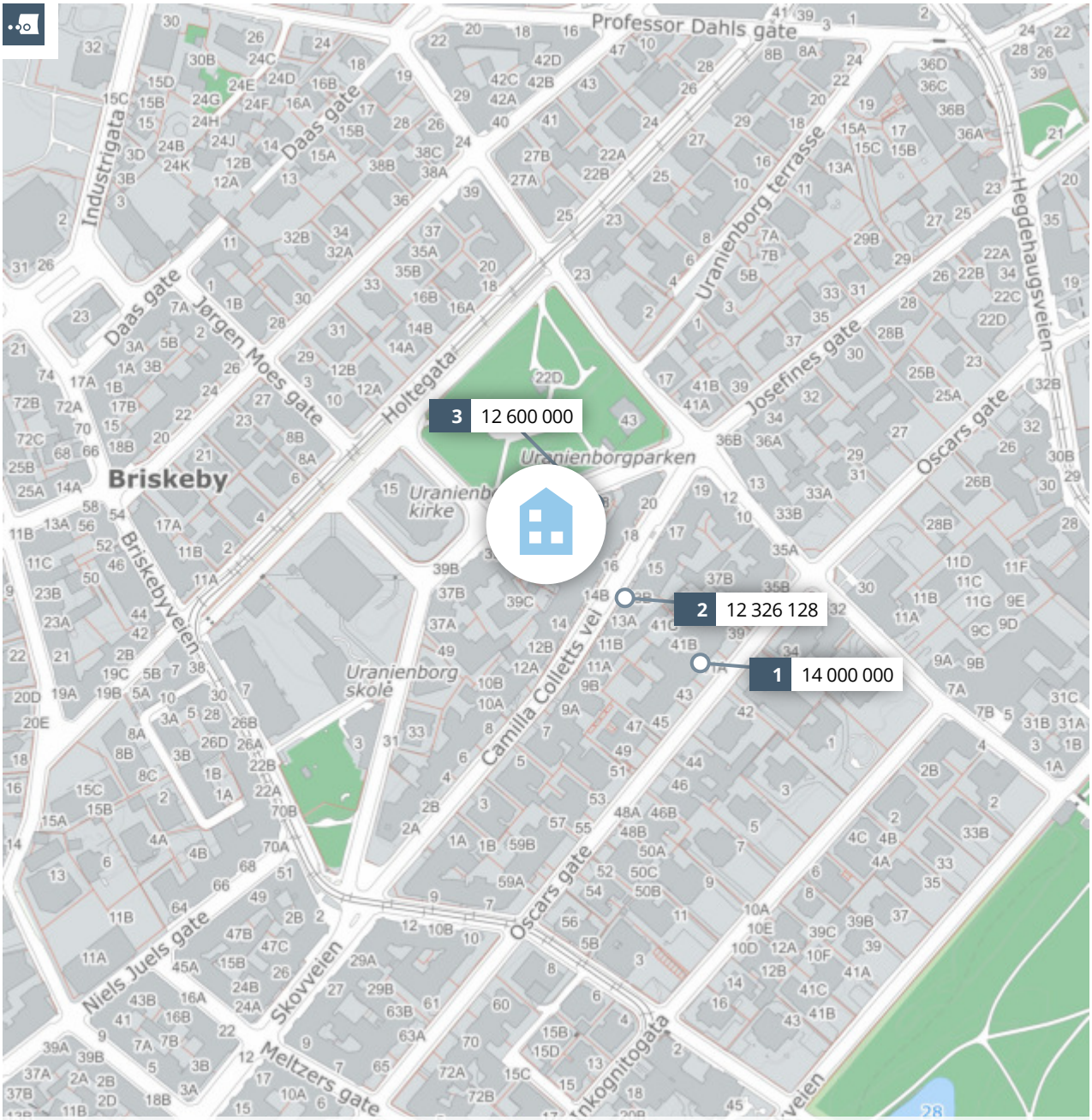
JOSEFINES GATE 40

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

JOSEFINES GATE 40

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 27.02.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: John Theodorsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Josefines gate 40, 0258 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1889

GNR 213 BNR 228 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS URANIENBORG RODE 4

Verdivurdert til

12 450 000

-	12 450 000	127 041
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	98 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1889

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

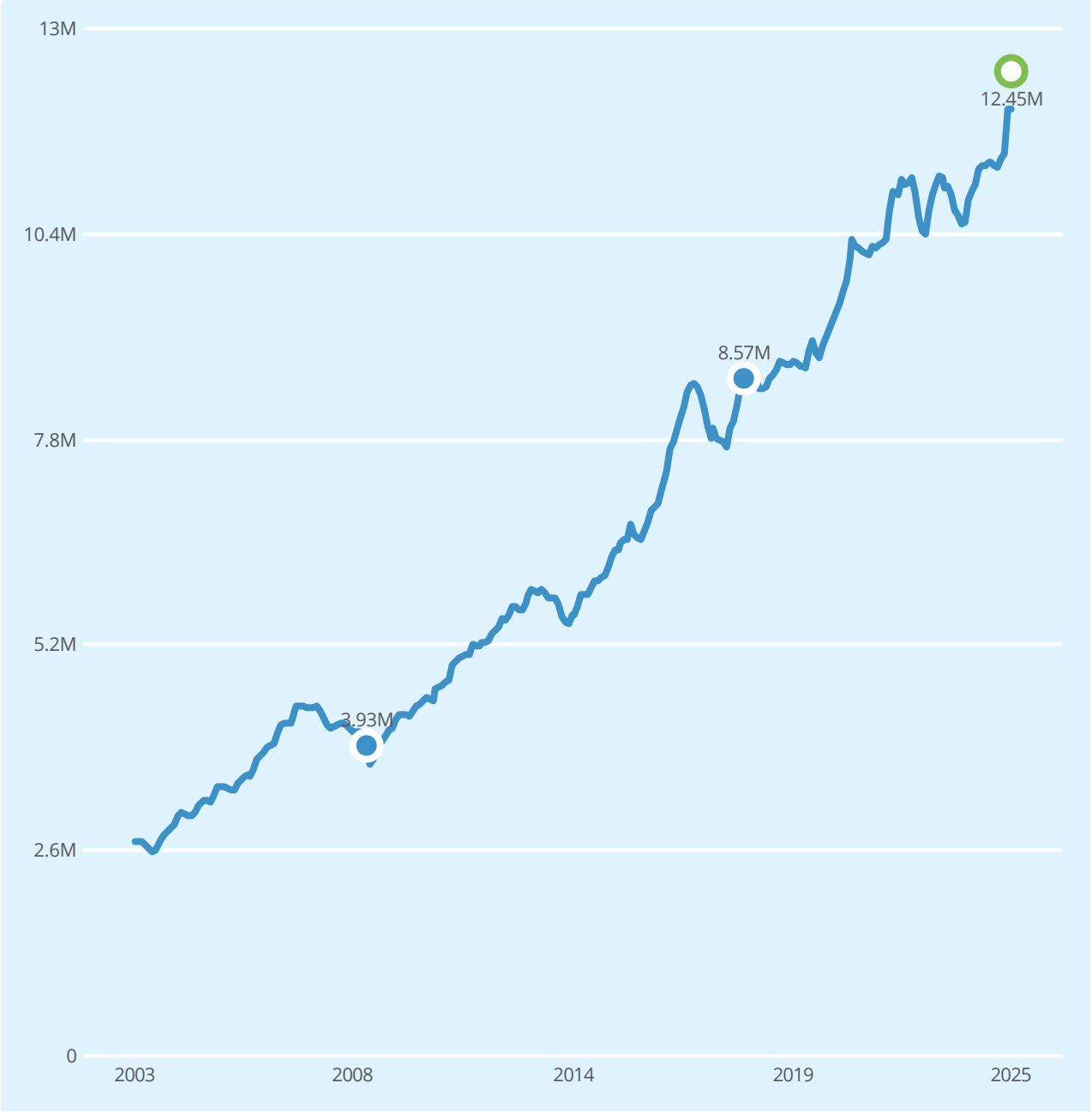
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Oscars gate 41 A 115 m²	1891	3. etg	1 sov	10.10.2023	12 500 000	**14 000 000**	0	14 000 000	**121 739**
2	Camilla Colletts vei 13 B 90 m²	1924	2. etg	3 sov	27.01.2025	10 690 000	**12 050 000**	276 128	12 326 128	**136 957**
3	Josefines gate 38 112 m²	1917	2. etg	3 sov	03.05.2024	13 000 000	**12 600 000**	0	12 600 000	**112 500**

4 roms selveierleilighet med romslig balkong. Flott beliggenhet på Uranienborg bak kirken og skolen uten gjenboere. Boligen har ett nytt bad 2018 - 3 soverom, stort spisekjøkken og stor stue med peis.
Innheolder: Entré, bad, separat wc, kjøkken med spiseplass, stue med peis, 3 soverom hvorav ett med utgang til balkong.
Boligen disponerer bod i trappeløp, 2 loftsboder og kjellerbod.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.05.2018	29.05.2018	04.07.2018	8 800 000	8 575 000	0	8 575 000	1
24.10.2008	27.11.2008	19.03.2009	3 990 000	3 925 000	-	3 925 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Bl.a ny kjøkkenøy

Leiligheter til salgs i URANIENBORG RODE 4 grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

23.7M
23.1M
22.5M
21 747 000 Prisantydning i snitt
21.3M
20.7M
20.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
135
dager

Leiligheter solgt i URANIENBORG RODE 4 grunnkrets siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

8.4M
8 221 000 Salgspris i snitt
8 075 000 Prisantydning i snitt
7.8M
7.6M

Solgt i snitt i løpet av
97
dager

for 2.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

127 041 Josefines gate 40 Totalpris 12 450 000

120 389 URANIENBORG RODE 4 grunnkrets i snitt siste 6 mnd
119 698 Frogner bydel i snitt siste 6 mnd

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Josefines gate 40, 0258 OSLO

OSLO kommune

gnr. 213, bnr. 228, snr. 3

Andelsnummer 0

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 04.03.2025 **Rapportdato:** 10.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1293 **Referansenummer:** XY6560

Autorisert foretak: EK Takst AS **Vår ref:**

EK TAKST

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs

Uavhengig Takstingeniør

thomas@ektakst.no

959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

En flott leilighet med attraktiv beliggenhet i Josefines gate. Leiligheten ligger i den enveiskjørte delen av gaten, i et svært populært og etterspurt område midt i hjertet av Oslo vest. Området er rolig, frodig og grønt, med nærhet til Uranienborgparken.

Leiligheten består av en romslig entré/gang og tre soverom, hvorav ett har direkte tilgang til balkong vendt mot bakgård, og ett har en spesialbygget sovealkove som gir svært effektiv plassutnyttelse. Det er en stue med god takhøyde, samt et stort kjøkken med innredning fra blant annet HTH og modernisert kjøkkenøy. Kjøkkenet har god plass og rommer i dag også et stort spisebord.

Dette er en flott leilighet midt i hjertet av Oslo.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1889

UTVENDIG Gå til side

Valmtakkonstruksjon i tre tekket med plater. Fasader i pusset mur og teglsteinsmur..
Vindu på det ene soverommet har 2-lags isolerglass. Det andre soverommet har malte trevinduer med koblet glass som resten av vinduene i leiligheten.
Det er elektrisk styrt markise foran balkongvinduet på ett av soverommene.

Hoveddøren er en malt hoveddør med frostet glassfelt og callinganlegg til gateplan. Fra soverommet er det en dobbel balkongdør i malt treverk med 2-lags glass ut til verandaen. Fra bodrom/mellomgang ved soverommet er det en malt ytterdør som fører ut til baktrappen.

Fra mastersoverommet kommer man ut på en sydvestvendt balkong med flislagt dekke. Balkongen har gode solforhold og rekkverk i malt metall. Rekkverket er målt til 1,0 meter høyde. Balkongen har elektrisk markise, samt montert utelys og stikkontakt på veggen.

Leiligheten disponerer totalt fire boder: én bod i nedre kjeller på ca. 3 kvm med skillevegger av tre og betonggulv, to boder på loftet på henholdsvis 2,3 og 4,7 kvm i en klassisk tørkeloftskonstruksjon, samt én bod på 2 kvm i baktrappen, plassert en halv trapp opp, utstyrt med et lite vindu.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig i leiligheten er det fliser på badet, malte furugulv i øvrige rom og malte gulv. Veggene har slette, malte overflater, med malt panel i enkelte rom. På badet er veggene flislagte. Det er flotte rosetter i taket på både stue og kjøkken, samt stukkatur mellom vegg og tak. Takene har slette, malte overflater.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er en glassdør fra gang inn til bad. Fra gang til stue og fra stue til kjøkken er det doble dører med glassfelt og malte profiler.
I stuen er det installert en vedovn med glassfelt, som fremstår i god stand.
I fellesområdene er det malt tretrapp som leder opp til leiligheten og videre opp i etasjene, med rekkverk av metall og tre. I baktrappen er det tretrapp med rekkverk av tre.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet ble renovert i 2016, ref. tidligere salgsoppgaver. Teknisk forskrift av 2010 er lagt til grunn for vurderingen av badet.
På veggene er det 60x60 cm fliser, og taket er malt med dimbare spotter som lyskilde.
Gulvet har 60x60 cm fliser med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket.
Rommet har innredning med toppmontert servant, ettgreps blandebatteri og rundt speil over vasken. Over vaskemaskinen er det et speilskap. Dusjsonen har 80 cm dusjvegger i hjørne og regnfallsdusj med håndholdt spyler. Det er opplegg for vaskemaskin.
Badet har mekanisk avtrekk med tilluft gjennom luftespalte under glassdøren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2017 og har innredning med slette fronter fra HTH, det er stort plass på kjøkkenet og rommer i dag ett større spsisebord.
Gulvet er av malt gulv, veggene er slette og malte, og taket er slett malt med spotter som belysning.
Kjøkkenet har en moderne og stilren kjøkkenøy med steinplate og planlimt induksjonsplate. Benkeplaten på kjøkkenbenken er i laminat med underlimt vask fra France og ettgreps blandebatteri.
Mellom benkeplaten og overskapene er det slette, malte vegger.
Kjøkkenet fremstår moderne med god skap- og benkeplass.
De store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med naturlig lys.
Det er en induksjonstopp med integrert kullfilterventilator.

Se tilstandsrapport for detaljer rundt hvitevarer.

SPESIALROM Gå til side

Fra gangen kommer man inn til et toalettrom med mosaikkfliser på gulvet. På veggen bak toalettet og under vegg-til-vegg-speilet er det hvite 20x20 cm fliser, ellers slette, malte flater. Rommet har lampe i taket som belysning, veggmontert servant og veggmontert toalett. Toalettrommet har mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon med luftekanaler som går over tak.
Tilluft kommer inn i boligen gjennom ventiler i veggene og i overkant av enkelte vinduer.
Bad og toalettrom har mekanisk avtrekk.
Det er separat varmtvannsbereder i kjeller på 200 liter fra 2005.
Leiligheten har elektrisk oppvarming med panelovner. Det er varmekabler på bad, wc-rom og ett soverom, panelovn på hovedsoverommet og peisovn i stuen.
Sikringsskapet er med automatsikringer.
Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav. Det finnes også et sentralt brannvarslingsanlegg for felles gang i bygget, administrert av sameiet.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av mur og naturstein. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

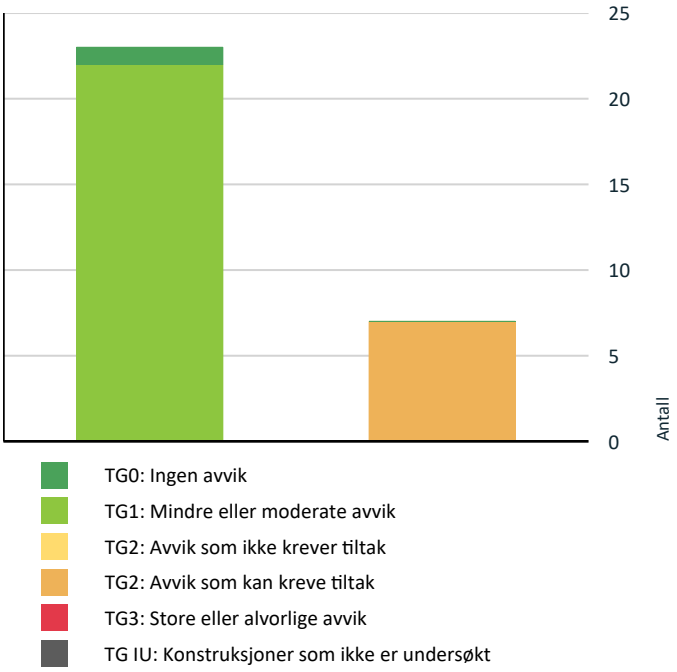
Kjøkken er flyttet i henholdt til godkjente tegninger. Det er ikke avdekket brudd i branceller etc.

Ferdigattest
Det foreligger bygganm (attestert) på vaaningshus, datert 1889.
Det foreligger ferdigattest på vinduer + balkonger, datert 1985.
Det foreligger exdok (attestert) på Innr bad+wc, datert 1936.

Korrigert søknad om ferdigattest ble innsendt av Norden Byggtjeneste AS den 02.05.2024.
Behandlingstid er ventet minimum 3 uker, men kan bli lenger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet på. Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Servitutter og heftelser.Det taes forbehold om skivefeil eller trykkfeil i prospekter.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1889

Anvendelse
Eiendommen inngår i byantikvarens "gule liste" over bevaringsverdige bygninger.

Standard
Gjennomgående 4-romsleilighet i høy 1. etasje i meget sentrale Josefines gate. Leiligheten består av romslig entré/gang og tre soverom, hvorav ett soverom har direkte tilgang til balkong vendt mot bakgård. Fra gangen er det inngang til en stue med god takhøyde, samt et stort kjøkken. Boligen har tre gode soverom, hvorav ett har utgang til en hyggelig balkong mot bakgården. Lagringsplass er godt ivaretatt med hele fire boder.
Leiligheten holder god standard og har normal slitasje på overflater.

Vedlikehold
En flott og vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

Tilbygg / modernisering

2014	Fasade.	Fasaden er rehabilitert.
2016	Bad.	Badet ble renovert .
2017	Kjøkken.	Nytt kjøkken innstalert.
2023	Kjøkken	Ny kjøkkentøy installert

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Valmtakkonstruksjon i tre tekket med plater. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Fasader i pusset mur og teglsteinsmur, rehabilitert rundt 2014 ifølge tidligere salgsoppgave. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG 2 Vinduer

Vindu på det ene soverommet har 2-lags isolerglass fra 1998. Det andre soverommet har malte trevinduer med koblet glass. Doble vinduer fra byggeår i de andre rommene.
Det er elektrisk styrt markise foran balkongvinduer i ett soverom (ikke funksjonstestet)
Vinduene fremstår med normal bruksslitasje og fungerer tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.

TG 2 Dører

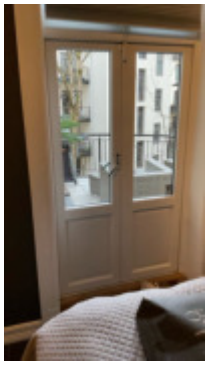
Hoveddøren er en malt hoveddøre med frostet glassfelt. Døren har calling anlegg til gateplan. Fra soverommet er det en dobbel balkongdør i malt treverk med 2-lags glass ut til verandaen. Fra bodrom ved soverommet er det en malt ytterdør som fører ut til baktrappen. Dørene fremstår med normal slitasje og god funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

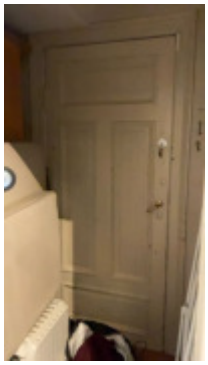
Ytterdører har som regel en levetid på 20 til 40 år. Døren som er over 20 år gammel har dermed brukt opp halvparten av forventet levetid, og får derfor tilstandsgrad 2 på grunn av alder.

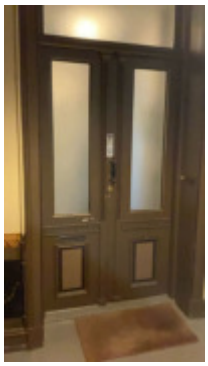
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak



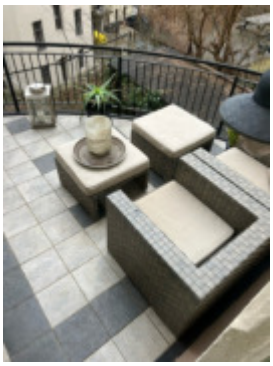
Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra mastersoverommet kommer man ut på en sydvestvendt balkong med flislagt dekke. Balkongen har gode solforhold og rekkverk i malt metall. Rekkverket er målt til 1,0 m høyde. Balkongen har elektrisk markise, og det er montert utelys samt stikkontakt på veggen.



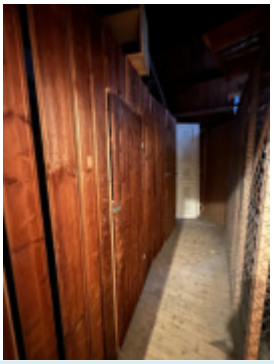
TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Styret har ikke en langsiktig vedlikeholdsplan for gården, men aktuelle vedlikeholdsbehov blir adressert fortløpende.

TG 1 Boder

Leiligheten disponerer totalt fire boder. Én bod i nedre kjeller på ca. 3 kvm med skillevegger av tre og betonggulv, to boder på loftet på henholdsvis 2,3 og 4,7 kvm, beliggende i en klassisk tørkeloftskonstruksjon, samt én bod på 2 kvm i baktrappen, plassert en halv trapp opp, utstyrt med et lite vindu.

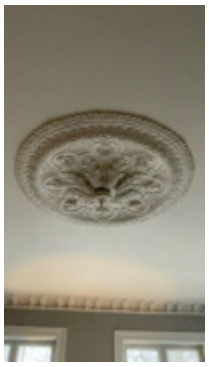


INNVENDIG

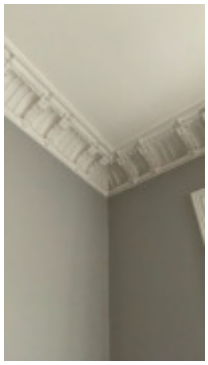
TG 1 Overflater

Det er fliser på badet, nylkagt flott teppe på hovedsoverom og malte furugulv i øvrige rom og malte gulv. Veggene har slette, malte overflater, med malt panel i enkelte rom. På badet er veggene flislagte. Det er flotte rosetter i taket på både stue og kjøkken, samt stukkatur mellom vegg og tak. Takene har slette, malte overflater. Takhøyden i stuen er målt til 327 cm. Overflatene har normal slitasje og fremstår i god stand.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.



Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

To utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for høydeforskjeller.

På soverom ble det målt 5 mm avvik på 2 m, totalt 7 mm gjennom hele rommet.
På kjøkkenet ble det målt 15 mm avvik på 2 m, totalt 17 mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10 mm på 2 m, iht. NS3600.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra sameiet eller fra byggeperioden som tilsier at det er faglig utført radonsperre.

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

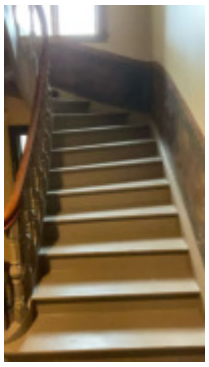
I stuen er det installert en vedovn med glassfelt. Ovnen fremstår i god stand. Det er mursteinspipe som ivaretaes av sameiet.

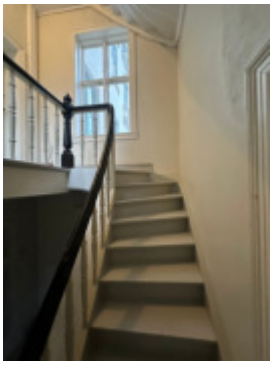
Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Innvendige trapper

Det er en malt tretrapp i fellesområdene som leder opp til leiligheten, med rekkverk av metall og trevike.
I baktrappen er det tretrapp med rekkverk av tre.
Tilstanden på trappen er ikke vurdert, da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

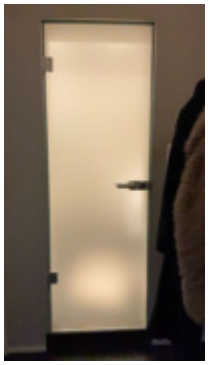


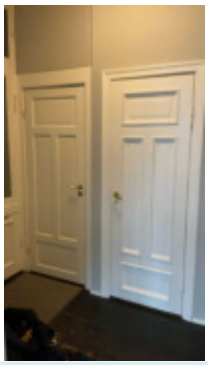


TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er en glassdør fra gang inn til bad. Doble fløydører i entrédør, til stue og fra stue ti lkjøkken. Dørene fremstår med normal slitasjegrad
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.

Tilstandsrapport





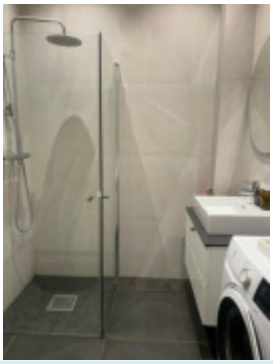
VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet ble renovert i 2016, ref. tidligere salgsoppgaver. Teknisk forskrift av 2010 er lagt til grunn for vurderingen av badet.

Årstall: 2016



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det 60x60 cm fliser, og taket er malt med dimbare spotter som lyskilde. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

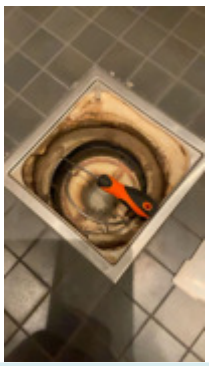
På gulvet er det lagt fliser. Gulvet har 60x60 cm fliser, og det er målt en høydeforskjell på 42 mm fra overkant av slukrist til topp flis ved baderomsdøren. Gulvet har elektriske varmekabler.
I henhold til forskriften må våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil (manglende vedheft mellom flis og underlag). Det ble ikke avdekket avvik ved kontrollen. Det kan likevel forekomme avvik siden ikke alle flisene har blitt kontrollert.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med toppmontert servant, ettgreps blandebatteri og rundt speil over vasken. Over vaskemaskinen er det et speilskap. Dusjsonen har 80 cm dusjvegger i hjørne og regnfallsdusj med håndholdt spyler. Det er opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

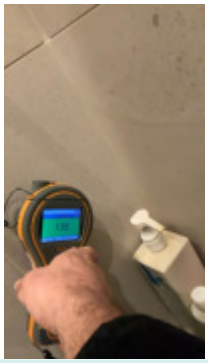
Badet har mekanisk avtrekk med tilluft gjennom luftespalte under glassdøren. Bryter til avtrekket er plassert på veggen ved det midterste soverommet, og avtrekksenheten er plassert i en luke ved sovealkoven.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Badet har utforede vegger med murvegg bak. Det er derfor ikke mulig å gjennomføre fuktsøk i våtsone ved hjelp av hulltaking fra tilstøtende rom.
Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale
verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN M/ SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2017 og har innredning med slette fronter fra HTH. Gulvet er malt furugulv, veggene er slette og malte, og taket er slett malt med spotter som belysning.
en stor og flott kjøkkenøy som ble satt inn 2023 fra produsent Kvik med Induksjonstopp med innebygget Kullfilterventilasjon integrert Vinskap

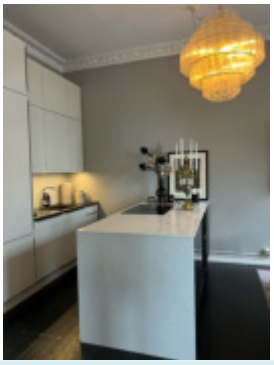
KJøkkenet har følgende hvitevarer:

– Integrert komfyr fra Siemens
– Dampovn fra Siemens
– Induksjonstopp med innebygd kullfilterventilasjon fra Siemens
– Oppvaskmaskin fra Miele
– Kombiskap fra Siemens (noe treg kjøleskapsdør)
– Vinskap fra Temptech

Aquastopp er montert på vanninntaket i kjøkkenbenken, og Waterguard er montert i benken.

Kjøkkenet har en moderne og stilren kjøkkenøy med steinplate og planlimt induksjonsplate. Benkeplaten på kjøkkenbenken er i laminat med underlimt vask fra France og ettgreps blandebatteri. Mellom benkeplaten og overskapene er det slette, malte vegger.

Kjøkkenet fremstår moderne med god skap- og benkeplass. De store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med naturlig lys.



ETASJE > KJØKKEN M/ SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Det er en induksjonstopp med integrert kullfilterventilator.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Fra gangen kommer man inn til et toalettrom med mosaikkfliser på gulvet. På veggen bak toalettet og under vegg-til-vegg-speilet er det hvite 20x20 cm fliser, ellers slette, malte flater. Rommet har lampe i taket som belysning, veggmontert servant og veggmontert toalett. Toalettrommet har mekanisk avtrekk.

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

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

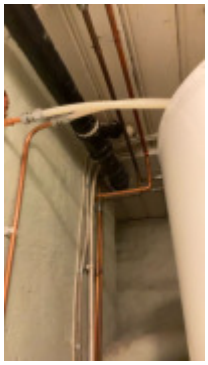
TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er rør i rør ledning i mellom baderom og kjøkken.

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

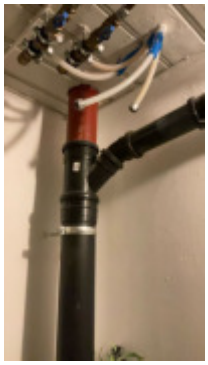
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med luftekanaler som går over tak. Tilluften kommer inn i boligen gjennom ventiler i veggene og i overkant av enkelte vinduer. Bad og toalettrom har mekanisk avtrekk, hvor styringsenheten er plassert i en luke ved sovealkoven på det ene soverommet. Bryter til det mekaniske avtrekket er plassert på veggen i samme soverom.

TG 2 Varmtvannstank

Separat varmtvannsbereder i kjeller på 200 liter fra 2005

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

Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av tankens alder, da over halvparten av den anbefalte brukstiden er passert.

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



TG 1 Oppvarming

Leiligheten har elektrisk oppvarming med panelovner. Det er varmekabler på bad, wc-rom og ett soverom. panelovn på hovedsoverommet og peisovn i stuen.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikring på 35 Amp er plassert i kjeller.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2004 Fra tidligere salgsoppgaver får en opplyst om sikringskapet ble byttet i 2004. Stigeledninger skiftet på 1970/80-tallet.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

Det er innlimt samsvarserklæring i sikringsskapet for bytte av strømmåler.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

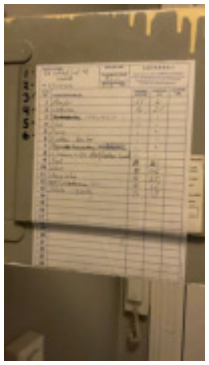
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget. Enkelte kurser er kontrollert opp mot kursfortegnelsen, og disse stemte overens. Ikke alle sikringer er kontrollert.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav. Det finnes også et sentralt brannvarslingsanlegg for felles gang i bygget, administrert av sameiet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon for borettslaget,

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Naturstein/teglsteins grunnmur med støpte kjellergulv. Dette er en fellesanliggende konstruksjon for sameiet. Grunnmuren er kun beskrevet og er ikke inspisert eller vurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

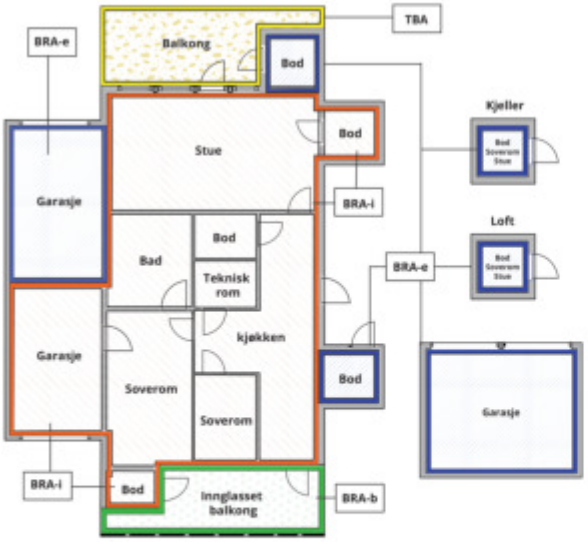
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	99	2		101	13
Loft		3		3	
Kjeller		7		7	
SUM	**99**	**12**			**13**
SUM BRA	**111**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré/ Gang, Entré mot baktrapp, Bad, Toalettrom, Kjøkken m/ Spiseplass, Stue, Soverom med tilgang til balkong, Soverom 2, Soverom 3	Bod	
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bodene er registrert med følgende arealer (BRA-E): Loftsbod på 2,4 kvm avrundet til 2 kvm, loftsbod på 2,1 kvm avrundet til 2 kvm, kjellerbod på 2,1 kvm avrundet til 2 kvm, samt bod i baktrapp på 2,1 kvm avrundet til 2 kvm. Alle boder er ført opp som BRA-E.
Leilgiheten er målt til 98,54 kvm og avrundet til 99 kvm.
På det ene soverommet er det bygget en sovealkove på 3 kvm. Grunnet lav takhøyde er ikke denne tatt med i areal beregningen.

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

Kjøkken er flyttet i henholdt til godkjente tegninger. Det er ikke avdekket brudd i branceller etc.

Ferdigattest
Det foreligger bygganm (attestert) på vaaningshus, datert 1889.
Det foreligger ferdigattest på vinduer + balkonger, datert 1985.
Det foreligger exdok (attestert) på Innr bad+wc, datert 1936.

Korrigert søknad om ferdigattest ble innsendt av Norden Byggtjeneste AS den 02.05.2024.
Behandlingstid er ventet minimum 3 uker, men kan bli lenger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Det er utført flere mindre håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	99	12

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	228		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Josefines gate 40

Hjemmelshaver
Johansen Brita Agnethe

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Sameiet Josefinesgate 40	950427671		ikke oppgitt - Det er intern forretningsførsel.	Brita Agnethe Johansen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
0

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Årsregnskap

Regnskapsår	0		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar
Gikk et lite underskudd i 2023 etter økte utgifter knyttet til spesielt kommunale avgifter og forsikring.
Ansett som OK.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et fasjonabelt boligområde på Frogner i Oslo. Området er grønt og fint, ligger meget sentralt, men likevel tilbaketrukket. Bebyggelsen er preget av store byvillaer og fornemme bygårder fra 1800-tallet med fin arkitektur. I dag er bebyggelsen også hjem for mange ambassader og ambassaderesidenser.

Fra boligen er det gangavstand til noen av hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer og restauranter, i tillegg til Slottsparken, Uranienborgparken og vakre Frognerparken. Sistnevnte inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Om det er tid for å gå på kino, kan ærverdige Gimle kino anbefales.

Det er kort vei til Aker brygge og Tjuvholmen med spennende gallerier som Astrup Fearnley Museet og Pushwagner Gallery. Her finner man også Tjuvholmen sjøbad med fin strand, gressplen for solbading og skulpturpark. Fra Rådhuset kan du ta båten ut til Bygdøy og Huk. Du kan også gå promenaden langs Frognerkilen og stoppe innom Karenslyst allé, en pulserende handlegate.

Nabolaget og Bogstadveien er fullspekket med populære kaféer, interiørforretninger og trendy klesbutikker. Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Kiwi i Hegdehaugsveien eller Joker Briskeby. Rett ved Jokeren finner du også Rema 1000 Briskeby og Vinmonopolet som ligger i 2. etasje. I umiddelbar nærhet finner du blant annet restaurantene El Camino og Kolonihagen, samt den tradisjonsrike fisk- og viltbutikken Fjeldberg.

Område gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og trikk, og det er flere holdeplasser i nærheten. Den nærmeste er Uranienborgveien som ligger ved inngangen til leiligheten. Med bil fra Frogner tar det ca. 5 min til Skøyen, 3 min til Majorstuen, 9 min til Oslo S og ca. 40 min til Oslo Lufthavn.

Fra eiendommen er det gangavstand til Uranienborg barne- og ungdomsskole og Ruseløkka barne- og ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Fra felles inngnagsparti er det enkelte trsppetrinn opp til leiligheten som ligger i høy første etasje.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felleseiet tomt, 517 kvm. Beliggende i dels skrånende terreng, opparbeidet med beplantning og gruset/gressbelagt gårdsrom.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen inngår i byantikvarens "gule liste" over bevaringsverdige bygninger.

Styregodkjennelse
Styregodkjennelse er påkrevd, sendes til sameiets styre.

Tinglyste heftelser som følger
Ta kontakt med megler for informasjon om vedtekter.

Økonomiske forhold:
Ta kontakt med megler for informasjon om kommunale utgifter
Ta kontakt med megler for informasjon om fellesutgifter og innhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
8 575 000	2018

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Gårdens forsikringsselskap er ikke oppgitt til takstmann, ta kontak med megler for slik informasjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring.			Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Gjennomgått		Nei
Ferdig attester fra Oslo kommune.			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.03.2025	
2	10.03.2025	
3	12.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XY6560

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186250084

Selger 1 navn
Brita Agnethe Johansen

Gateadresse
Josefines gate 40

Poststed	Postnr
Oslo	0258

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250084

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse | viser til takst

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250084

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250084

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186250084

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Brita Agnethe Johansen	f06e37f5386581d9efb68b7 69804b26428bef825	10.03.2025 15:38:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 186250084

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

VEDTEKTER for Boligsameiet Josefinesgate 40

Vedtatt 09.04.76 revidert på årsmøtet 14.02.02

§1 Eierandelene

Eiendommen Josefinesgate 40 er et sameie mellom eierne av de ideelle andeler som igjen knytter seg til bruksrett til bestemte seksjoner i bebyggelsen, forutsatt kun brukt til beboelse.
Hver sameier disponerer en forholdsmessig del av loft og andre fellesrom, med unntak av seksjon 6&8 og 7, se §2.
Sameiet er delt opp i brøkdeler med tilsammen 837 eierandeler av eiendommen.
Disse kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.
Eierandelen kan kun overdras til fysiske personer.

§2 Loft

Seksjon 6&8 og seksjon 7 har ved loftutbyggelse integrert sin bodplass i boenhet, og har dermed ingen rettighet til ytterligere bodplass i fellesareal på loft.

§3 Formål m.v.

Sameiets formål er å sikre eiernes felles- og den enkeltes interesse, administrasjon av hele eiendommen og tilhørende fellesanlegg av enhver art. Sameierne hefter innbyrdes proratarisk etter eierandelenes størrelse for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder samme forholdstall. Sameierne gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst som de etter sameieloven har rett til i forhold til øvrige eiere.

§4 Bruk av boligene, omsetning, fremleie, m.v.

Sameierne har den fulle disposisjon over sine respektive leiligheter som bestemt skjøte for den enkelte eierandel/er.
Med hensyn til bruken av disse er den enkelte dog forpliktet til å følge vanlige regler for god husorden og de til enhver tid gjeldende bestemmelser og husordensregler for boligsameiet. Eierne har den fulle råderett slik at eierandelene kan omsettes, pantsettes, eller disponeres på annen måte, ifølge de til enhver tid gjeldende lover og offentlige bestemmelser.
Kjøper og fremleier skal på forhånd godkjennes av sameiets styre. Nektelse kan bare skje på saklig og objektivt grunnlag. Eierne er forpliktet til ved fremleie å sørge for at leieren deltar på lik linje med de øvrige leiere i alle felles tiltak.

§5 Vedlikehold - Fellesanlegg

Det påligger sameierne den fulle indre vedlikeholdsplikt av leiligheten knyttet til eierandelen. Mindre, innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene, eller er til sjenanse for tilstøtende leiligheter.
Det ytre vedlikehold av eiendommen og alle felles rom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og hovedinngangsdør, skal derimot besørges og bekostes av sameiet. Alt som kommer inn under felles vedlikehold, herunder haveanlegg, skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.
Endringer av det utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten at det forutgående godkjennes av styret. Forandringer av byggets fasade eller andre konstruksjonsmessige forandringer på gården, skal på forhånd godkjennes på årsmøtet og krever 2/3 flertall av samtlige stemmer i sameiet.

§6 Fellesutgifter - Betaling

Fellesutgifter knyttet til eiendommen, deriblandt eiendomskatt, vannavgift, renovasjonsavgift etc, samt et rimelig beløp til vedlikeholdsfond, skal dekkes av sameierne
og fordeles etter eierandelenes strørrelse.
På grunnlag av styrets årsbudsjett, vedtatt av årsmøtet, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp a konto. Dog skal styret ha fullmakt till å øke forskuddsbeløpet under året hvis økning i utgiftene tilsier det.

§7 Styret
Sameiet skal ledes av et styre bestående av en styreformann og to styremedlemmer. Disse velges av og blandt sameierne for 2 - to år av gangen. Styret kan meddele spesialfullmakt, bl.a. til en forretningsfører. Utad forplikter styret sameiets underskrift av samtlige styremedlemmer. Årsmøtet er bemyndiget alt som er knyttet til ordinær drift av eiendommen. Disponering av fellesrom og anlegg er også underlagt årsmøtets nærmere bestemmelser.

§8 Årsmøte - stemmerett
Det skal avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av juni måned etter forutgående skriftlig innkallelse med minst 14 dagers varsel.
Ekstraordinært møte avholdes dersom styret eller minst 2 av sameierne fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelsesfrist for slikt møte er den samme som for ordinært årsmøte. På sameiemøter har hver sameier 1 - en stemme. Alle vedtak kan, om ikke annet er bestemt i vedtektene, treffes ved simpelt flertall av samtlige sameiere. Hver sameier kan være representert ved fullmektig som har skriftlig datert fullmakt.
På årsmøtet behandles:
1 Styrets årsberetning og regnskap
2 Styrets forslag til budsjett for neste driftsår
3 Valg av formann og styre
4 Andre saker som måtte være nevnt i innkallingen

§9 Misligholdelse - Depot - Obligasjon
Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, har sameiet panteforbehold stort kr. 5.000,- for hver leilighet. Ved mislighold har styret til sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers varsel i rekommandert brev, å gjøre gjeldende alle kreditors rettigheter etter panteforbeholdet. Skyldig beløp kan sameiet dog inndrive på vanlig måte. Dersom en beboer gjør seg skyldig i grovt, eller gjentatte vesentlige mislighold, herunder også av ikke økonomisk art, kan årsmøtet gi fullmakt til styret med 30 dagers varsel og kreve at boligen fraflyttes.
Eventuell tvist om nærværende vedtekt avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens kap. 32, med mindre partene enes om voldgift av annen art.

§10 Endring av vedtektene
Endring av disse vedtekter kan kun foretas på årsmøtet. Endringer krever 2/3 flertall av samtlige sameiere. Dog kreves enighet/enstemmighet ved endring av disse vedtekters §6.

§11 Saker ikke behandlet i vedtektene
For alle saker som ikke er behandlet i disse vedtekter, gjelder lov om sameiet av 18. juni 1965.

§12
Foranstående sameievedtekter vedtar undertegnede sameie som bindene for oss og våre rettsetterfølgere.

Oslo 140202

På vegne og i følge fullmakter.

Seksjon 1

Seksjon 5

Seksjon 2

Seksjon 6&8

Seksjon 3

Seksjon 7

Seksjon 4

Protokoll årsmøte sameiet Josefines Gate 40 2024

Dato: 07.05.24

Sted: Josefines Gate 40

Tilstedeværende: Samtlige seksjonseiere

Agenda ble godkjent

Christian Bull valgt som møteleder

Signering vil gjøres av møteleder og Mats Samuelsen Aabø

Vedlegg:

Regnskap 2023 + budsjett 2024

Takstrapport datert 01.05.2024

Regnskap 2023 og budsjett 2024

Gikk et lite underskudd i 2023 etter økte utgifter knyttet til spesielt kommunale avgifter og forsikring. Ansett som OK.

For å ta høyde for de økte kostnadene er det fremlagt et forslag til budsjettet for 2024 å øke husleien med 15% for å ta høyde for økte utgifter.

Det ble i etterkant av årsmøte avdekket at forholdene i sameiebrøken benyttet til fordeling av fellesutgifter, ikke samsvarer med forholdene tinglyst i kartverket. Dette er samtlige informert om og vil bli tatt tak i, men i påvente av opprydningen vil vedtak om ny husleie ref vedlagte budsjett bestå.

Vedtak:

Øke husleie med 15% f.o.m 1. Juli (innbetaling mid Juni 2024)

Styret

Brita trer ut av styret som styremedlem. Christian tropper av som styreleder og går over som styremedlem. Mats blir innvalgt som ny styreleder. Lars forblir kasserer

Vedtak: nytt styre fra og med 08.05.24:

Mats Samuelsen Aabø (Styreleder) født 27.02.1996

Christian Bull (Styremedlem)

Lars Berner (Styremedlem)

Plan og Bygg saksnummer 202308430 – Byggesak - seksjon 1

Korrigert søknad om ferdigattest ble innsendt av Norden Byggtjeneste AS den 02.05.2024. Behandlingstid er ventet minimum 3 uker, men kan bli lenger.

Reseksjonering og oppgjør for innlemmelse av fellesareal til seksjon 1

Iht takstrapport gjort av Andreas Grønstad Jahnsen v/Nyverdi AS er arealet som er innlemmet målt opp til «ca. 1kvm». Det ble sagt av seksjonseier for seksjon 1 at målene som er lagt til grunn er 0,85x1,2m som gir 1,02kvm ².

60 000,- per kvadratmeter er tidligere avtalt pris som gir et totalt beløp på NOK 61 200,- som skal innbetales sameiets driftskonto.

For at reseksjonering skal sluttføres hos plan og bygg har seksjonseier seksjon 1 behov for samtykke fra årsmøte v/styret om at fellesareal kan innlemmes under hans seksjon. Dette vil gis når ferdigattest foreligger, altså når ulovlighetssaken knyttet til seksjon og fellesarealene (Mulig ulovlig brudd på brannskille og etablering av vaskerom i fellesareal) er ferdig behandlet og det foreligger ferdigattest

Avtalt tidspunkt for oppgjør er så snart det foreligger en ferdigattest. Ved bekreftet oppgjør vil sameiet gi samtykke til reseksjonering. Det forventes at reseksjonering gjennomføres straks samtykke er gitt.

Merknad lagt inn i etterkant: ref avdekkelsen i siste avsnitt pkt 1 er det ventet reseksjonering vil ta noe lenger tid. Ferdigattest er per dato for signering på plass.

Callinganlegg

Callinganlegg har ikke fungert som det skal. Styret følger opp saken videre og sørger for utbedring, innenfor diskutert prisramme på ca. kr 10 000. Det skal også installeres smekklås inn til oppgangen bak. Ingen pris for sistnevnte innhentet på tidspunkt for årsmøte.

Dugnad

Det var enighet om å gjennomføre en felles dugnad. Dugnad avholdes 22. Mai 2024.

Regelmessig trappevask

Vask av trappeoppganger har ikke vært gjort og det var bred enighet om at dette skal nå gjennomføres senest hver 3 uke.

Ansvarsområde: Se eget oppslag.

Anlegge parkering i bakgården

Det ble tatt opp som punkt å tilbakeføre bakgården til parkeringsplasser. Det var nok interesse til ideen til at styret undersøker saken muligheten for å etablere parkeringsplasser nærmere og kommer tilbake med forslag til prosjektering og detaljer til sameiet på et senere tidspunkt til nærmere vurdering

Fukt i kjeller + yttervegg ved balkong bakside

53% i bod i underetasjen

60% var laveste fuktighet i kjellerbod

Styret tar kontakt med en ekstern aktør for befaring og undersøker hvilke tiltak som kan gjøres for å utbedre fuktproblemene i kjeller + yttervegg balkong seksjon 3. Det var enighet om at det må gjøres tiltak.

Brannvarslingsanlegg

Sameiet har vært i dialog med ekstern aktør for å undersøke om vi skal koble oss direkte til brannvesenet. Denne prosessen stoppet opp, men vil nå tas videre av styret.

Bjørk i bakgård

Sameiet har blitt kontaktet av bygård på motsatt side av bakgården angående bekymring rundt bjørketreet som står i tett tilknytning til mur. Styret får en fagkyndig til å se på om det må gjøres noe med treet av sikkerhetshensyn. Det ønskes at treet beholdes så lenge dette er mulig, men dersom det må tas av sikkerhetshensyn vil styret gå videre med dette.

Mats Samuelsen Aabø **Christian Bull**

_____ _____

III. D. J.-No. 46-88
5 Indg.

762 — 88

825-842-858.

Bygningsanmeldelse

angaaende Opførelse af en Baanegaardsbygning

for Matr.-No. 46 Taasingegade

Indleveret 23 Mai 1888. Attesteret 18. 11. 89.

Oversendes den ærede Sundhedskommission.
Tilbehaget i den anmeldte Kjældelighed vil kunne bl. at ligge fuldstændig under Gaden saavel mod Gaden som Gaarden, og vil der under disse Rum atter anbringes Kjældere.
Paa Grund af Gaardsrummets lave Beliggenhed vil Udbygningen kunne bl. at ligge fuldstændig under 1ste Etages Fodboldningshøide.
Indstilles bl. Approbation.

Christiania den 23 Mai 1888.
Chr. Linstow

CHRISTIANIA
JUN 1 163 88
SANITETSKOMMISSION

Mr mangler Oplysninger, bestaaende af Tegning (Profil og Snit) af Kjældrene paa begge Sider af Kanalen samt om Belægningen m. m. [illegible]

Christiania d. 1ste Juni 1888

Pedersen

Remitteres til Meddelelse af den fra Stadsfysikus begjærede Oplysning

Christiania 1ste Juni 1888
C. Blom

Tilbagesendes den ærede Sundhedskommission besagte af det begjærede Snit samt Tværsnit gjennem Bygningens Længdeaxel samt af Bygningens Længdefacade. I Anmelderens nedlagte Skrivelse gives dennem Oplysning om Belægningen. Snittet er lagt gjennem Linien A – B paa Planen.

Christiania den 5 Juni 1888
Chr. Linstow

A N M E L D E L S E .

2 bl. tegninger.

V.D. BYGNINGSCHEFEN R.nr. 633/36 OSLO

Ekspedisjons=Dokument

angående Innr. bad og W.C.s

på matr.nr. 40 Josefine gate

Innlevert 26.mars 1936. Attestert 30/12 41.

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 27-3-1936.

GM/VW.

Ad: 40 Josefinegaten, jnr. 589/36.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens § 104 5 anbefales ikke.

Oslo helseråd den 2. april 1936.

Efter bemyndigelse

Bygningschefens J.nr.: 2 - APR 1936

Kjelrådets påtegning meddeles

Oslo 3/4 36

A. Skiestad

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling Indre by

Jack F. Solberg
Vækerøveien 180

0751 OSLO

Dato: 18 AUG. 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9601474-32 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Oskar Solheim Leif | Arkivkode:

Byggeplass:	JOSEFINES GATE 40	**Eiendom:**	213/228/0/0
Tiltakshaver:	Claude R. Olsen	Adresse:	Josefines gate 40 Tlf: 2256096, 0258
Søker:	Olsen, Claude R.	Adresse:	Josefines gate 40 Tlf: 22 5609, 0258
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring/balkong

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 14.05.99.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

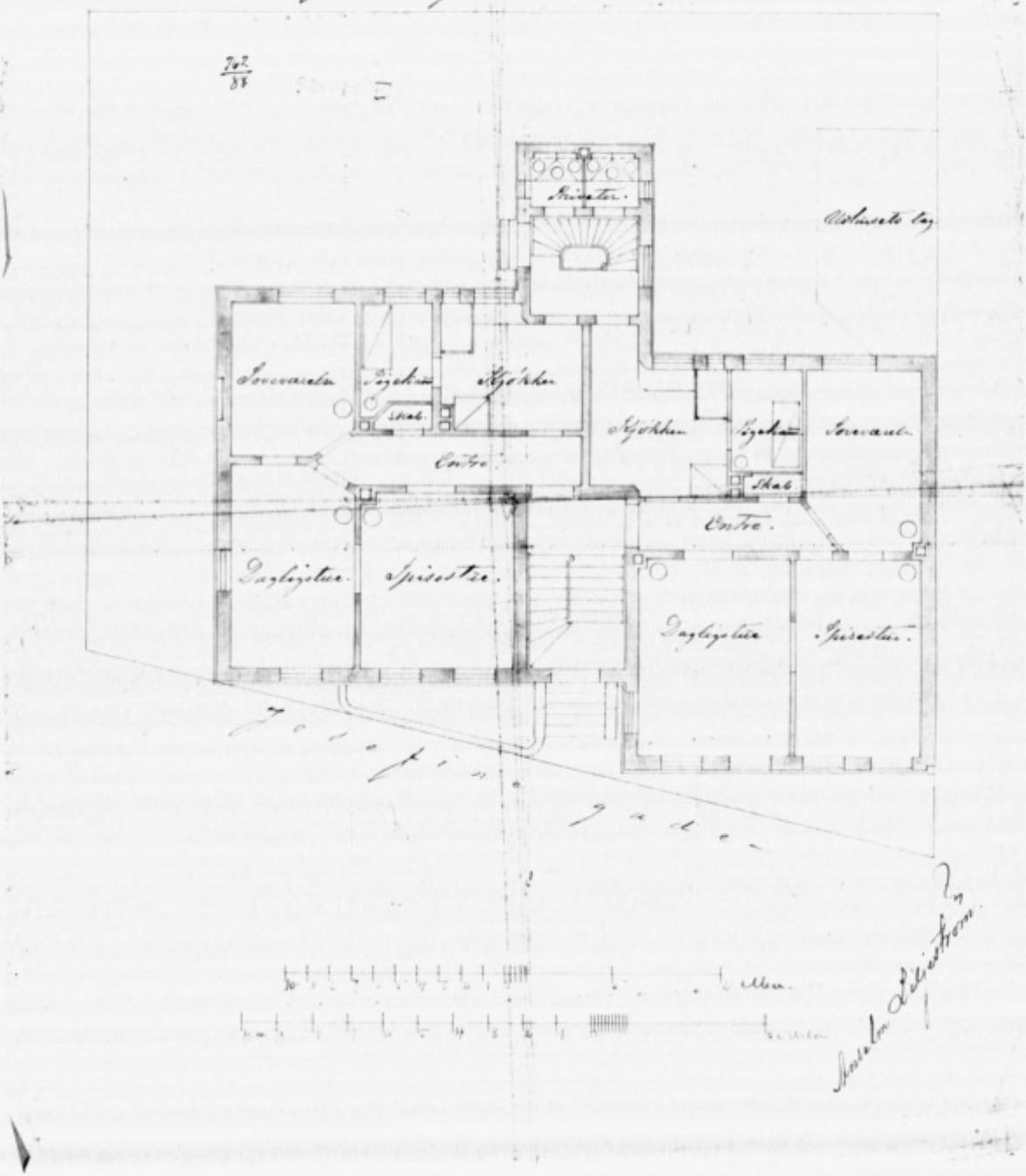
Rolf Granan
Fung. seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.I

H. D. de Sm... 76.89 Bilag.

Joselins gade N:o 40.

1:a, 2:dra och 3:dje etage.



Stockholm d. 1 Mars 1889.

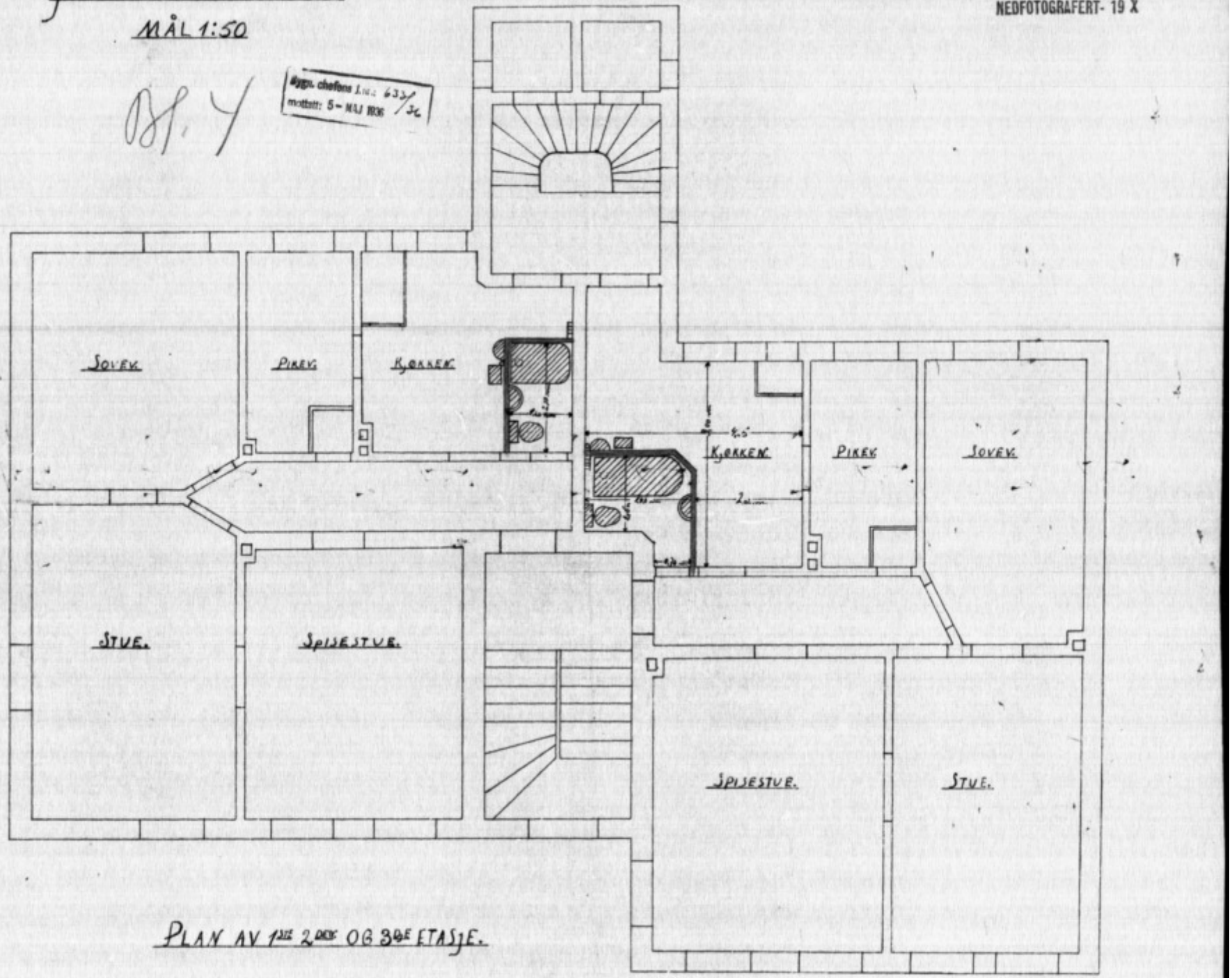
JOSEFINEGATE 40.

MÅL 1:50

Bl. 4

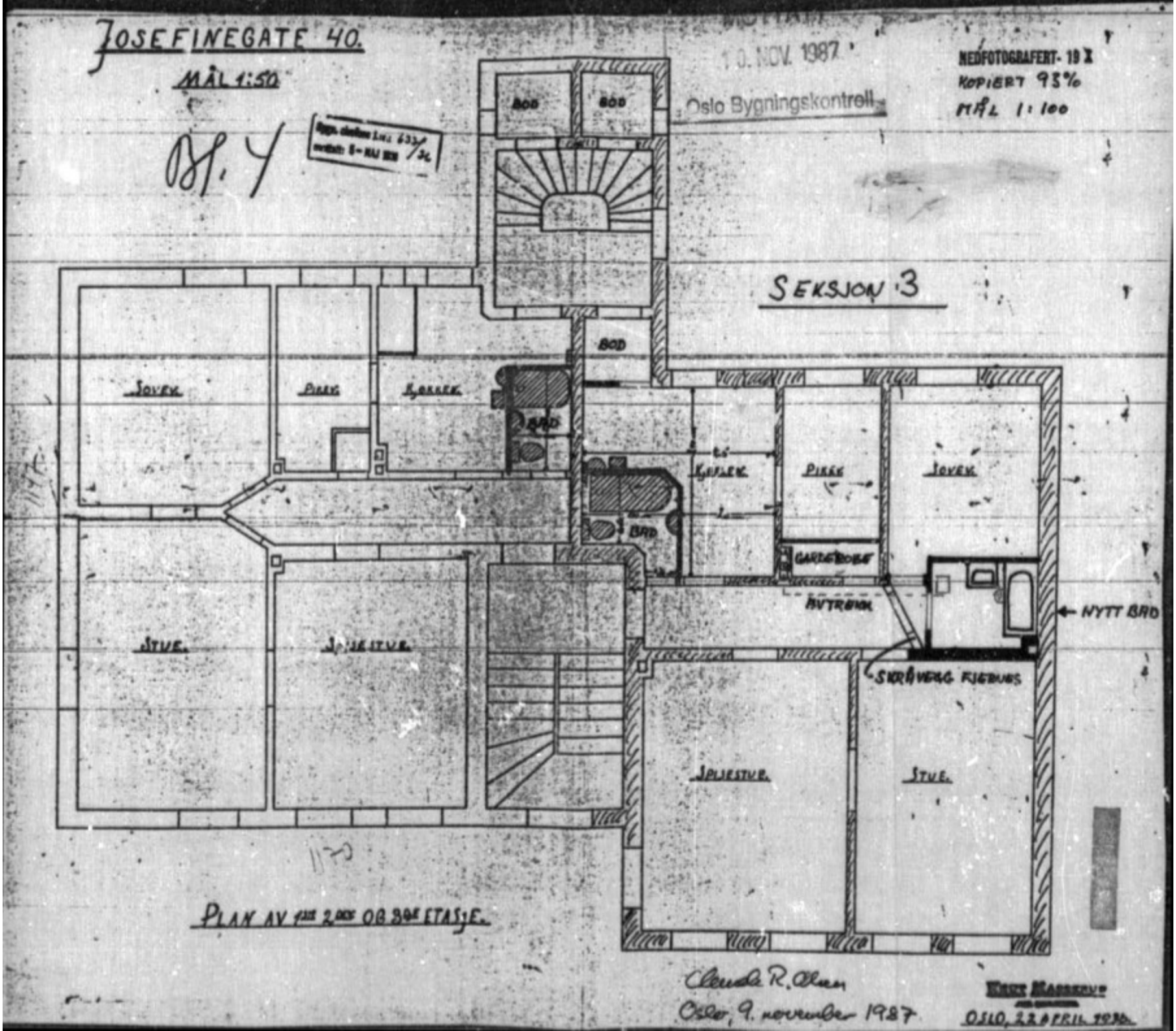
Byggn. chefens kont. 633/36
mottatt: 5 - MAI 1936

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



PLAN AV 1ste 2den OG 3die ETASJE.

KRIST MASSERUD
OSLO, 22 APRIL 1936.


JOSEFINEGATE 40.
MÅL 1:50
Bl. 4
10. NOV. 1987
Oslo Bygningskontroll
NEDFOTOGRAFERT - 19 X
KOPIERT 93%
MÅL 1:100
SEKSJON 3
BOD
BOD
BOD
SOVEK.
PIKEK.
KJØKKEN
BAD
KJØKK.
PIKEK.
SOVEK.
BAD
GARDEROBE
AVTREKK
NYTT BAD
STUE.
SKRÅVEGG FIKSBUES
STUE.
PLAN AV 1STE 2DRE OG 3DJE ETASJE.
Oslo, 9. november 1987
OSLO, 22 APRIL 1938



BYANTIKVAREN I OSLO
Hje Cfjeldahl
26.3.96

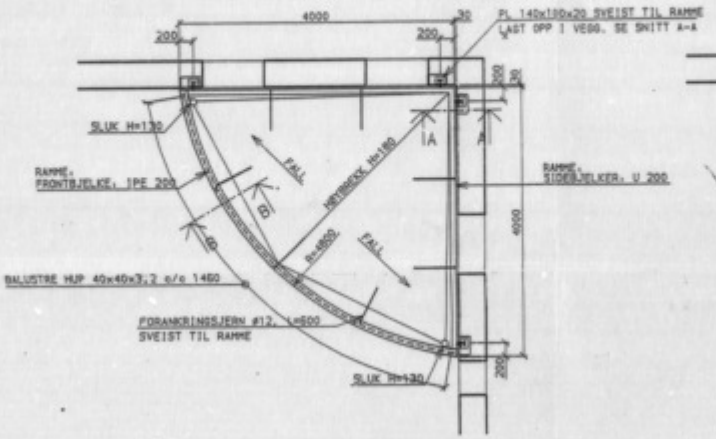
Gnr.	Bnr.		Dato	Sign.
213	229	Josefines gt. 42	22.4.96	
213	51	C. Colletts v. 14B	22.4.96	
213	227	Josefinesgt. 38	22.4.96	
213	53	Cam. Collett 6 B	22.4.96	

Samtidig forelinesgt 40. v/ Arne Solli

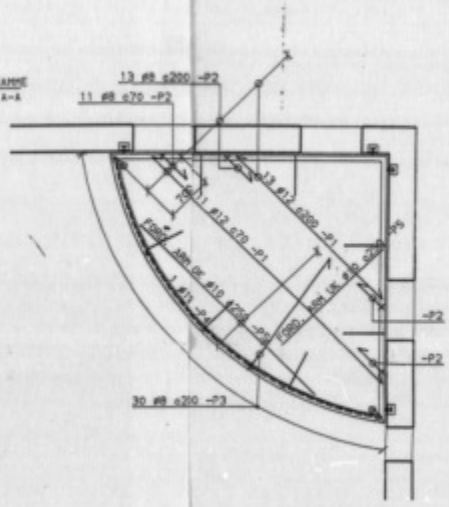
BYGGEMELDING 20.03.96
FASADE (NY) SØR.
JOSEFINESGATE 40.
BALKONG I 1. ETG TEGN. 05
26.02.96 MÅL 1:100.

SIVILARKITEKT
SVEINUNG REIME
URANIENBORG TERRASSE 16
0351 OSLO 3 · TLF (02) 46 96 66

FASADE MOT SØR



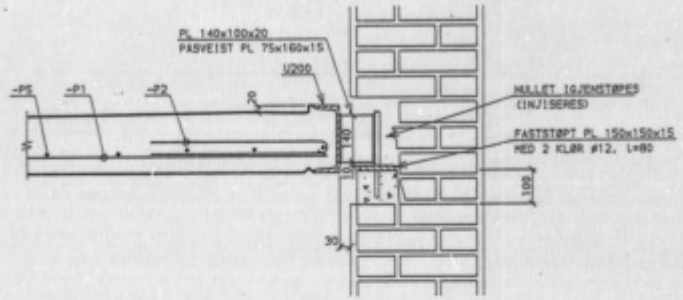
PLAN
FORM
1:50



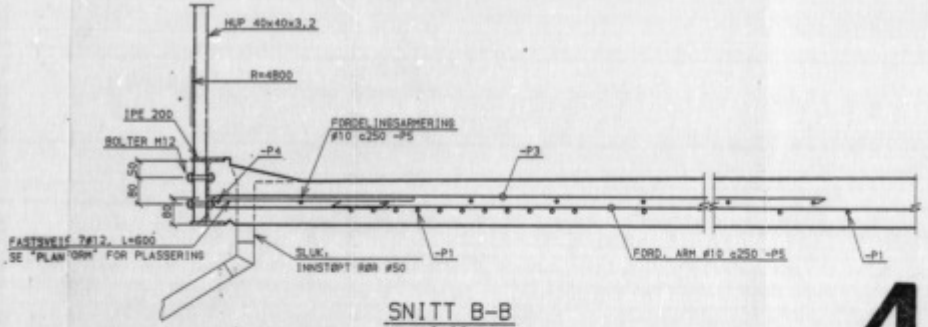
PLAN
ARMERING
1:50

MILJØKLASSE: MA
BETONG: C45
ARMERING: KS600TE
OVERDEKNING: 40mm

STÅL: St 37-2
ALL SVEIS: Sb



SNITT A-A
1:10



SNITT B-B
1:10

4

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN	DATO

ARBEIDSTEGNING

JOSEFINESGATE 40

BALKONG
PLAN OG SNITT
FORM OG ARMERING

DATO 17-APR-96		TEGN	JM
MÅL	1:50	KONST	JM
	1:10	KONT	
SAK NR.	TEGN NR.	REV.	
96037	B-01		

BORO BORO-BYGG A/S
RÅDGIVENDE INGENIØRER BYGGETEKNIKK
WERGELANDSVN. 23, 0167 OSLO
TELEFON 22 69 39 70
TELEFAX 22 69 66 79

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

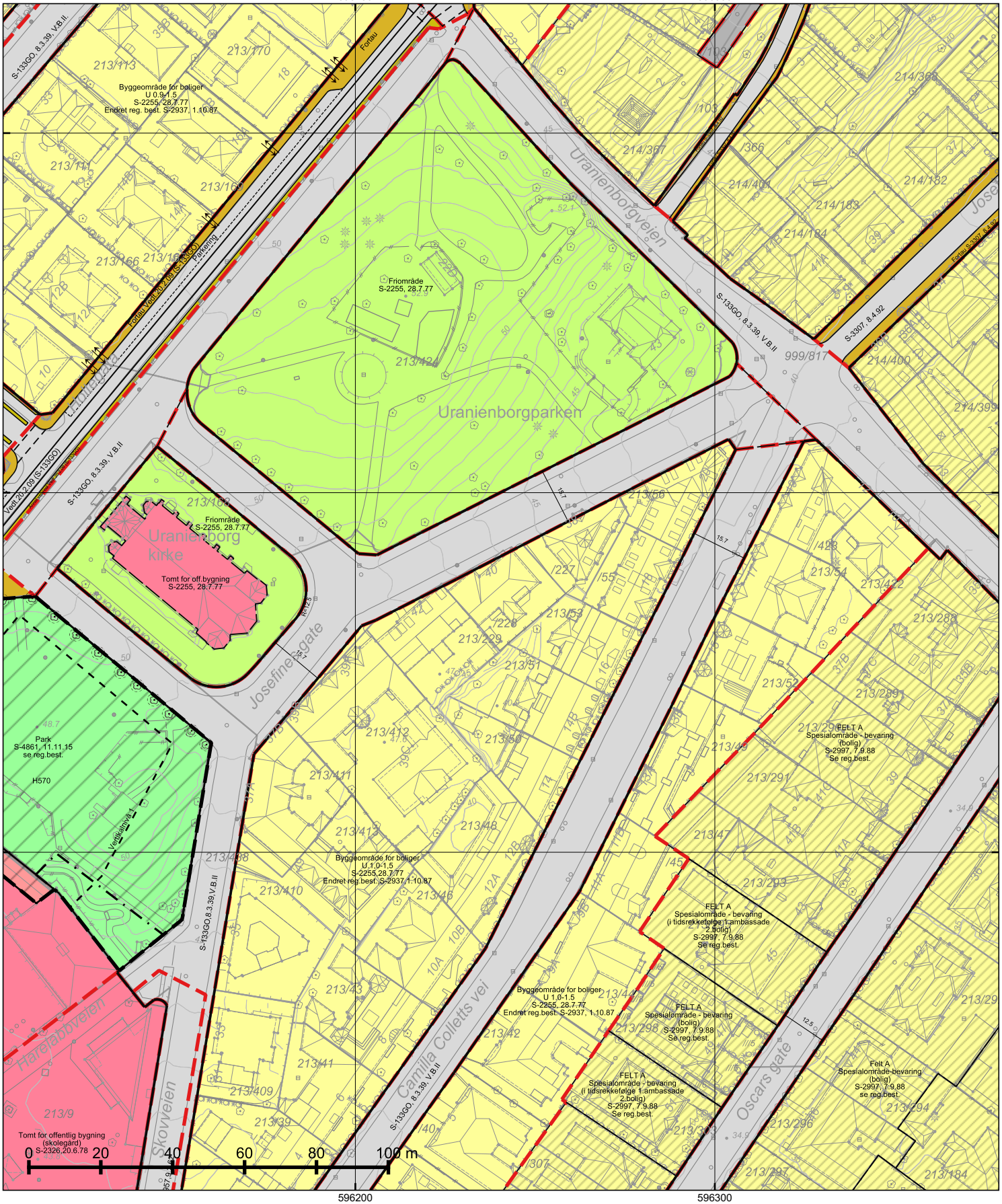
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139204/ 86506806
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006149
Adresse: JOSEFINES GATE 40
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/228

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

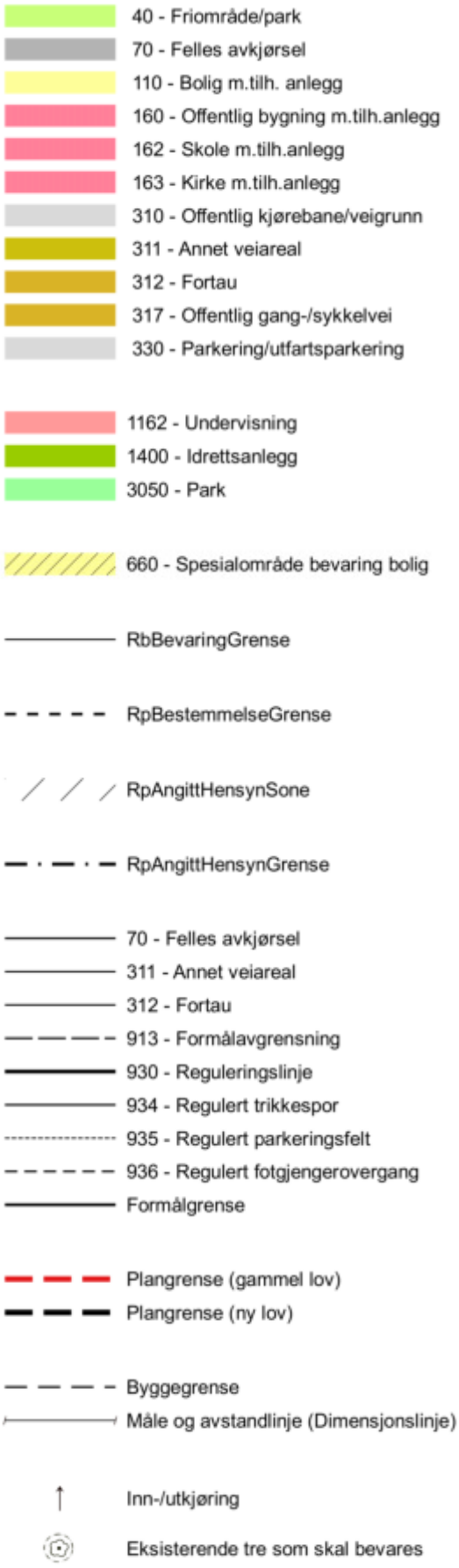
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

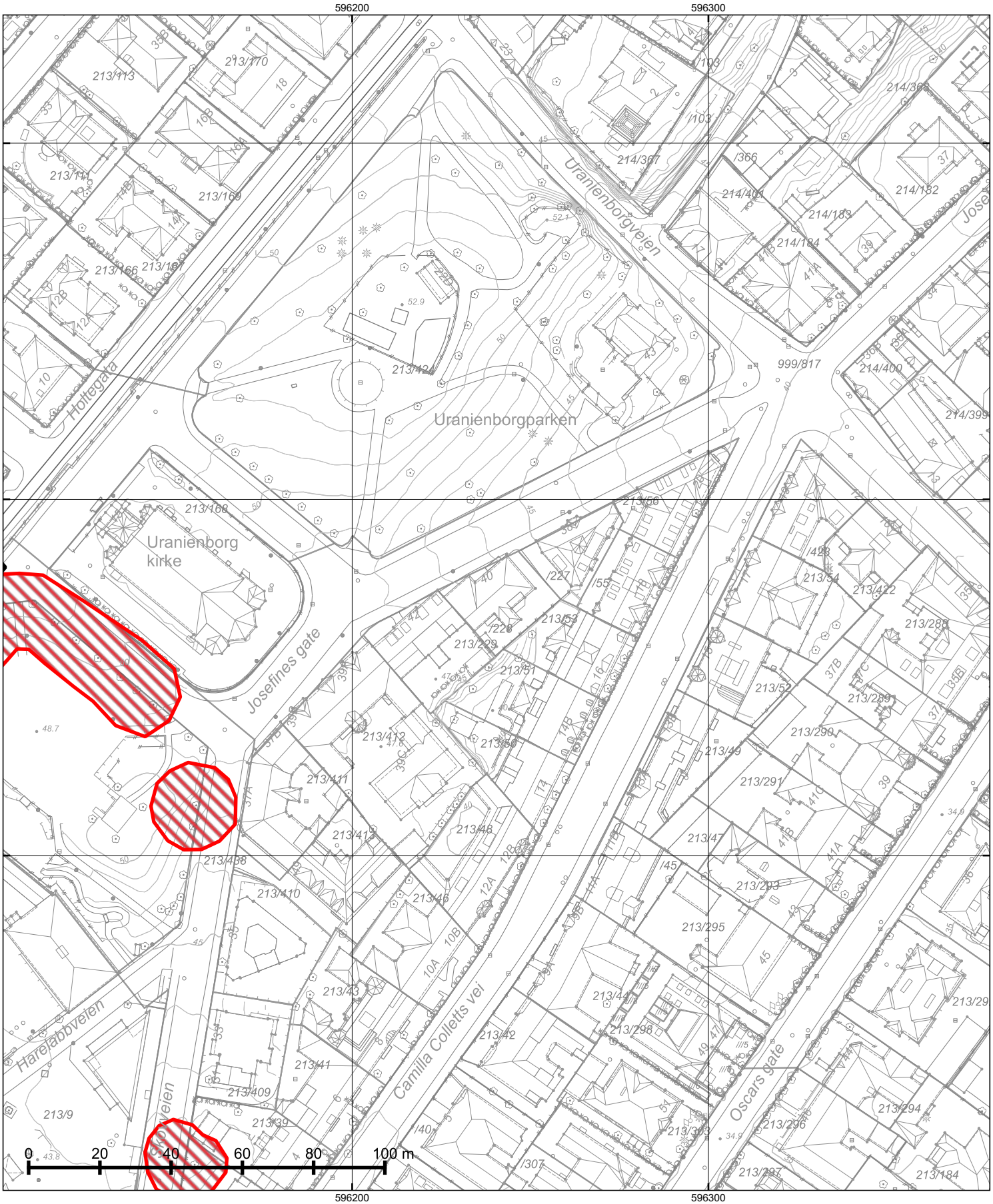
PlottID/Best.nr: 139204/ 86506806
Adresse: JOSEFINES GATE 40
Gnr/Bnr: 213/228
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006149
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

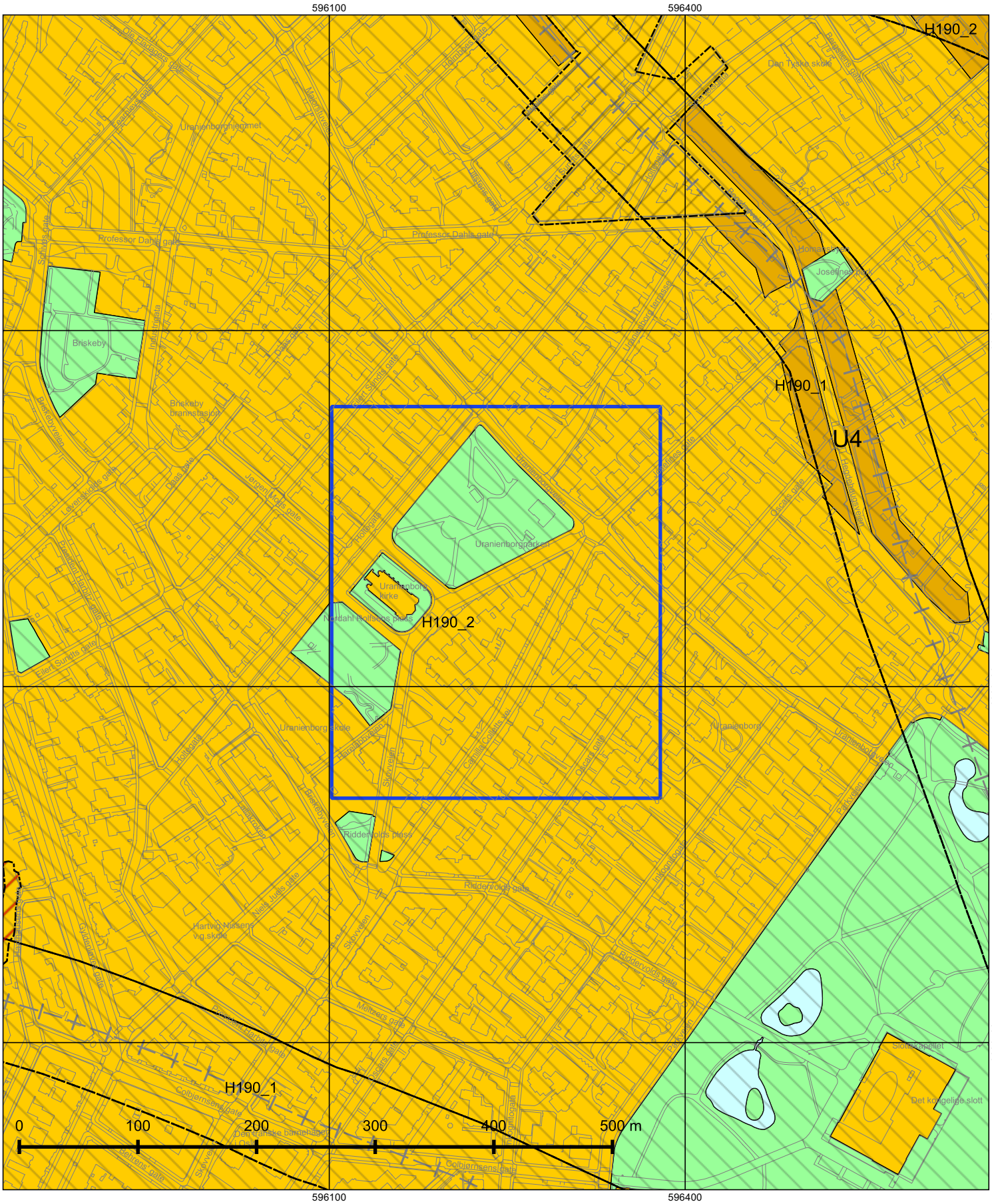
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 139204/ 86506806
Adresse: JOSEFINES GATE 40
Gnr/Bnr: 213/228

Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006149
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139204/86506806
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006149

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ellen Marie Kristiansen
JOSEFINES GATE 40

Dato: 04.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506806
8348111

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 228

Vi viser til bestilling av 20250304 for JOSEFINES GATE 40.

GNR. 213 BNR. 228

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.02.1888.

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

517 m²

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

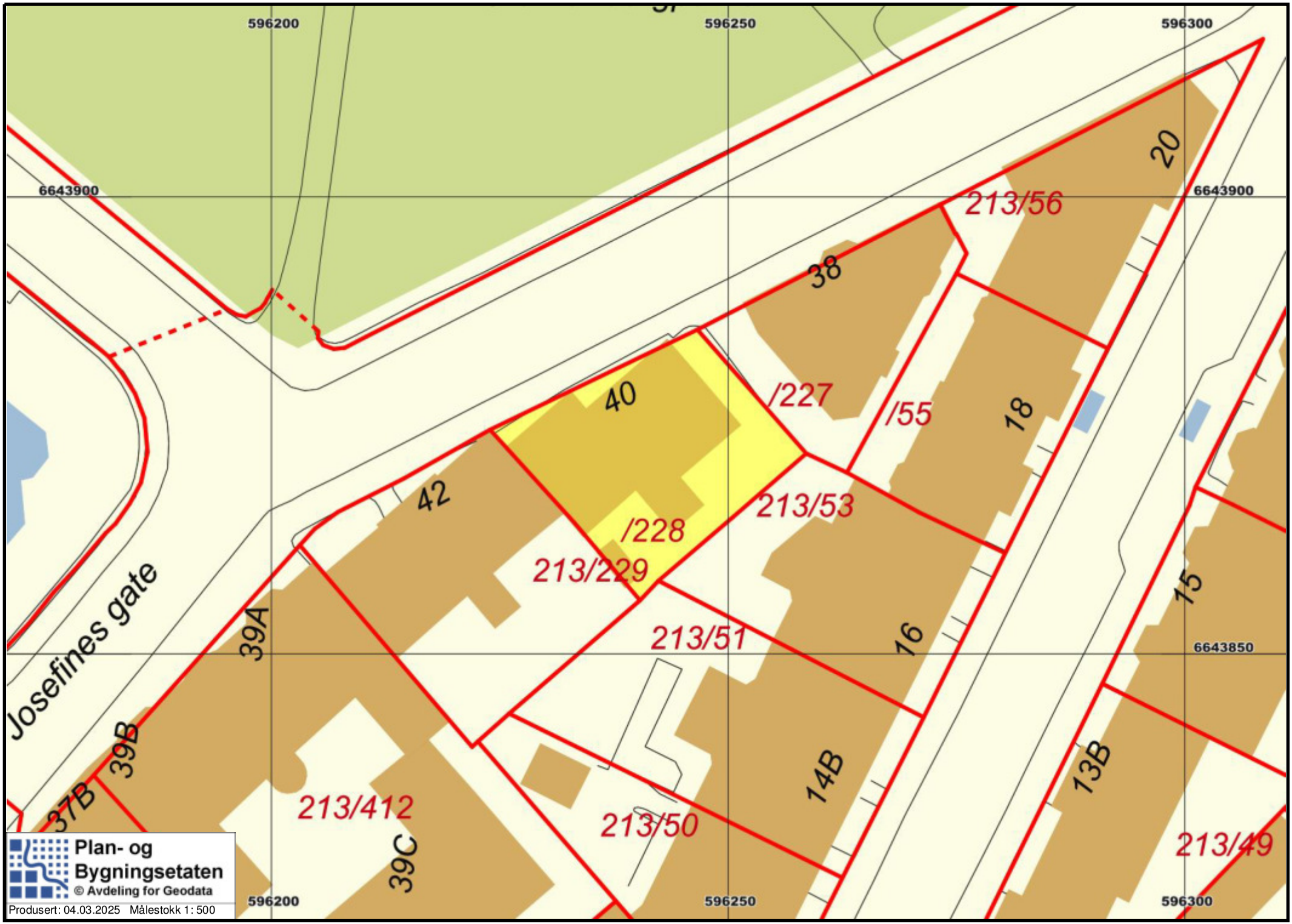
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


596200
596250
596300
6643900
6643850
20
213/56
38
40
/227
/55
18
42
/228
213/53
213/229
213/51
16
15
39A
39B
37B
213/412
39C
213/50
14B
13B
213/49
Josefines gate
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 04.03.2025 Målestokk 1: 500

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Josefines gate 40
Gnr. 213 Bnr. 228 Snr. 3 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-25-0084

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: John Theodorsen

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 90 93 09 76

E-post: John.theodorsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater