

#### **1.2 Borettslagets forretningskontor**

- (1) Borettslagets forretningskontor er i Oslo kommune.

#### **1.3 Borettslagets formål**

- (1) Borettslagets formål skal være å skaffe andelseierne bolig ved å erverve boliger for andelseierne og å leie ut boliger til andelseierne.
- (2) Borettslaget har dessuten til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser i borettslaget.

### **2. ANDELER**

#### **2.1. Andeler og andelseiere**

- (1) Borettslaget har 78 andeler, hver pålydende NOK 100.
- (2) Inntil 20 prosent av andelene kan eies av arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte.
- (3) Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser, og plikter ikke å gjøre innskudd i borettslaget utover det som følger av andelen, borettsinnskuddet og felleskostnadene.
- (4) Det skal utstedes et andelsbrev for hver andel. Enhver andelseier skal også få utlevert lagets vedtekter ved utstedelsen av andelene.

### **3. ANDELSEIERNES RETTIGHETER**

#### **3.1 Leie av bolig**

- (1) Andelseierne har rett og plikt til å leie bolig i borettslaget.
- (2) Andel i borettslaget gir enerett til å benytte den bolig i borettslaget som andelen hører til, samt rett til å benytte fellesarealene til den bruk de er påtenkt eller vanligvis benyttet til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene på benyttelsestidspunktet.

#### **3.2 Medbestemmelsesrett**

- (1) Alle andelseiere har rett til å være med på generalforsamlingen, og har fremleggs-, tale- og stemmerett.

#### **3.3 Framleie**

- (1) En andelseier kan, med de begrensninger som følger av ufravikelige regler i borettslagslovgivningen, fritt overlate bruken av sin bolig i borettslaget til andre, for eksempel ved framleie.
- (2) Slik overlatelse av bruken skal meldes skriftlig til styret. Overlatelse av bruken



endrer ikke andelseierens forpliktelser i forhold til borettslaget. Andelseieren skal holde styret orientert om hvordan styret kan få tak i vedkommende andelseier i tiden andre disponerer boligen.

- (3) Dersom styrets godkjenning er nødvendig, skal styret søke å fatte et vedtak så snart som mulig, og senest innen de frister loven setter for slik godkjenning. Styret må alltid ha saklig grunn for å nekte godkjenning.

### 3.4 Overføring av andeler

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, med de begrensninger som følger av ufravikelige bestemmelser i borettslagslovgivningen.
- (2) De øvrige andelseierne har ingen forkjøpsrett ved overdragelse, med mindre annet følger av ufravikelige lovregler.
- (3) Når en andel skifter eier skal den nye eieren gi melding om dette til borettslagets styre ved forretningsføreren. Styret kan nekte overtakelse dersom det er saklig grunn for dette. Styret sørger for at overdragelsen blir registrert.
- (4) Ved overdragelse av andeler kan det tilkomme et administrasjonsgebyr for å dekke borettslagets rimelige kostnader ved overdragelsen.

## 4. BORETTSLAGETS ORGANER

### 4.1 Forholdet til borettslagsgslovgivningen

- (1) Vedtektene gjengir enkelte hovedpunkter hva gjelder borettslagets organer, herunder borettslagets ledelse. De nærmere materielle og prosessuelle regler for disse fremgår av borettslagslovgivningen. I tilfelle motstrid skal vedtektene likevel ha forrang så langt dette er tillatt etter loven.

### 4.2 Generalforsamlingen

- (1) Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet.
- (2) Borettslaget skal holde ordinær generalforsamling innen utgangen av juni hvert år. Styret foretar innkalling til generalforsamlingen, i henhold til de regler som gjelder for slik innkalling.
- (3) Den ordinære generalforsamling skal alltid behandle og avgjøre:
  - (i) Godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen.
  - (ii) Andre saker som i henhold til loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.
- (4) Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

### 4.3 Styret

- (1) Styret skal lede virksomheten borettslaget bedriver i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Herunder skal styret treffe alle beslutninger som ikke i lov, vedtekter eller i generalforsamlingens vedtak er lagt til andre organer. Styret skal også sørge for registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger og utarbeidelse av årsregnskap og årsberetning i samsvar med gjeldende lover og regler.

- (2) Styret skal bestå av én leder og mellom to og fire andre styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av generalforsamlingen, eller av styret selv dersom generalforsamlingen bestemmer dette. Det skal i tillegg velges to varamedlemmer til styret.
- (3) Styret skal sørge for å avholde møter så ofte som det er nødvendig for å ivareta borettslagets interesser.

#### 4.4 Revisor

- (1) Borettslagets revisor skal være den statsautoriserte revisor som generalforsamlingen velger.

#### 4.5 Forretningsførsel

- (1) Generalforsamlingen kan velge en forretningsfører for borettslaget.

#### 4.6 Borettslagets representasjon utad

- (1) Borettslagets firma tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.
- (2) Styret kan gi prokura.

### 5. SIKKERHET MOT MISLIGHOLD

- (1) Overfor den enkelte andelseier forbeholder borettslaget seg rett til 1. prioritets pant med et beløp tilsvarende 12 - tolv - måneders husleie som sikkerhet for oppfyllelse av husleiebetingelsene.

Vedtatt 01.08.2005

NEDRE VÅLERENGA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 988 323 632 Andelsnummer: 48

---

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Hjemmelshavere

150254	27/08/2007	HJEMMEL TIL ANDEL
		VEDERLAG: 125.000
		MOSS HELGA
		F.NR: 051054

### HEFTELSE

Ingen heftelser registrert

#### Rettigheter

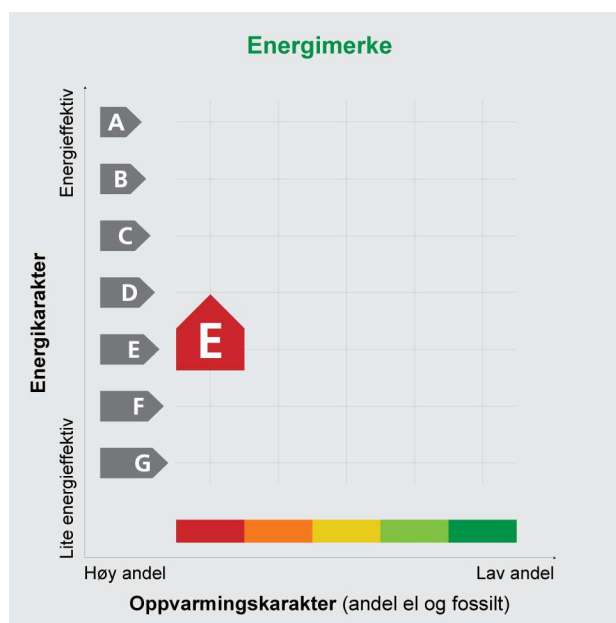
Ingen rettigheter registrert

### OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

3505	08/01/2007	REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL
------	------------	----------------------------------

# ENERGIATTEST

Adresse	Strømsveien 20
Postnr	0657
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	48 /
Gnr.	232
Bnr.	280
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2015-565664
Dato	11.06.2015



Eier	Helga Moss
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](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

## Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**

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

- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima 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](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	1933
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	15
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet
<b>Ventilasjon:</b>	Vet ikke
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://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](mailto: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](http://www.energimerking.no)

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

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Strømsveien 20

Postnr/Sted: 0657 Oslo

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 11.06.2015 13:52:31

Energimerkenummer: A2015-565664

Ansvarlig for energiattesten: Helga Moss

Energimerking er utført av: Bernt Espelien

Gnr: 232

Bnr: 280

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 1: Montere tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad 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: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 4: Utskifting av vindu**

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

**Tiltak 5: 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 elektriske anlegg****Tiltak 6: 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.







# Generelle opplysninger

## Salgsoppgave

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til taksmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører eller andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelig byggemeldte/godkjente. Innholdet i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

## Verditakst

Verditakst utarbeides på grunnlag av taksmannens befaring og oppmåling av boligen. Rapporten inneholder en teknisk beskrivelse av boligen sammen med arealene som er beregnet på grunnlag av oppmålingen. Rapporten vil inneholde en enkel beskrivelse av vedlikeholdet av boligen, dog uten at det er gjort grundige undersøkelser av den tekniske tilstanden. Verdien beregnes etter vurdering av beliggenhet med en vurdering av utsikt, sol, kommunikasjon, butikker, barneskole og lignende.

## Boligsalgsrapport

Boligsalgsrapport er i prinsippet en tilstandsrapport, men det blir spesielt lagt vekt på å vurdere de byggetekniske forholdene som er særlig relevante ved eierskifte. Mens en tilstandsrapport kan være aktuell i alle sammenhenger er boligsalgsrapporten spesielt utviklet for bruk ved eierskifte. Boligsalgsrapporten erstatter ikke selgerens opplysningsplikt eller kjøperens plikt til selv å undersøke boligen som skal kjøpes.

## Selgers egenerklæring

Kjøper oppfordres til å lese selgers egenerklæring og oppfylle sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10. Selger kan ha tegnet eierskifteforsikring. Dette vil fremkomme av selgers egenerklæring.

## Energimerking

Alle boliger, fritidsboliger og yrkesbygg over 50 kvadratmeter som skal selges eller leies, skal ha en energiattest. Energiattesten består av et energimerke som viser bygningens energistandard. Målet er å øke bevisstheten om energibruk og løsninger som kan gjøre boligen eller bygningen mer energieffektiv. Energikarakteren forteller hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Oppvarmingskarakteren forteller om boligen kan benytte fornybare energikilder som fjernvarme, solenergi mv til oppvarming (andre energikilder enn elektrisitet, olje og gass).

## Budgivning

Hvis du under visningen finner eiendommen interessant, bør du notere ditt navn og telefonnummer på listen over interessenter for eiendommen. Denne skal ligge lett tilgjengelig under visningen. Dersom du etter visning ønsker å kjøpe eiendommen, bør du snarest inngi skriftlig bud på budskjemaet vedlagt dette prospektet. Budet må blant annet inneholde opplysninger om finansiering, og er bindende

for budgiver ut akseptfristen. Budet inngis direkte til selger. Du bør ikke sette kortere akseptfrist enn at selger har mulighet til å informere andre interessenter. Merk at eiendommen kan selges uten at alle interessenter får beskjed om dette. Selger forbeholder seg retten til selv å bestemme kjøper, og kan forkaste ethvert tilbud uten begrunnelse.

## Avtalerettslige forhold

Det er ingen angrerett ved kjøp og salg av fast eiendom. Når budet er kommet til selger, kan det 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 beskjed fra selger om at eiendommen er solgt til en annen. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Når aksept av et bud gis til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale. Et eventuelt motbud fra selger til kjøper, er bindende for selger og medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Omkostninger

Følgende omkostninger betales av kjøper i tillegg til kjøpesummen:

### Andels-/obligasjonsleilighet

Tinglysingsgebyr skjøte, kr 430,-  
Tinglysingsgebyr pantedokument, kr. 430,-/stk.  
Attestgebyr, kr. 1.000,-  
For borettslagsleiligheter er det lovpålagt at selger betaler Eierskiftegebyr, normalt kr. 4.300,- / 3.440,-  
Tinglysingsgebyr sikringsobligasjon kr. 430,-

### Aksjeleilighet

Her er gebyrene avhengige av forretningsførers priser, normalt:  
Registrering av kjøpekontrakt, kr. 525,-  
Registrering pantedokument, kr. 525,-/stk  
Eierskiftegebyr, normalt kr. 4.300,-

### Eiet seksjon eller enebolig

Tingl.gebyr skjøte/festekontrakt, kr. 525,-  
Dokumentavgift (2,5% av kjøpesum)  
Tinglysingsgebyr pantedokument, kr. 525,-/stk.  
Attestgebyr, innhenting av heftelser mv., kr. 1.000,-  
Eventuelt eierskiftegebyr, normalt kr. 4.300,-

### Solgt "som den er"

Boligen selges som den er, jfr. Avhendingslovens § 3-9. Mangler som kan påberopes er da bare det som fremgår av Avhendingsloven § 3-7 "manglende opplysninger om boligen", § 3-8 "uriktige opplysninger om boligen" og § 3-9 "dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesummen og forholdene ellers".

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

\* \* \*



Takk  
for besøket

Synes du boligsalg er for dyrt?

Selg din bolig uten megler og spar **STORE** summer!

- Fast pris 29.900,-
- Ingen skjulte kostnader
- Like trygt som megler



  
**0 77 68**  
**0 PROVisjon**

 Selg  
Privat.no