

aktiv.



Børsteveien 31, 0585 OSLO

Ubebodd og strøken 4-r - Store gode rom - Super utsikt mot fjord og by - 2 bad - 2 balkonger - Garasje* - Sykkelverksted



Partner / Eiendomsmegler / Avdelingsleder

Marius Wang

Mobil 468 28 887

E-post mw@aktiv.no

Aktiv Grefsen

Kjelsåsveien 18, 0488 OSLO. TLF. 468 28 887

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 5 030 000,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Total ink omk.: Kr 10 731 240,-
Felleskostn.: Kr 28 639,-
Selger: Jens Knapstad
Alexandra Wiland

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 114/119 kvm
Tomtstr.: 733 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 83, bnr. 541
Andelsnr.: 25
Oppdragsnr.: 1012240025

Ubebodd og strøken 4-r - Store gode rom - Super utsikt mot fjord og by - 2 bad - 2 balkonger-

Velkommen til Børsteveien 31. En lekker og splitter ny gjennomgående 4-roms leilighet med store gode rom og 2 balkonger. Bygget er fra 2024 med gjenstående garanti.

En virkelig flott bolig i tidsriktige farger. Utsikt mot Årvoll, fjorden og mot Bjerke/Hellerud.

Attraktiv beliggenhet på Løren

Kun TG 0 alt er nytt og ubrukt

Lekker HTH kjøkken med integrerte hvitevarer

Flott felles takterrasse med utsikt

Garasje kan kjøpes separat av selger

Balansert ventilasjon

2 av soverommene fungerer som ekstra sosiale soner med ekstra rom/stue

Meget barne- og familievennlig med kort vei til alt du skulle trenge
Innendørs sykkelbod

Borettslaget har IN-ordning

Dersom man innfri all fellesgjeld vil felleskostnadene være 5 794,-



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Andre vedlegg	63
Budskjema	72

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 114 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 119 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod på ca 5,3 m².

7. etasje

BRA-i: 114 m² Entre, gang, gang, 3 soverom, walk-in, 2 bad stue og kjøkken

TBA fordelt på etasje

7. etasje

14 m² 2 balkonger

Fellesarealer og rettigheter til bruk

I kjelleren i bygget foran finnes et felles hobbyrom med flere bruksområder som reparasjon og vask av sykkel, egen vask for de firbente, samt smørebod for skientusiasten. Her blir det også ladestasjon for elsykkel.

Som en del av utbyggingen av Løren botaniske, bygges det en andel av Lille Løren park, som du finner sørvest for prosjektet, i sammenheng med prosjektet. Dette blir en offentlig park som vi overleverer til Oslo kommune som skal drifte denne i fremtiden.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

733 m²

Tomtebeskrivelse

Lekeplass i gårdsrom . Sykkelparkering både på utearealene og i parkeringskjeller. Felles takterrasse i hus 7. Her er det plassert et utekjøkken og en utekran.

Uteområdene i Løren botaniske skal være til for alle, og er laget for at det skal føles godt å bo her. Nærheten til det grønne vil være en fellesnevner, men bruksområdene varierer fra dyrking til lek og opphold. Det etableres et drivhus på ca. 30 kvm i hvert av de to gårdsrommene til felles bruk for beboerne i prosjektet Løren botaniske. På de grønne takterrassene kan du nyte både utsikten, fellesområdene og egne grønnsaker fra plantekasser. Plantene bidrar til bedre luft, samtidig som de gjør området grønt, vitalt og vakkert. Gangveiene blir opplyst med pen belysning, og beplantningen vil bidra til å skape skiller mellom de ulike rollene hvert område fyller. Sammen vil de skape en stemningsfull atmosfære.

Beliggenhet

Løren Botaniske er et nytt boligprosjekt med attraktiv beliggenhet på Løren.

Løren ligger solfylt og fritt til med like kort vei til fjorden som til marka. Området er etablert med butikker, kafeer, restauranter, treningssenter og det meste du måtte trenge av servicetilbud.

Løren er et godt utgangspunkt for å komme seg raskt til forskjellige steder i byen. Avstandene er korte enten du reiser med bil, T-bane, buss, sykkel eller tar beina fatt. Du er raskt i sentrum den ene veien, og i Lillomarka den andre.

Løren er et attraktivt og koselig område med barnehager, skoler og kulturhus. Det er store grøntområder, idrettsanlegg og handlemuligheter. Løren har parkanlegg med Peer Gynt-statuer og lekeapparater, samt Kanonhallen som benyttes som kulturhus. For øvrig finnes flere grønne lunger i gangavstand som Torshovdalen, Tøyenparken og Bjerkedalen.

Løren torg og nærområdet rundt har et godt utvalg av butikker, og det kommer stadig flere til: Meny, Rema 1000, Bunnpris, Norli, Apotek 1, Blomsterpikene, Nille og interiørbutikken Houz, for å nevne noen.

Løren har et bredt serveringstilbud, og flere av stedene har uteservering. Du kan ta en kaffekopp på Baker Hansen rett over gata, eller besøke Kaffebrenneriet og Peppes Pizza i Lørenveien. Noen av de andre spisestedene du finner i nærområdet er Domino's Pizza, Umai Sushi og Sanjay's Indian Restaurant & Bar.

Det er kort vei til handelshuset Vinslottet og kun to T-banestopp til Storo Storsenter. Noen få hundre meter unna ligger Økern, hvor planen er at det rustes snart opp til å bli et pulserende hjerte i den nye Hovinbyen. Se <https://www.okernsentrum.no>.

Fra leiligheten er det gangavstand til skoler og barnehager, og med et godt utviklet kollektivtilbud er det enkel tilgang til byens mange studiesteder.

Adkomst

Enkel adkomst fra gate.

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn

Espira Gartnerløkka barnehage (1-5 år) 120 barn

Sinsen Kirkes barnehage (1-5 år) 27 barn

Skoler:

Løren skole (1-7 kl.) 743 elever, 38 klasser

Sinsen skole (1-7 kl.) 628 elever, 31 klasser

Refstad skole (1-7 kl.) 494 elever, 35 klasser

Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser

Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser

Kuben videregående skole

Valle Hovin videregående skole

Skolekrets

Leiligheten tilhører Løren Barneskole og Årvoll Skole på ungdomstrinnet

Offentlig kommunikasjon

Løren Botaniske ligger i nærheten av to T-banestasjoner: Løren og Økern. Fra Løren kobler banen seg på Ringen i retning Storo, og fra Økern går banen i tillegg rett til sentrum - på bare 10 minutter. Fra nærmeste holdeplass Lørenvangen går busslinje 23 mellom Simensbråten og Lysaker, linje 24 mellom Brynseng og Fornebu (via Skøyen), morgenbuss 107 mellom Helsfyr og Nydalen og flybuss FB3. I tillegg går en rekke andre busser fra holdeplassen Økern T, få minutter unna

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygget fundamenteres direkte og/eller med peler til fjell og bæresystemet er hovedsakelig i betong og stål.

Fasadeveggene utføres i hovedsak med isolert bindingsverk, enkelte steder i betong. Utvendig er veggene i hovedsak forblendet med trekledning i termofuru eller tilsvarende. Enkelte fasadedetaljer kan være i andre materialer.

Yttertak er isolert og tekket. Vann fra yttertak føres til sluk via fall og renner.

Balkonger leveres hovedsakelig som ferdige elementer av betong med tremmegulv i impregnert treverk, spilerekkverk eller glassrekkverk og ubehandlet betongunderside. Enkelte balkonger vil kunne bli levert med absorbenter i himling. Totalhøyden på balkongrekkverket kan variere avhengig av forskriftskrav.

Balkong- og terrassedører leveres som vindusdører med lav brystning og med minimum 3 punkts låsing og mulighet for låsing i vilkårlig luftestilling. FG-godkjent sylindrelås leveres der det er påkrevd, og alltid der terskel er under 2 meter over terreng eller tilgjengelig for andre enn beboer.

Innvendige vegger: Innvendige lettvegger er isolerte og består av lettmetallstendere eller treverk og er kledd med gipsplater. Veggene sparkles og males. Innvendige bærevegger er hovedsakelig av betong. Disse helsparkles, grunnes og males.

Himling, takhøyder og nedforing/innkassing: Betonghimlinger leveres i sparklet og malt i hvit farge. Det benyttes en kombinasjon av prefabrikkerte betongelementer og plasstøpt betong. Generell takhøyde i oppholdsrom er ca. 2,6 meter. Deler av himlingene vil bli nedsenket med en takhøyde på minimum 2,2 meter over gulv på grunn av tekniske føringer som elektro, rør, sprinkleranlegg og ventilasjon

Standard

7 etasje:

Eksempler på materialvalg:

Gulv: Enstavs hvitlasert eikeparkett i natursortering og fliser på badet.

Vegger: Slette malte flater og fliser på badet.

Himling: Betonghimlinger er sparklet og malt i hvit farge. Det benyttes en kombinasjon av prefabrikkerte betongelementer og plasstøpt betong. Det er synlige V-fuger i betonghimlingene, og sprang mellom betongelementene i taket kan forekomme.

Innvendige dører: Dører med hvite dørblander samt hvitmalte karmene og utforinger.

Entré/Gang:

God plass til skap, skoskap, knagger eller annen oppbevaring. Det er installert Audio Porttelefon. Downlights i himling.

Stue:

En rålekker stue med god plass til sittegruppe og spisebord. Åpen løsning mellom

kjøkken og bad. Utgang til balkong med flott utsikt og meget gode solforhold.

Balkong på stueside:

Doble dører ut til balkongen. Balkongdørene har dørbrems. Balkongene består av ferdige betongelementer med tremmegulv i impregnert treverk og spilerekkverk. Balkongen er på 9,4 m².

Bad 1:

Rålekkert ubrukt bad. Badet er prefabrikkerte våtromsmoduler (badekabin). Flislagte vegger og slett himling med downlights. Baderomsinnredning med skuffer i hvit utførelse og heldekkende servant. Over servanten er det montert speilskap med belysning og elektrisk stikkontakt. Det er vannbåren gulvvarme med nedstøpte rør i betong. Fordelerskap med stoppekran for tappevann/ radiatorer/ gulvvarme er tilgjengelig på vegg over toalett i badet. På enkelte bad vil fordelerskapet være en luke i taket.

Kjøkken:

Tidløs Focus kjøkkeninnredning fra HTH med slette fronter, håndtak i stål og benkeplate i laminat. Integreerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Slimline kjøkkenhette. Nedfelt vask med ettgrepsarmatur Mora MMIX K7 med høy svingbar tut. Det er installert komfyrvakt med en trådløs sensor på vegg bak platetopp. Lys under overskap.

Bad 2:

Badet er en prefabrikkerte våtromsmoduler (badekabin). Flislagte vegger og himling med downlights.

Innrdening: Baderomsinnredning med skuffer i hvit utførelse og heldekkende servant. Over servanten er det montert speilskap med belysning og elektrisk stikkontakt.

Soverom 1,2 og 3

Rommene er av uvanlig god størrelse. To av de største rommene har en gang eller en stue nummer 2 mellom seg. Utgang til balkong fra gang/stue nummer 2

Balkong med utgang fra gang/stue 2:

Utsikt mot Årvoll den ene veien og fjorden på den andre. Balkongen består av ferdige betongelementer med tremmegulv i impregnert treverk og spilerekkverk. Balkongdøren har dørbrems.

Balkongen er på 4,6 m²

I tillegg disponerer leiligheten en sportsbod (B362) på Plan U1

.....

Oppsummering av tilstandsgrader:

TG0: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Leiligheten er helt ny og ubebodd. Takstmann har vurdert alle bygningsdeler til TG0 - Ingen avvik

Se tilstandsrapport for mer informasjon eller spør gjerne megler.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fibernett fra Obos OpenNet. Det er strukket kabler til TV-uttak og datapunkt i leiligheten fra hussentralen som sitter i sikringskapet.

Parkering

Garasje plass kan kjøpes separat av selger.

Om man plass kjøpes så får man en bruksrett til en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Adkomst via trappeoppganger og heis. Hus 6 har ikke direkte adkomst til garasjekjeller. Andelseiere i hus 6 benytter tilgang til garasjeanlegget utvendig via oppgang i hus 7 og deretter via kjeller/underetasje i hus 7. Plassene koster mellom 550 000- 600 000,-

Felleskostnadene som den enkelte bruksrettshaver skal betale er stipulert til kr 150,- pr mnd. for hver enkelt p-plass, men vil bli justert som følge av pris- og kostnadsutvikling, behov for vedlikehold etc.

Det er klargjort for bestilling av el-billader.

Garasjeporten i Løren Botaniske er utstyrt med Parqio. Dette er en løsning for tilgangsstyring og åpning av garasjeporter som lar seg åpne porten med mobiltelefonen, bestille automatisk portåpning for bilen din og gi midlertidig tilgang til

gjester. Parqio er integrert med Unloc og OBOS-nøkkel noe som gjør at du kan åpne porten med både Unloc-appen og Parqio- appen.

Det er et eget garasjesameie, Peter Møllers vei 14 garasjesameie, for hele Løren Botaniske som omfatter garasjeanlegg med boder, sykkelparkering og tekniske rom for prosjektet Løren botaniske i Oslo kommune. Garasjeanlegget utgjør en egen fradelt anleggseiendom under bakkenivå med gnr. 83 bnr. 535.

Bruksretten til parkeringsplass kan omsettes innad i Løren botaniske. Parkeringsplasser og boder kan leies ut internt i Løren botaniske.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

3011113

Radonmåling

Radon er ikke relevant da boligen er i 7.etasje.

Diverse

Det er montert balansert ventilasjon i leiligheten. Dette innebærer at luften skiftes ut kontinuerlig. Det er ikke montert kjøleanlegg i ventilasjonsaggregatet som gjør at en kan oppleve varm luft via ventiler på varme dager. Luften føres ut i kanalnettet fra ventilasjonsaggregatet via tilluftsventil til stue og soverom. "Brukt luft" fra rommene trekkes ut ved hjelp av fraluftsventilen gjennom kjøkkenheten og avtrekksventiler.

Måler for avlesning av energiforbruk til vannbåren oppvarming og varmt forbruksvann finnes i fordelerskap på bad.

Det er montert sprinkelanlegg i leiligheten.

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser, sportsboder, sykkelparkering, hobbyrom og teknisk rom.

Det er installert utekran ved hovedinngangsdøren til hvert bygg.

Eiendomsskatt på bolig og annen fast eiendom:

Det er innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Fra 2020 er regelen som følger: Bunnfradrag på inntil 4 millioner kroner for boliger og fritidsboliger. Skattesatsen er på 3 promille. Se www.oslo.kommune.no/skatt-og-ogning/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/ for oppdaterte satser. Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for å betale eiendomsskatten for egen andel.

Energi

Oppvarming

Oppvarming via vannbårent varmeanlegg med radiatorer samt vannbåren varme i gulv på badene.

Info strømforbruk

Boligen er ubebodd. Forbruk er ikke kjent.

Energikarakter

A

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 700 000

Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader kr 4.240,-
Akto oppvarming kr 1.554,-
Kapitalkostnader kr 22.845,

Man er pliktig å være medlem i Obos. Innmelding koster kr 500,-
Dersom man innfri all fellesgjeld vil felleskostnadene være 5 794,-

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 28 639

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Lånet har avdragsfrihet fram til 01.09.2029, den estimerte endringen etter den avdragsfrie perioden er kr 4003,-. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen, slik at man har penger til å betale avdraget ved forfall.

Andel Fellesgjeld

Kr 5 030 000

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

03.10.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Slåttehumla Borettslag

Organisasjonsnummer

933723135

Andelsnummer

25

Om borettslaget

Leiligheten tilhører Slåtthumla Borettslag(hus 6 og 7) som består av 67 (32 og 35) leiligheter, én oppgang pr. bygg og en felles takterrasse på bygg 7.

Eiendommen er oppdelt i 2 seksjoner hvor Snr. 1 er samleseksjon for leilighetene og snr. 2 er næring (barnehage) som ligger i hus 7

Borettslaget og eierseksjonssameiet har felles garasjeanlegg og utenomhusareal med øvrige borettslag og eierseksjonssameier som er etablert i prosjektet Løren Botaniske. Sameie, består av 7 hus på opprinnelig gnr 83 bnr 94 og fradelte eiendommer fra denne: Børsteveien 13-19 eierseksjonssameie (hus 1), Børsteveien 1-11 eierseksjonssameie (hus 2), Gresshumla borettslag (hus 3 og 4), Hagehumla borettslag (hus 5) og Slåtthumla borettslag/eierseksjonssameie (hus 6 og 7).

Borettslaget vil på første generalforsamling velge et styre. Styret både har og vil inngå nødvendige avtaler med eksterne leverandører for service og drift bl.a. tekniske anlegg, renhold og grøntanlegg.

Styret i boligselskapet er ansvarlig for drift/service og vedlikehold av fellesarealer.

Det er montert mulitkriteriedetektor med alarmorgan(sokkelsirene) i alle leiligheter. Detektoren er tilknyttet alarmsentralen.

OBOS- nøkkel implementeres på dører i fellesarealeri tillegg til tradisjonelle nøkler.

Lånebetingelser fellesgjeld

Pr. dags dato 03.10.2024

Lånenr: OBOS01-98208418394

Type: Annuitetslån

Rentesats: 5,45%

Restsaldo: kr 254.120.000,-

Restløpetid: 40 år

Terminer per år: 12

Avdragsfrihet til og med: 01.09.2029

Rentetype: Flytende

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett i borettslaget.

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Borettslaget har IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld). IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier helt eller delvis kan nedbetale boligens andel av fellesgjeld. En innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld

Styregodkjennelse

Det foreligger styregodkjennelse av ny andelseier.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 83, bruksnummer 541 i Oslo kommune. Andelsnr. 25 i Slåttemumla
Borettslag med orgnr. 933723135

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/83/541:

10.03.1933 - Dokumentnr: 901488 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.1934 - Dokumentnr: 909712 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 83 bnr 115
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.1936 - Dokumentnr: 6269 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra gnr 83 bnr 120
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1937 - Dokumentnr: 11582 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 83 bnr 121
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.1941 - Dokumentnr: 5800 - Bestemmelse om gjerde
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 83 bnr 121
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94

Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.1941 - Dokumentnr: 910381 - Bestemmelse om gjerde

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra gnr 83 bnr 115

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94

Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1945 - Dokumentnr: 5142 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94

Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.1946 - Dokumentnr: 2699 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94

Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.1957 - Dokumentnr: 3599 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94

Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1958 - Dokumentnr: 13312 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94

Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1959 - Dokumentnr: 15289 - Erklæring/avtale

VEDR. LAGERHUS

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94

Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1960 - Dokumentnr: 12215 - Skjønn

Dok. tgl. m/dbnr. 12215 - 12239.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1963 - Dokumentnr: 13582 - Erklæring/avtale

VEDR. TAKREKLAME

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra gnr 83 bnr 121

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94

Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1967 - Dokumentnr: 14219 - Erklæring/avtale

VEDR. TILBYGG

Overført fra gnr 83 bnr 120

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94

Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.1971 - Dokumentnr: 14268 - Erklæring/avtale

VEDR. TAKREKLAME

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94

Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1975 - Dokumentnr: 8655 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om bruksendring

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra gnr 83 bnr 120

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94

Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.1975 - Dokumentnr: 14676 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94

Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.1977 - Dokumentnr: 16320 - Skjønn

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94

Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.1984 - Dokumentnr: 16395 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94

Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.1996 - Dokumentnr: 5937 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94

Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.2018 - Dokumentnr: 1303827 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om fri ferdsel for allmennheten

Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94

Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.2020 - Dokumentnr: 2463419 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Obos Eiendomsmeglere AS

Org.nr: 977 040 949

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94

Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2020/3302030-1/200

Endring ved fusjon

Fra: Megleroppgjør AS

Org.nr: 982 577 675

Til: Obos Eiendomsmeglere AS

Org.nr: 977 040 949

26.10.2022 - Dokumentnr: 1209453 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:535

Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94

Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2022 - Dokumentnr: 1209453 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:536

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:537

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:538

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:539

Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94

Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2022 - Dokumentnr: 1209453 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:536

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:537

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:538

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:539

Bestemmelse om bruksrett til uteoppholdsareal

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94

Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2022 - Dokumentnr: 1209453 - Bestemmelse om gangrett/rett til sti

Rettighetshaver allmennheten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.2023 - Dokumentnr: 328400 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94

28.03.2023 - Dokumentnr: 328414 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:535
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Plan- Og
Org.nr: 971 040 823
Bestemmelse om bruksrett til parkeringskjeller

28.03.2023 - Dokumentnr: 328414 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:554
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Plan- Og
Org.nr: 971 040 823
Bestemmelse om bruksrett til uteoppholdsareal
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.2023 - Dokumentnr: 328414 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:535
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Plan- Og
Org.nr: 971 040 823
Gjelder 12 plasser

28.03.2023 - Dokumentnr: 328414 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:535
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Plan- Og
Org.nr: 971 040 823
Bestemmelse om 82 sykkeloppstillingsplasser

28.03.2023 - Dokumentnr: 328414 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:554
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Plan- Og
Org.nr: 971 040 823
Bestemmelse om 9 sykkeloppstillingsplasser
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.2023 - Dokumentnr: 328414 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:554
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Plan- Og
Org.nr: 971 040 823
Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.2023 - Dokumentnr: 328414 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:554
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Plan- Og
Org.nr: 971 040 823
Bestemmelser om stikkledninger
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.2023 - Dokumentnr: 328414 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:542 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:542 Snr:2
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Plan- Og
Org.nr: 971 040 823
Bruksrett til uteoppholdsplass
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Børsteveien 31 for bygg A2 og A3 datert 12.09.2024 og 20.11.2023.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig
Vann/ Avløp: Privat stikkledning til offentlig nett.

Regulerings og arealplaner

Leiligheten ligger i et område regulert til bolig/forretning/barnehage/annen offentlig eller privat tjenesteyting(kultur, helse, velvære, nærmiljøsentre) kontor/bevertning.

S-5039 Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Peter Møllers vei 8-14.
Vedtatt av bystyret 19.06.2019.

Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009.
Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009.
Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer.

Kommunedelplan for Økernområdet (KDP - 15), vedtatt av bystyret 26.05.2004. Planen skal legge tilrette for et velfungerende og attraktivt nærings- område og for gode kollektivløsninger slik at bilbruken reduseres. Kommunedelplan for Økernområdet.

Pågående byggesaker:

Saksnummer 202454117 Lille Løren park - Opparbeidelse av deler av park. Siste dokument i saken datert 11.07.2024

Saksnummer 202458136 Lille Løren park - Etablering av offentlig park. Siste dokument i saken datert 12.08.2024

Saksnummer 202308000 Børsteveien - Etablering av gatetun og torg. Siste dokument i saken datert 06.09.2024

Saksnummer 202102124 Sinsenveien 53 - Riving av kontorbygg. Siste dokument i saken datert 01.03.2023

Pågående plansak:

Saksnr. 201509417 Saken gjelder: Lørenvangen 22 og Peter Møllers vei 13.

Omregulering av eiendommene fra næring til bolig. Planforslag til politisk behandling - Detaljregulering for boliger. Siste dokument i saken datert 08.01.2024.

Saksnr 201909046 Saken gjelder: Boligblokker. Lørenvangen 25. Planforslag til politisk behandling - Boligblokker. Siste dokument i saken datert 02.07.2024

Adgang til utleie

Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

5 700 000 (Prisantydning)

5 030 000 (Andel av fellesgjeld)

10 730 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 240 (Omkostninger totalt)

8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

10 731 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 738 440 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 741 240 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 240

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0.8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 2 000,- pr stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Markedspakken er satt til 19 990,-. Gebyr for betalingsutsettelse 2 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Marius Wang
Partner / Eiendomsmegler / Avdelingsleder
mw@aktiv.no
Tlf: 468 28 887

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling, Kjelsåsveien 18

Tlf: 468 28 887

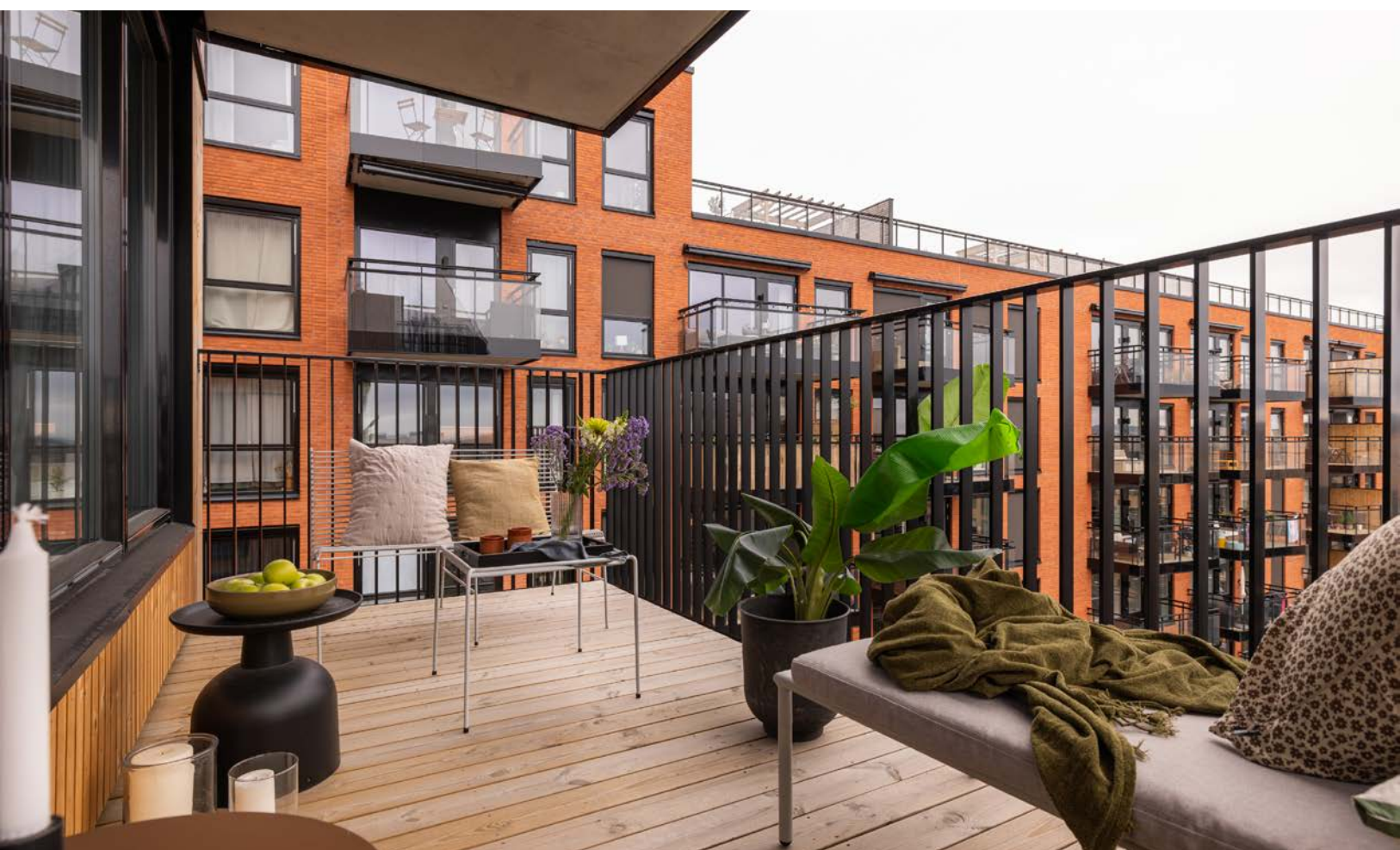
Salgsoppgavedato

08.10.2024

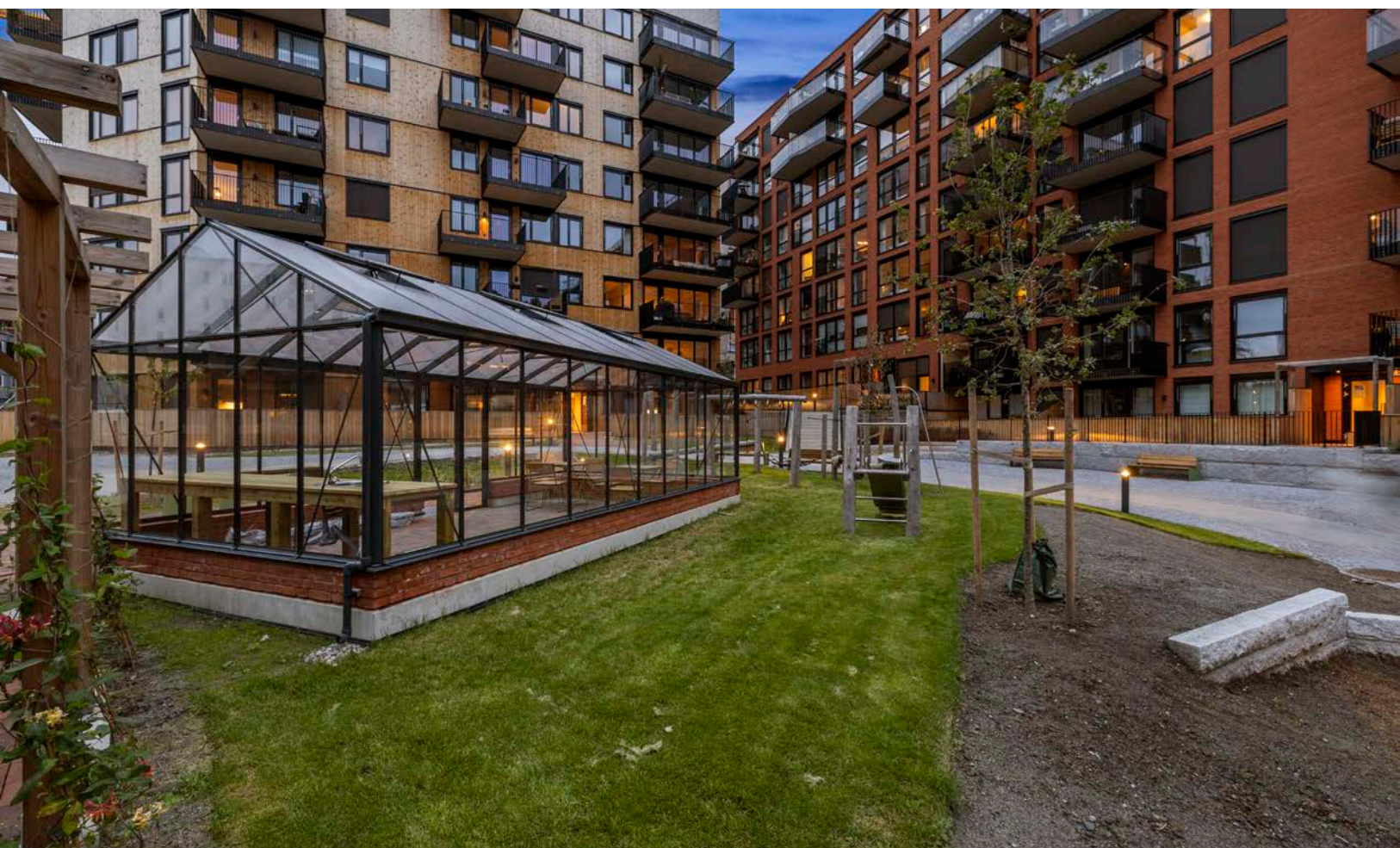


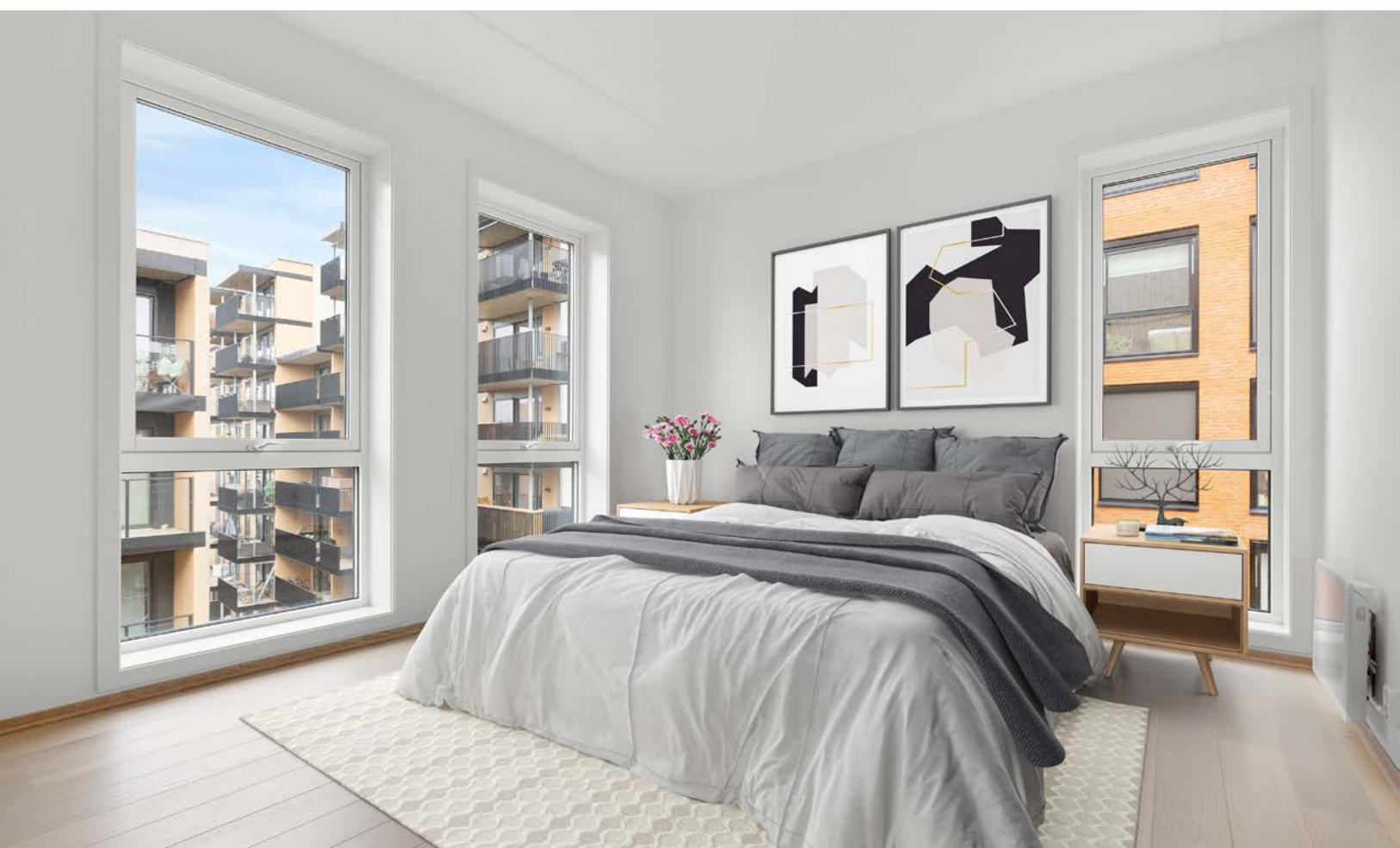






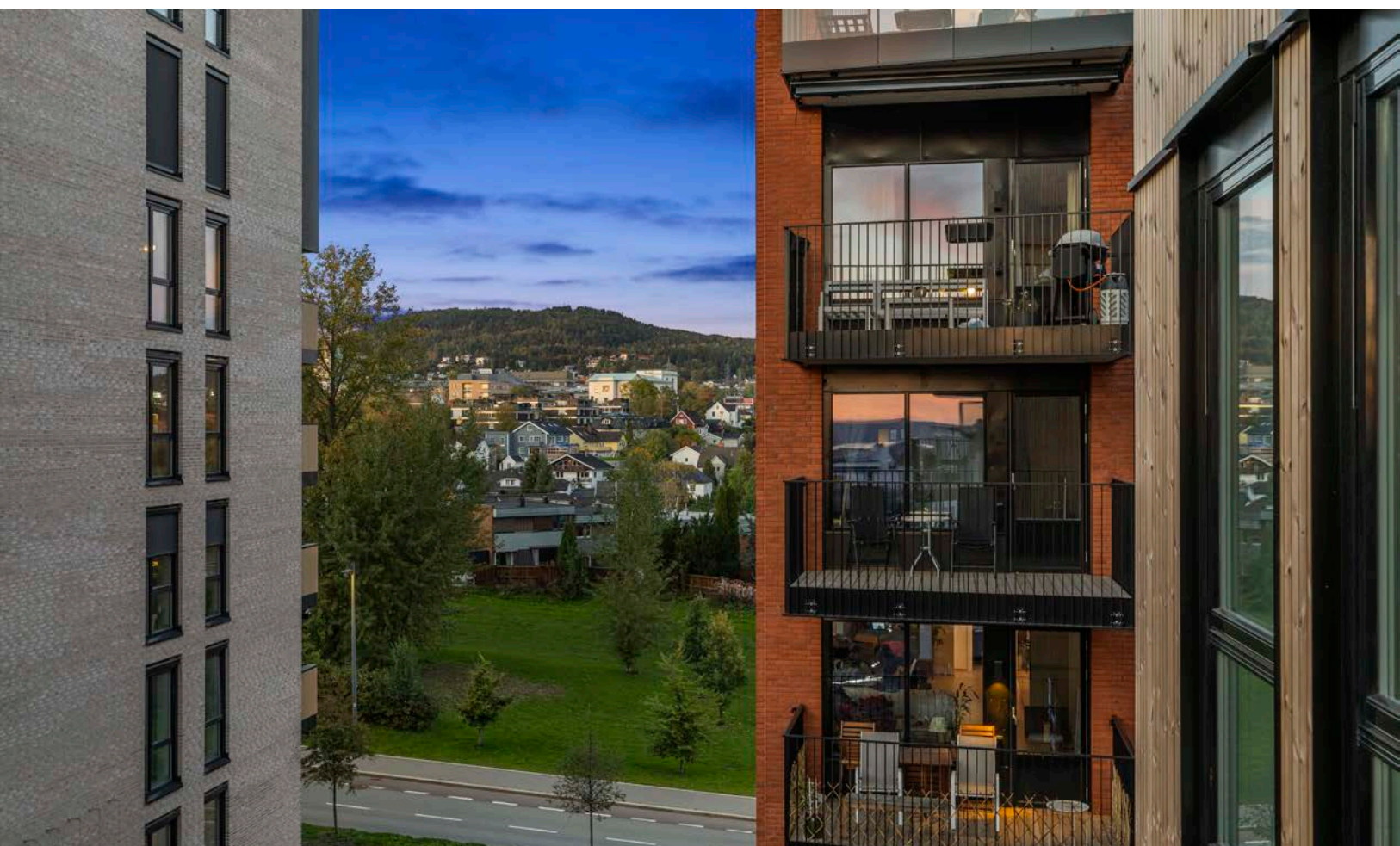
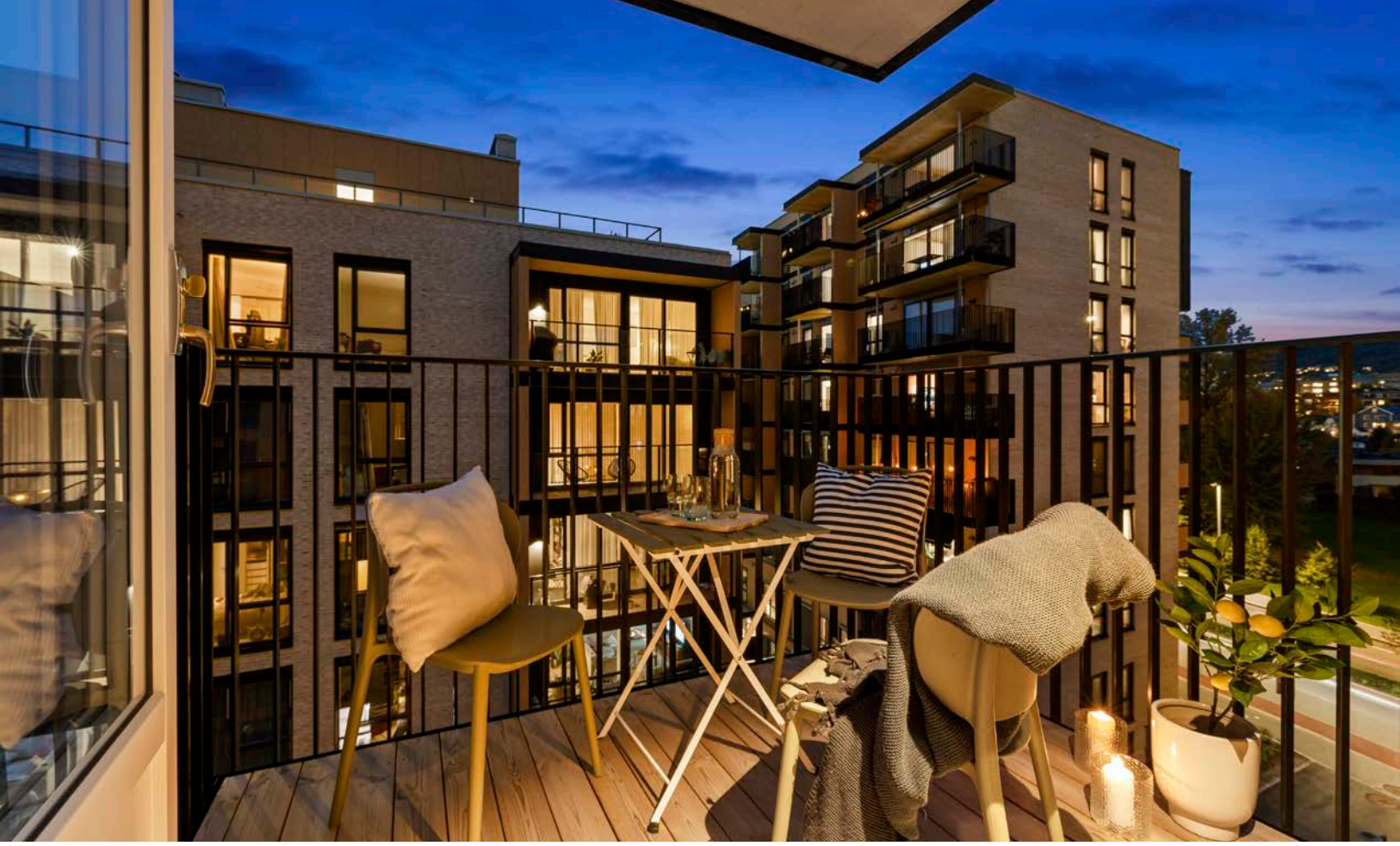


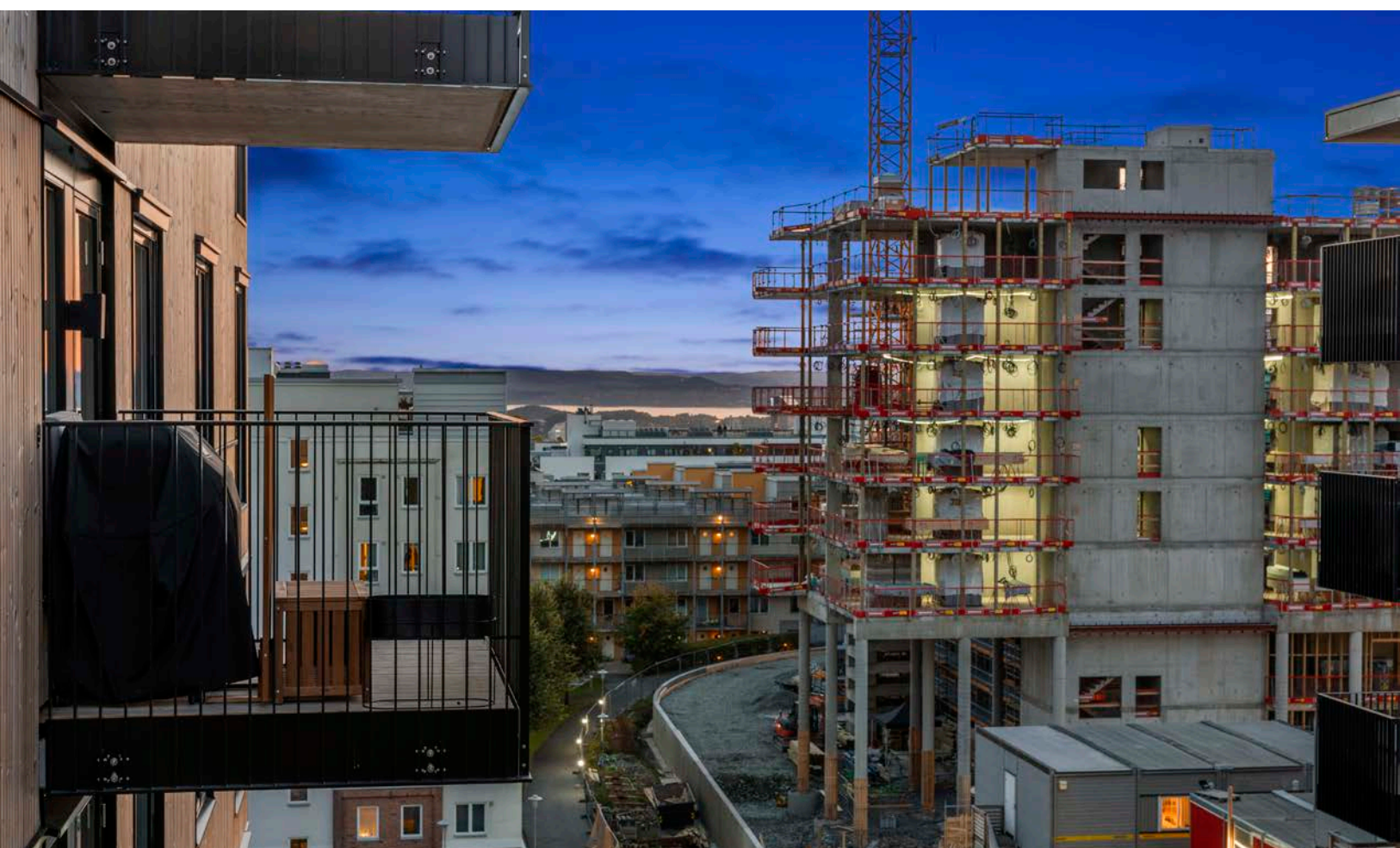


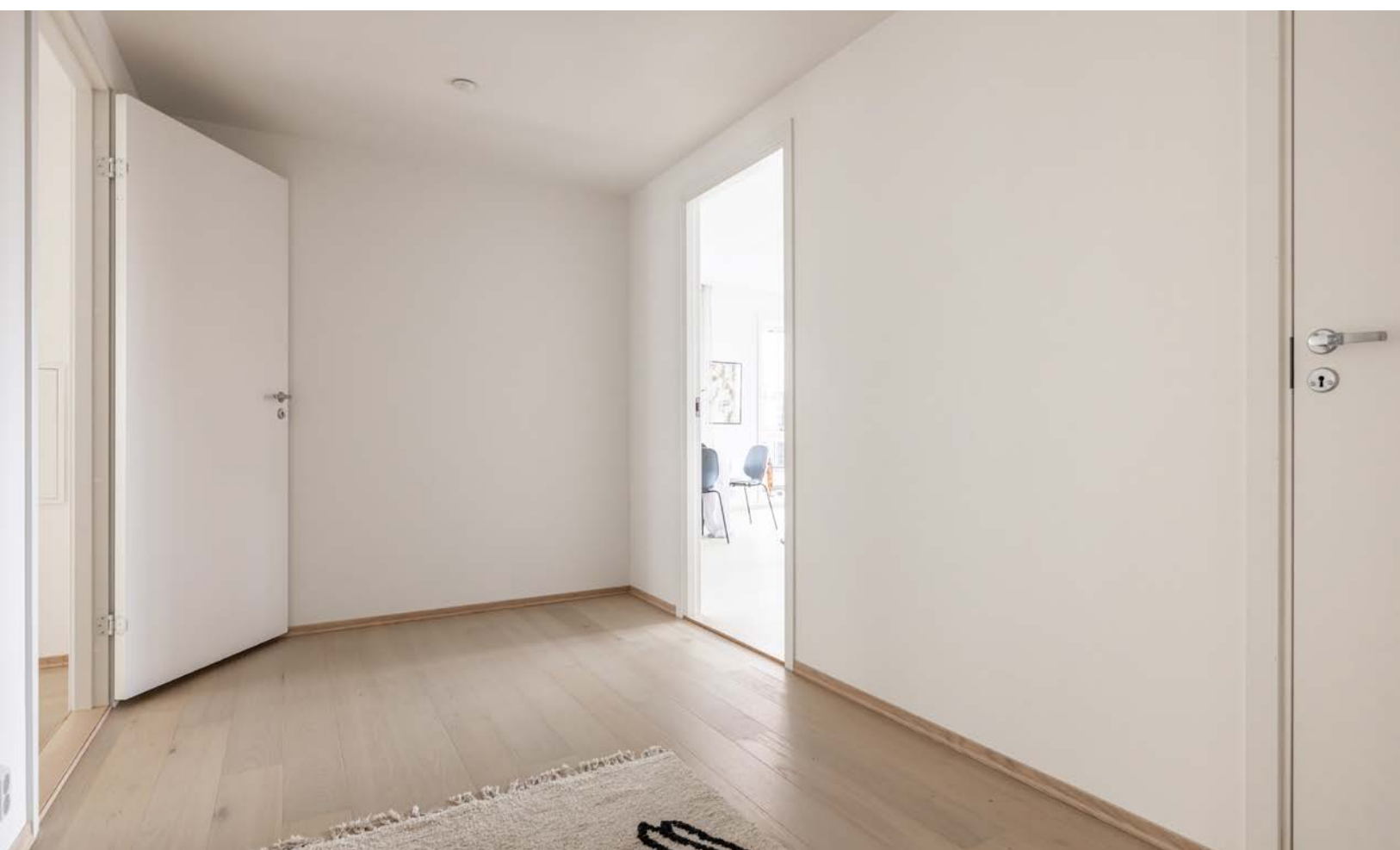












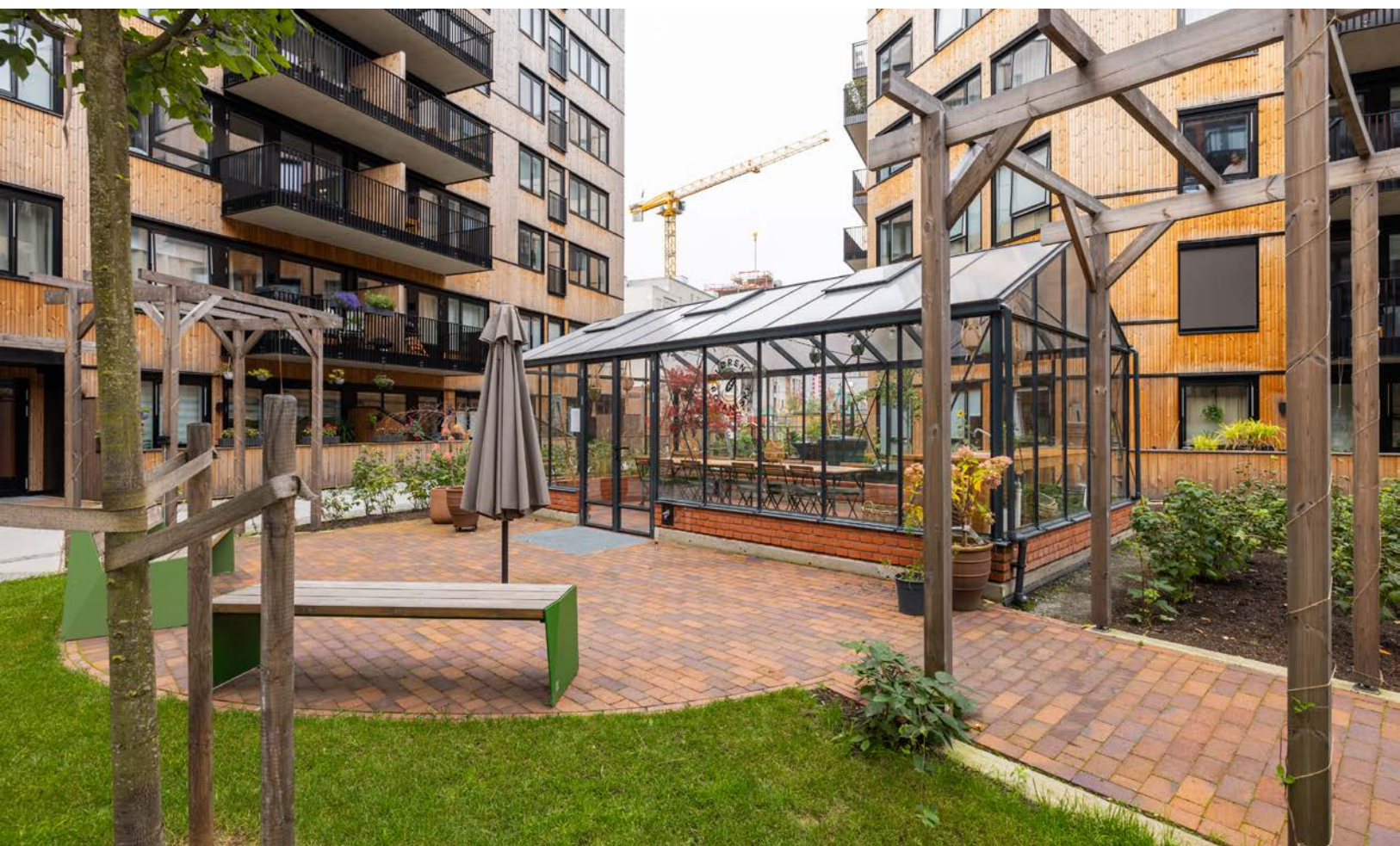


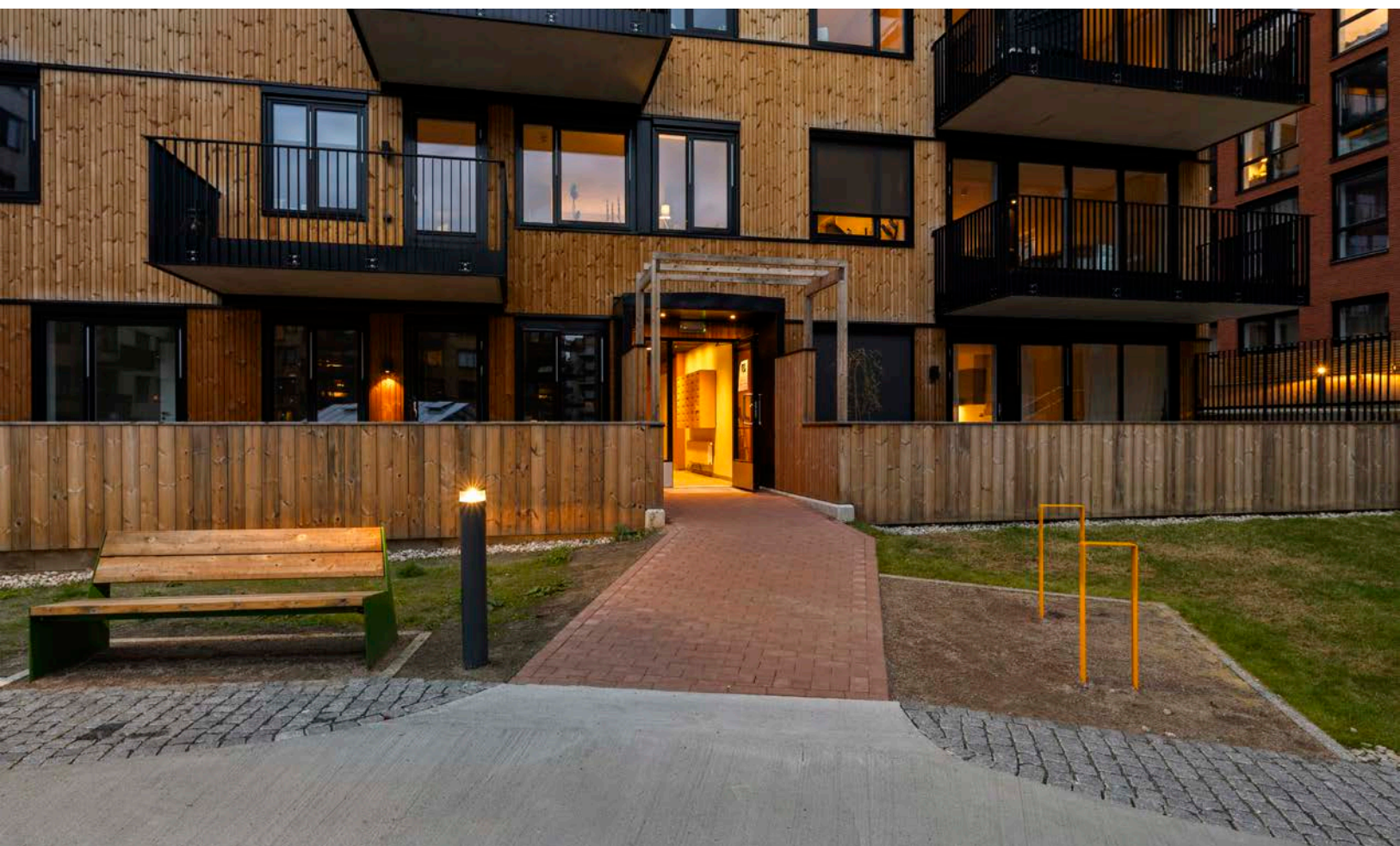






HOBBYROM





Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen og Torshov	
Oppdragsnr.	
1012240025	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Alexandra Wiland	Jens Knapstad
Gateadresse	
Børsteveien 31	
Poststed	Postnr
OSLO	0585
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Obos
Polise/avtalnr.	3011113

Document reference: 1012240025

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AW, JK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid 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
Beskrivelse
Arbeid utført av

- 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

Beskrivelse

Lille Løren park skal ferdigstilles i løpet av kort tid og overføres til kommunalt eie. Barnehage er under bygging i bygg 7.

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

Tilleggs kommentar

ubebodd nyoppført bolig

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alexandra Wiland	9b1a26939dafc4ab5f3b774f fa6eb4d5ece8bf54	08.10.2024 15:07:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jens Knapstad	b563ec40dd680589b2871d 5ddffd66cff199e6ac	08.10.2024 15:09:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1012240025

- 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>

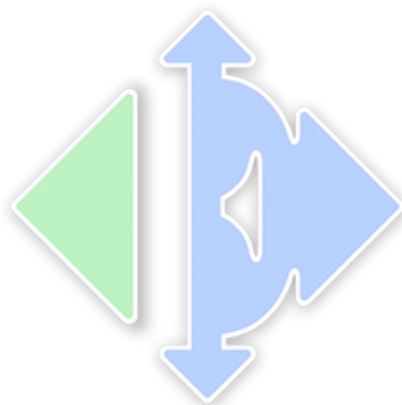
Børsteveien 31



Illustrert av Built By AS
Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Børsteveien 31
0585 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

12	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Matias Utnem

Dato: 08/10/2024

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:83, Bnr: 541
Hjemmelshaver:	Peter Møllers Vei 8 14 As
Seksjonsnummer:	6001
Festenummer:	
Andelsnummer:	25
Byggeår:	2024
Tomt:	m ²
Kommune:	301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Marius Wang
Befaringsdato:	19.9.2024
Fuktmåler benyttet:	
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

OM BYGGEMETODEN:

Konstruksjon og utvendig fasade

Bygget fundamenteres direkte og/eller med peler til fjell, og bæresystemet er hovedsakelig i betong og stål. Fasadeveggene er for det meste utført i isolert bindingsverk, enkelte steder i betong. Utvendig er veggene hovedsakelig forblendet med trekledning i termofuru eller tilsvarende materiale. Enkelte fasadedetaljer kan være utført i andre materialer. Yttertaket er isolert og tekket. Vann fra yttertaket ledes til sluk via fall og renner.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår som ny.

ANNET:**Oppvarming**

Leilighetene er tilknyttet fjernvarmeanlegg og varmes opp med vannbåren varme i radiatorer/konvektorer. Vannbåren gulvvarme på bad. På enkelte soverom er det radiator eller elektrisk panelovn.

Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 3011111.

Romhøyder:

Stue/kjøkken: 2,6 m

Gang: 2,28 m

Bad: 2,2 m

DOKUMENTKONTROLL:**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):****Overflater:**

Gulv: Enstavs hvitlasert eikeparkett i natursortering og fliser på badet.

Vegger: Slette malte flater og flisee på badet.

Himling: Betonghimlinger er sparklet og malt i hvit farge. Det benyttes en kombinasjon av prefabrikkerte betongelementer og plasstøpt betong. Det er synlige V-fuger i betonghimlingene, og sprang mellom betongelementene i taket kan forekomme.

Innvendige dører: Dører med hvite dørblader samt hvitmalt karm og utforinger.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

FELLESKOSTNADER:**Felleskostnader:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 28.639,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 4.240,-

Akto oppvarming 1.554,-

Kapitalkostnader OBOS01 22.845,-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
7.etasje	114			14	114	
Kjeller		5				
SUM BYGNING	114	5		14	114	
SUM BRA	119					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

7.etasje: Entre, gang, gang, 3 soverom, walk-in, 2 bad stue og kjøkken

BRA-e:

Kjeller : Bod på ca 5,3 m2.

Boden er ikke kontrollert at den faktisk tilhører enheten. Det ble opplyst av en representant for prosjektet at bod nr. 262 disponeres av leiligheten.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruken av rommene på befaringstidspunktet definerer hva som er primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom), selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

Det kan være utfordrende eller umulig å måle arealet nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, samt på grunn av skjevheter eller kompliserte bygningskonstruksjoner som karnapper, buer og vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har myndighet til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor de omsluttende ytterveggene.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom utenfor boenheten, men som tilhører denne, inkludert arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig, som for eksempel en privat frittstående garasje eller boder.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys, med god tilgang til de vurderte bygningsdelene, og ingen hindringer under besiktigelsen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Matias Utnem (taksmann)

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Matias Utnem

Byggmester og takstmann

08/10/2024

Matias Utnem

1. Våtrom**1.1 Bad 1****TG 0** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Badet er en prefabrikkerte våtromsmoduler (badekabin).

Flislagte vegger og slett himling med downlights.

Innrdening:

Baderomsinnredning med skuffer i hvit utførelse og heldekkende servant. Over servanten er det montert speilskap med belysning og elektrisk stikkontakt.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom under flisene eller andre svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Tilstandsgrad er vurdert basert på at bygningsdelen er helt ny og ikke har vært i bruk.

Merknader:**TG 0** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Badet er en prefabrikkerte våtromsmoduler (badekabin).

Flislagte gulv med vannbåren varme.

Overflatene fremstår i god stand. Det er registrert tilfredsstillende fall på gulvet, målt med laser. Det ble ikke avdekket hulrom under flisene eller andre svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Tilstandsgrad er vurdert basert på at bygningsdelen er helt ny og ikke har vært i bruk.

Merknader:**TG 0** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Badet er en prefabrikkerte våtromsmoduler (badekabin).

Det er ikke kjent for taksmann hvilken membranløsning som er brukt, da det ikke foreligger dokumentasjon på dette.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Membranens tilstand vurderes basert på alder og forventet gjenværende levetid.

Tilstandsgrad (TG) gis på bakgrunn av at bygningsdelen er helt ny.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom, da enheten er en prefabrikkert baderomskabin.

Merknader:

1.2 Bad 2

TG 0 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Badet er en prefabrikkerte våtromsmoduler (badekabin).

Flislagte vegger og himling med downlights.

Innrdening:

Baderomsinnredning med skuffer i hvit utførelse og heldekkende servant. Over servanten er det montert speilskap med belysning og elektrisk stikkontakt.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom under flisene eller andre svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Tilstandsgrad er vurdert basert på at bygningsdelen er helt ny og ikke har vært i bruk.

Merknader:

TG 0 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Badet er en prefabrikkerte våtromsmoduler (badekabin).

Flislagte gulv med vannbåren varme.

Overflatene fremstår i god stand. Det er registrert tilfredsstillende fall på gulvet, målt med laser. Det ble ikke avdekket hulrom under flisene eller andre svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Tilstandsgrad er vurdert basert på at bygningsdelen er helt ny og ikke har vært i bruk.

Merknader:

TG 0 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Badet er en prefabrikkerte våtromsmoduler (badekabin).

Det er ikke kjent for taksmann hvilken membranløsning som er brukt, da det ikke foreligger dokumentasjon på dette.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Membranens tilstand vurderes basert på alder og forventet gjenværende levetid.

Tilstandsgrad (TG) gis på bakgrunn av at bygningsdelen er helt ny.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom, da enheten er en prefabrikkert baderomskabin.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 0 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2024

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra HTH med slette fronter i malt MDF, stålgrep og laminat benkeplate med nedfelt vask/kum.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøle/fryser. Kjøkkenheten er av typen Slimline og er koblet til balansert ventilasjonssystem.

Tilstandsgrad er vurdert basert på at bygningsdelen er helt ny og ikke har vært i bruk.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 0 3.1 Andre rom

Overflater:

Gulv: Enstavs hvitlasert eikeparkett i natursortering.

Vegger: Slette malte flater.

Himling: Betonghimlinger er sparklet og malt i hvit farge. Det benyttes en kombinasjon av prefabrikkerte betongelementer og plasstøpt betong. Det er synlige V-fuger i betonghimlingene, og sprang mellom betongelementene i taket kan forekomme.

Innvendige dører: Dører med hvite dørblander samt hvitmalte karmen og utføring.

Tilstandsgrad (TG) gis på bakgrunn av at enheten aldri har vært i bruk og fremstår som helt ny.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 0 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Vinduer og balkongdører fra 2023 hvitmalte. Balkongdørene har dørbrems.

Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser.

Tilstandsgrad er vurdert basert på at bygningsdelen er helt ny og ikke har vært i bruk.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 0 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

To balkonger:

Balkong med utgang fra stue på ca. 9,4 m².

Balkong med utgang fra mellomgang på ca. 4,6 m².

Balkongene består av ferdige betongelementer med tremmegulv i impregneret treverk og spilerekkeverk.

Tilstandsgrad er vurdert basert på at bygningsdelen er helt ny og ikke har vært i bruk.

Merknader:

6. VVS

TG 0 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2024

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det gjøres oppmerksom på at kun de synlige rørinstallasjonene er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegger er ikke undersøkt nærmere, og eventuelle feil på det skjulte anlegget vil derfor ikke fremkomme i rapporten.

Stoppekranene er lokalisert i fordelerskapet og fungerer som de skal. Det er benyttet plastrør med rør-i-rør-system til vannforsyningsrør, med en anbefalt brukstid på 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast, som også har en forventet levetid på 50 år. På badet er det montert et vegghengt toalett.

Tilstandsgrad er vurdert basert på at bygningsdelen er helt ny og ikke har vært i bruk.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 0 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2024

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det er tilluft til oppholdsrom og soverom, samt avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Tilstandsgrad er vurdert basert på at bygningsdelen er helt ny og ikke har vært i bruk.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2024

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Anlegget er installert i henhold til gjeldende forskriftskrav fra offentlige myndigheter, dvs. NEK 400. Dette innebærer blant annet at det er montert komfyrvakt på kjøkkenet. Alle kontaktpunkter er jordet, og det er fortrinnsvis benyttet skjult anlegg. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

Leiligheten er ny i 2024 og har aldri vært bebodd.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF



Marius Wang

Eiendomsmegler/partner

T: 4682 8887

E: mw@aktiv.no

www.aktiv.no



eiendomsmegler_mariuswang

aktiv.

Å selge bolig er noe de fleste kun gjør noen få ganger i løpet av et helt liv, og da er det viktig å ha en god medspiller på laget.

Hos oss er alle kunder velkomne. Uavhengig av boligtype, størrelse eller pris. Erfaring, presentasjon, service, timing, tålmodighet og et brennende engasjement for jobben, vil sørge for et best mulig resultat. En viktig del av min jobb er å bidra til at kjøp og salg blir mer forståelig og forbrukervennlig.

Tillit fra kjøper er essensielt for et godt salg. Jeg har jobbet som megler i 15 år og har flere hundre salg bak meg.

Jeg er kjent for å brette opp ermene og lover at jeg vil gjøre mitt ytterste, for at ditt boligsalg eller kjøp skal bli en positiv opplevelse.

Anbefalt eiendomsmegler

Kundeuttalelser fra eiendomsmeglerguiden og Maze

Hva er du mest fornøyd med (slik at vi kan fortsette med dette og gjerne bli enda bedre):

1. "Marius er utrolig serviceinnstilt og har alltid tid til å svare på alle slags (rare) spørsmål som måtte dukke opp hos en selger..!"
2. "Han er grundig, nøyaktig, effektiv, seriøs og punktlig på alle måter."
3. "I vært tilfelle var vi veldig imponert over Marius' evne til å megle fram en god pris hos kjøperen!"
4. "Vi ble jevnlig oppdatert og informert om hva som skjedde underveis."

Hva var hovedgrunnen til at du valgte Marius Wang:

"Øye for detaljer og solgte inn seg selv og en totalopplevelse som ingen andre kunne tilby."
"Vet hvordan han vil ha det og hvordan det skal være."

eiendomsmegler.no





Legg meg til på Snapchat!

Kjekt om man liker rask informasjon på video.
Alt fra at prospekter er kommet til at jeg går gjennom
hva du må huske på til visning/overtagelse etc.



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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 gis.
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.

For eiendommen:

Adresse: Børsteveien 31
0585 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius WangTelefon: 468 28 887
E-post: mw@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre