

Munkengveien 1, 0376 OSLO

**Stor 2-roms med stor balkong,
garasjeplass, lave felleskostnader
og stor felles hage**



Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig

Emilie Skatvedt

Mobil 948 94 862

E-post emilie.skatvedt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bærum

Gimle Ringeriksvei 37, 1318 Bekkestua. TLF. 67 53 35 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 000 000,-
Omkostn.: Kr 138 042,-
Total ink omk.: Kr 5 138 042,-
Felleskostn.: Kr 2 690,-
Selger: Finn Otto Wilhelmsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1987
BRA/P-rom: 63/63 m²
Tomtstr.: 2106.4 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 32, bnr. 21 **Snr.** 8

Oppdragsnr.: 1103230055

Stor 2-roms med stor balkong, garasjeplass, lave felleskostnader og stor felles hage

Velkommen til Munkengveien 1 - total oppussingsobjekt med mulighet for å lage 2 soverom (det er i dag 1 soverom), se alternativ plantegning.

Leiligheten ligger sentralt til i et hyggelig villaområde, kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Umiddelbar nærhet til en rekke flotte tur- og rekreasjonsområder.

- Flott felles hage som er gjerdet inn
- Evt vegg mellom stue og kjøkken kan fjernes
- Garasjeplass
- Romslig kjellerbod
- T-bane og bussholdeplass innen kort gangavstand

Hyggelig og veldrevet lite sameie.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	21
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	50
Nabolagsprofil	69
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 63 m²

BRA: 63 m²

Arealbeskrivelse

Leilighet i 2. etasje

Bruksareal

2. etasje: 63 kvm Entrè, bad, kjøkken, stue, soverom.

Primærrom

2. etasje: 63 kvm Entrè, bad, kjøkken, stue, soverom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2106.4 m²

Tomtebeskrivelse

Felleseiet tomt med en stor og hyggelig hage med prydbusker og trær.

Asfaltert gårdsplass med gjesteparkering og nedkjøring til carport og garasjeanlegg.

Inngangspartiet er pent opparbeidet med blomsterbed.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt område på Heggeli/Smestad i Oslo.

Barnevennlig med gangavstand til flere skoler, barnehager, butikker og offentlig kommunikasjon (busser, T-bane, flybuss). Sentrum ligger et steinkast unna, der finner man alt man har behov for av servicetilbud. Kort vei til Smestad og Frognerparken, samt flere treningssentre, fotballbaner og aktivitetshall.

Er du glad i naturen finnes det gode turmuligheter både sommer og vinter. Vest for Smestad finner man Mærradalen, et trangt dalsøkk hvor naturen beskrives som flott og dramatisk, følger man Sørkedalsveien kommer man til idylliske Bogstadvannet som er et populært badested på sommeren. På vinteren kan man gå på ski via Mærradalen opp til Bogstad og videre inn i marka. Man kan ta banen til Frognerseteren for å ake/gå

på ski vinterstid eller gå på skogsturer sommerstid.

Her får man alt man trenger av byens fasiliteter i nær avstand, men samtidig en attraktiv og barnevennlig beliggenhet litt utenfor sentrum.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Jan-Petter Vie

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning fundamentert med støpt såle/mur, yttervegger i mur med malte fasader, etasjeskillere i betong, malte dører, vinduer med 2+1 lags glass og mansardtak med takstein.

Bolig med eldre standard fra byggeåret.

Det er originalt rørapplegg, bad, sluk, bereder, el-anlegg, kjøkken, dører, vinduer, gulv, overflater, peis, m.m.

Toalett på bad er nyere.

Det er ny stoppekran.

Taket er tekket om i 2021.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært.

Skiftet hovedkran inne, skiftet utekran.

Vinderen Rør as.

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

Rehabiliteret taket (nytt tak) i 2021 etter utettheter.

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

Rotter. Oppfølgings avtale med Rentokil.

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

Ja, kun av faglært.

Skiftet ventilasjonsvifter på tak. Installert el ladeanlegg (infrastruktur) i felles garasjeanlegg og carport. Skiftet til LED belysning i felles garasjeanlegg. Bærum Blikk og Ventilasjon as, Storm Elektro, Vinderen.

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

Ved Storm Elektro as og Elvia.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Installert felles ladeanlegg infrastruktur. Ikke installert egen ladestasjon.

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

Ja, kun av faglært.

Helt nytt tak, nye takrenner, nye takstein - Byggeår: 2021.

Storo Blikkenslagerverksted as. Kontrakt og oppfølging v/OPAK

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

Tilstandsrapport av taket i 2018 ved OPAK Rehabilitering av taket (nytt tak) i 2021.

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?

Rotter i kjelleretasje. Avtale/oppfølging: Rentokil.

Innhold

Leiligheten inneholder entrè, bad, kjøkken, stue og soverom.

I tillegg disponerer man 1 egen kjellerbod og 1 egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Standard

Entrè:

En hyggelig entrè ønsker deg velkommen inn i denne trivelige leiligheten på Smestad/Heggeli. Entrèen er romslig og har et stort garderobeskap.

Kjøkken:

Stort kjøkken med kjøkkeninnredning fra byggeåret med malte profilerte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr og platetopp, original ventilator med trekk ut. Alle hvitevarer medfølger handelen.

Stue:

Stor og hyggelig stue med peis. Her er det god plass til sofa og tilhørende møblement. Fra stuen har man adkomst til en romslig og solrik balkong med god plass til hage-/loungemøbler.

Bad:

Flislagt bad fra byggeåret inneholder badekar med dusjvegg, toalett, servant og opplegg til vaskemaskin. Varmekabler i gulvet og noe nyere toalett.

Soverom:

Leiligheten inneholder 1 soverom malt i duse farger. Soverommet er av god størrelse med stort garderobeskap. Mulighet for å lage et soverom til om man ønsker det.

Overflater:

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte flater og fliser.

Tak: Malte himlinger. Taket er tekket om i 2021.

TG3 Store eller alvorlige avvik

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk, m.m. må dokumenteres.

Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader. Det er slitasje, skader på fronter m.m. på kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas full utskifting av overflater/innredning.

TG2 Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er slitasje på dører. Balkongdør lar seg ikke låse/lukke skikkelig.

TG2 Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

Utvendig > Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er skader på vinduer, slitasje på vinduer, vinduer som er trege å åpne/lukke, skader på låsehasper m.m.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er slitasje på balkong. Rekkverk på balkong er for lavt.

Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er slitasje og skader på gulv. Det er slitasje på overflater.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Innvendig > Innvendige dører: Det er slitasje/mindre skader på dører.

Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Alder på ventilator tilsier at denne bør skiftes ut.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det er el-anlegg fra byggeåret i boligen.

Sikringsskap med automatsikringer. Det er flere defekte dimmere i boligen. Kontroll på eldre el-anlegg anbefales alltid.

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.

Parkering

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Mulighet for å sette opp egen ladeboks til elbil. Dette gjøres på egen regning og kostnader knyttet til bruk betales av den enkelte sameier.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

80297105

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

- Eiendommen har vært leid ut for kr 9000,- pr mnd.

Det vil ikke vaskes ytterligere før overtakelse, kun styling vil bli hentet.

Ønsker man å bygge om leiligheten med kjøkken i stue må man muligens bruke en pumpe som kobles på vann/avløp. Megler eller selger har ikke undersøkt ytterligere rundt dette og en slik endring gjøres på kjøpers regning og risiko.

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Vedovn/peis.

Info strømforbruk

Eier har ikke selv bebodd eiendommen.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr. 0,- Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 134 358

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 4 083 689

Formuesverdi sekundær år

2021

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

Eierbrøk

73/1189

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer blant annet kommunale avgifter til vann og avløp, bygningsforsikring, kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold av fellesarealer, lys og oppvarming av fellesarealer, utgifter til rengjøring, vedlikehold av grøntanlegg, snømåking, leie/drift av gasstank, kostnader til forretningsførsel, styrehonorar og lignende.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 690

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har 1 lån, men denne seksjonen har innfridd sin andel fellesgjeld.

Lånenummer: OBOS01-98207848689

Type: Annuitet

Restsaldo sameiet: 505 579,-

Restløpetid: 17 år og 3 mnd.

Terminer pr år: 12

Type rente: Flytende

Rente pr 26.10.2023: 8,15%

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Munkengveien 1

Organisasjonsnummer

971 271 922

Om sameiet

Sameiet består av 12 eierseksjoner beliggende på gnr. 32, bnr. 21 i Oslo Kommune. Seksjonene 1-11 er boligseksjoner, mens seksjon 12 består av et garasjeanlegg som

eies i fellesskap i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 2.12.1987.

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.

Det er planlagt følgende vedlikehold i 2023

- Oppgradering av belysning i kjellergangene til en budsjettert kostnad på ca. kr. 25 000,-.
- Drenering og nye rister under garasjeporten til en budsjettert kostnad på ca. kr. 10 000,-. En beboer har tilbudt seg å utføre jobben.

Selskapet har et lån

Lånenummer: OBOS01-98207848689

Restsaldo: kr. 505 579,-

Restløpetid: 17 år 3 mnd.

Term pr. år: 12

Type rente: Flyt

Rente (26.10.23): 8,15%

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftegebyr

Kr 6215

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 32, bruksnummer 21, seksjonsnummer 8 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/32/21/8:

02.11.1906 - Dokumentnr: 62 - Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om bebyggelse

FORBUD MOT GENERENDE BEDRIFT

Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:21

Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1964 - Dokumentnr: 5384 - Skjønn

Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:21

Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1985 - Dokumentnr: 75906 - Erklæring/avtale

Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse

av denne eiendom

Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:21

Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1987 - Dokumentnr: 58246 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:21

Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1987 - Dokumentnr: 81846 - Erklæring/avtale

PANTERETT TIL SAMEIET FOR: NOK 15,000 MED PRIORITET ETTER
FØRSTE KJØPESUM.

Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1987 - Dokumentnr: 81846 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 73/1189

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, og det er mottatt følgende dokumenter på eiendommen:

Munkengveien 1 - Våningshus - Planer – 1906

Munkengveien 1 - Fasadeforandring - Boligblokk - Ferdigattest – 1997

Munkengveien 1 - Tilbygg - Bolig - Ferdigattest – 1996

Munkengveien 1 - Til- Og Ombygging Av Eneb. Til Fl.Bolig - Flermannsbolig - Ferdigattest – 1994

Munkengveien 1A - Ny Takterrasse - Takvindu - Ferdigattest – 1997

Munkengveien 1 - Våningshus - Exdok (Attestert) - 1908 (1)

Munkengveien 1 - Våningshus - Planer – 1906

Munkengveien 1 - Tilbygg - Bolig - Planer – 1993

Munkengveien 1 - Til- Og Ombygging Av Eneb. Til Fl.Bolig - Flermannsbolig - Planer - 1985

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Kommunedelplan:

KDP-17

Flate: Områder med behov for torg/møteplass

Områderegulering:

201808705

Saken gjelder

Områderegulering Smestad

Sakstype: Områderegulering

Vedtaksdato

-Vedtatt/behandlet av Forslag

Lovverk PBL 2008

Høydereferanse NN2000

Vertikalnivå

På bakkenivå

Reguleringsplaner:

Flate: Pågående plansak (revisjon av S-4220 småhusplanen)

S-4220

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200913489

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

S-2477

Vedtaksdato: 22.07.1980

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 198001591

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V200182

V051055N2

Tverrprofiler for vei 101, Sørkedalsveien.

V051055N2 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 05.10.1955

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: 195502810

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Kfr. vedt. 5.10.55 ang. tverrprofiler.
Knytning(er) mot andre planer: S-166GA

Det er pt. byggestopp i Oslo kommune, i påvente av ny reguleringsplan. Det har i en tid vært snakk om å regulere store deler av Smestad (rundt smestakrysset). Saken kan sees i sin helhet på:

<https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/smestad-omraderegulering/#gref>
Områderegulering planlagt sendt til politisk behandling: innen utgangen av 2024
På denne siden kan man også se kart som viser område som er tenkt omregulert.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Verneklasse/SEFRAK

Megler har ikke funnet eiendommen på gul liste. Eiendommen ligger i et område hvor det middels høyt funnpotensial for fortidsminner.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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

5 000 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

8 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

125 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 000 000,00))

138 042,- (Omkostninger totalt)

5 138 042,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 138 042

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i

budgivningen.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Meglerbrev
- Reguleringskart
- Vedtekter
- Husordensregler

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Oppdragsansvarlig

Emilie Skatvedt

Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig

emilie.skatvedt@aktiv.no

Tlf: 948 94 862

Orlin & Partners AS, Gimle Ringeriksvei 37

1357 Bekkestua

Tlf: 675 33 500

Salgsoppgavedato

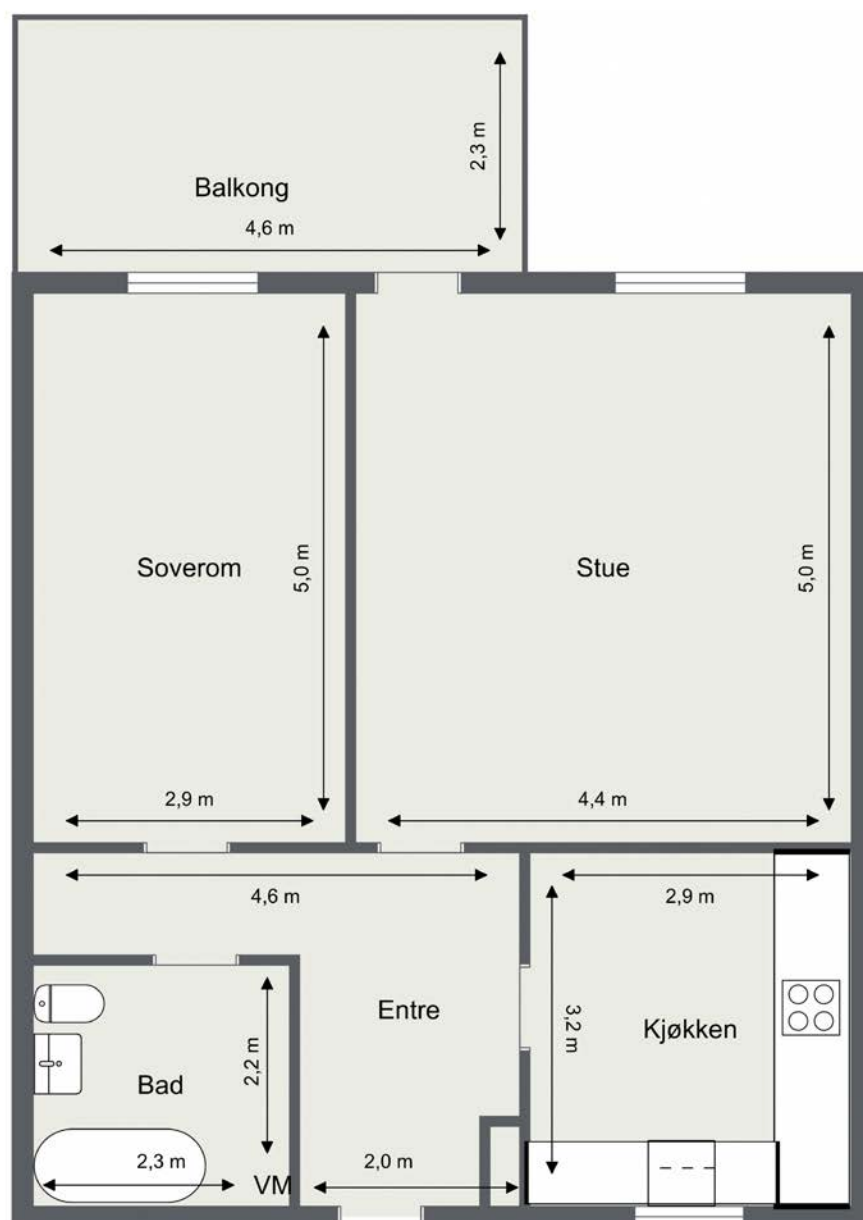
28.11.2023





Munkengveien 1

2. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.

Mobilnr: 93007718

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

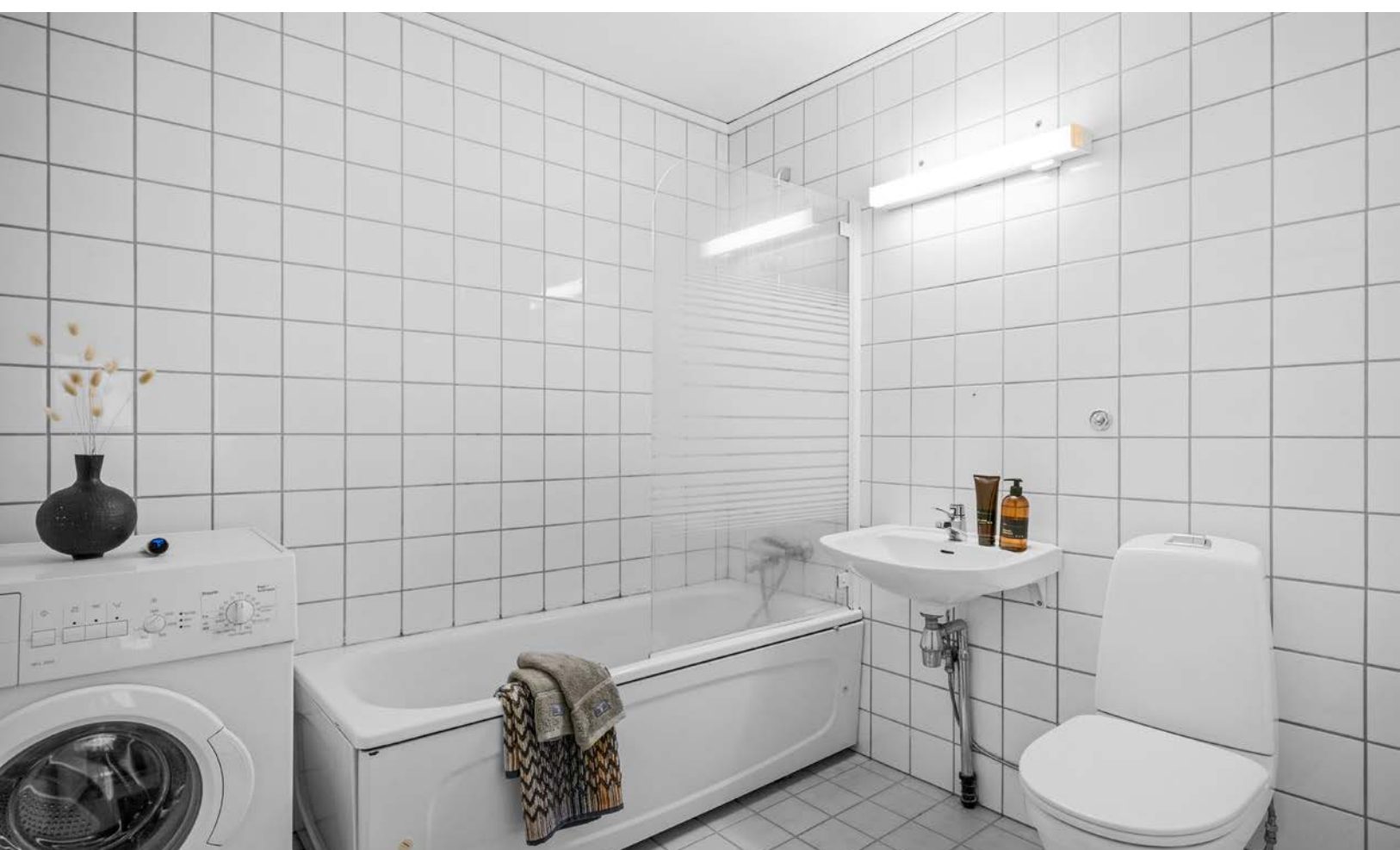
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Munkengveien 1, 0376 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 32, bnr. 21, snr. 8

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 63 m²



Befaringsdato: 26.10.2023

Rapportdato: 27.10.2023

Oppdragsnr.: 11114-1723

Referansenummer: TO4278

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Petter Vie



Akershus Takst DA
Bolig og
Eiendomstakst AS
Mob.: 93 00 77 18
Org.nr. 986 778 500 MVA



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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med støpt såle/mur, yttervegger i mur med malte fasader, etasjeskillere i betong, malte dører, vinduer med 2+1 lags glass og mansardtak med takstein.

Bolig med eldre standard fra byggeåret.

Det er originalt røropplegg, bad, sluk, bereder, el-anlegg, kjøkken, dører, vinduer, gulv, overflater, peis m.m.

Toalett på bad er noe nyere.
Det er ny stoppekran.

Taket er tegnet om i 2021.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 2+1 lags glass fra byggeåret.
Malt ytterdør. Malt balkongdør med glass. Dører fra byggeåret.
Balkong i treverk med tregulv ut fra stue.
Størrelse 10,5 m2.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.
Etasjeskillere med støpt dekke.
Elementpipe, tilkoblet peis med innsats i stue.
Ildsted er ikke funksjonstestet.
Innvendige malte dører fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Fliselagt bad fra byggeåret med badekar med dusjvegg, wc, servant og opplegg til vaskemaskin.
Det er varmekabler i gulv. Toalett er noe nyere.
Det er originalt røropplegg, sluk, våtromskonstruksjon m.m. Rommet er i bruk.
Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone på bad vender mot yttervegg og naboseksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeåret med malte profilerte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr og platetopp.
Original ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør i kobber fra byggeåret i boligen.
Det er avløpsrør i plast fra byggeåret i boligen.
Det er naturlig tilluft via vinduer og mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken i boligen.
Bereder fra byggeåret på ca. 100 liter er plassert i benkeskap.
Det er el-anlegg fra byggeåret i boligen.
Sikringsskap med automatsikringer.
Det er røykvarsler og brannslange i boligen.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2 Etasje	63	63	0
Sum	63	63	0

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

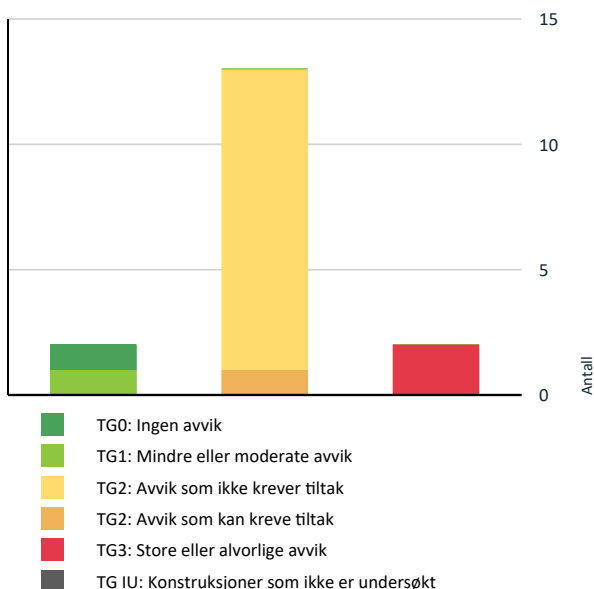
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

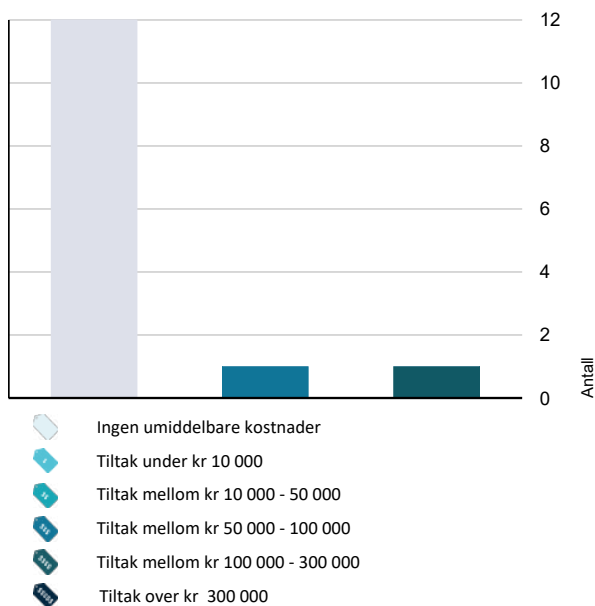
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Det er slitasje, skader på fronter m.m. på kjøkkeninnredningen.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er slitasje på dører. Balkongdør lar seg ikke låse/lukke skikkelig.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er skader på vinduer, slitasje på vinduer, vinduer som er trege å åpne/lukke, skader på låsehasper m.m.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er slitasje på balkong. Rekkverk på balkong er for lavt.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er slitasje og skader på gulv. Det er slitasje på overflater.

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er slitasje/mindre skader på dører.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Alder på ventilator tilsier at denne bør skiftes ut.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det er el-anlegg fra byggeåret i boligen .Sikringsskap med automatsikringer.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1987

UTVENDIG

Vinduer

TG 2

Vinduer med 2+1 lags glass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er skader på vinduer, slitasje på vinduer, vinduer som er trege å åpne/lukke, skader på låsehasper m.m.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

TG 2

Malt ytterdør. Malt balkongdør med glass. Dører fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er slitasje på dører. Balkongdør lar seg ikke låse/lukke skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Balkong i treverk med tregulv ut fra stue. Størrelse 10,5 m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje på balkong. Rekkverk på balkong er for lavt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

Overflater

TG 2

Gulv med parkett og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er slitasje og skader på gulv. Det er slitasje på overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskillere med støpt dekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

TG 2

Elementpipe, tilkoblet peis med innsats i stue. Ildsted er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

TG 2

Innvendige malte dører fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje/mindre skader på dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Flislagt bad fra byggeåret med badekar med dusjvegg, wc, servant og opplegg til vaskemaskin. Det er varmekabler i gulv. Toalett er noe nyere. Det er originalt røropplegg, sluk, våtromskonstruksjon m.m. Rommet er i bruk.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone på bad vender mot yttervegg og naboseksjon.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 3

Kjøkkeninnredning fra byggeåret med malte profilerte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr og platetopp.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader. Det er slitasje, skader på fronter m.m. på kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

TG 2

Original ventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på ventilator tilsier at denne bør skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Det er vannrør i kobber fra byggeåret i boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør i plast fra byggeåret i boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

TG 1

Det er naturlig tilluft via vinduer og mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken i boligen.

Varmtvannstank

TG 2

Bereder fra byggeåret på ca. 100 liter er plassert i benkeskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TO 2

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

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

Det er el-anlegg fra byggeåret i boligen. Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Det er flere defekte dimmere i boligen. Kontroll på eldre el-anlegg anbefales alltid.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Branntekniske forhold

TO 0

Det er røykvarsler og brannslange i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2 Etasje	63	63	0	Entré , Bad , Kjøkken , Stue , Soverom	
Sum	63	63	0		

Kommentar

I tillegg:

1 egen kjellerbod og 1 egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.10.2023	Jan-Petter Vie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	32	21		8	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Munkengveien 1							
Hjemmelshaver							
Wilhelmsen Finn Otto							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Heggeli.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er normalt gode lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, plen, parkeringsplasser m.m.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2015	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TO4278>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker og Bærum	
Oppdragsnr.	
1103230055	

Selger 1 navn
Finn Otto Wilhelmsen

Gateadresse	
Munkengveien 1	

Poststed	Postnr
OSLO	0376

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1103230055

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 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
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 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

Document reference: 1103230055

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Helt nytt tak, nye takrenner, nye takstein - Byggeår: 2021

Arbeid utført av

Storo Blikkenslagerverksted as. Kontrakt og oppfølging v/OPAK

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport av taket i 2018 ved OPAK Rehabilitering av taket (nytt tak) i 2021

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

Beskrivelse

Rotter i kjelleretasje. Avtale/oppfølging: Rentokil

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1103230055

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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).

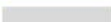
- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Finn Otto Wilhelmsen	779fdd0a21bd7d4ee7d47fc1 4c9aa0d30c38fda8	26.10.2023 13:11:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1103230055

- 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>

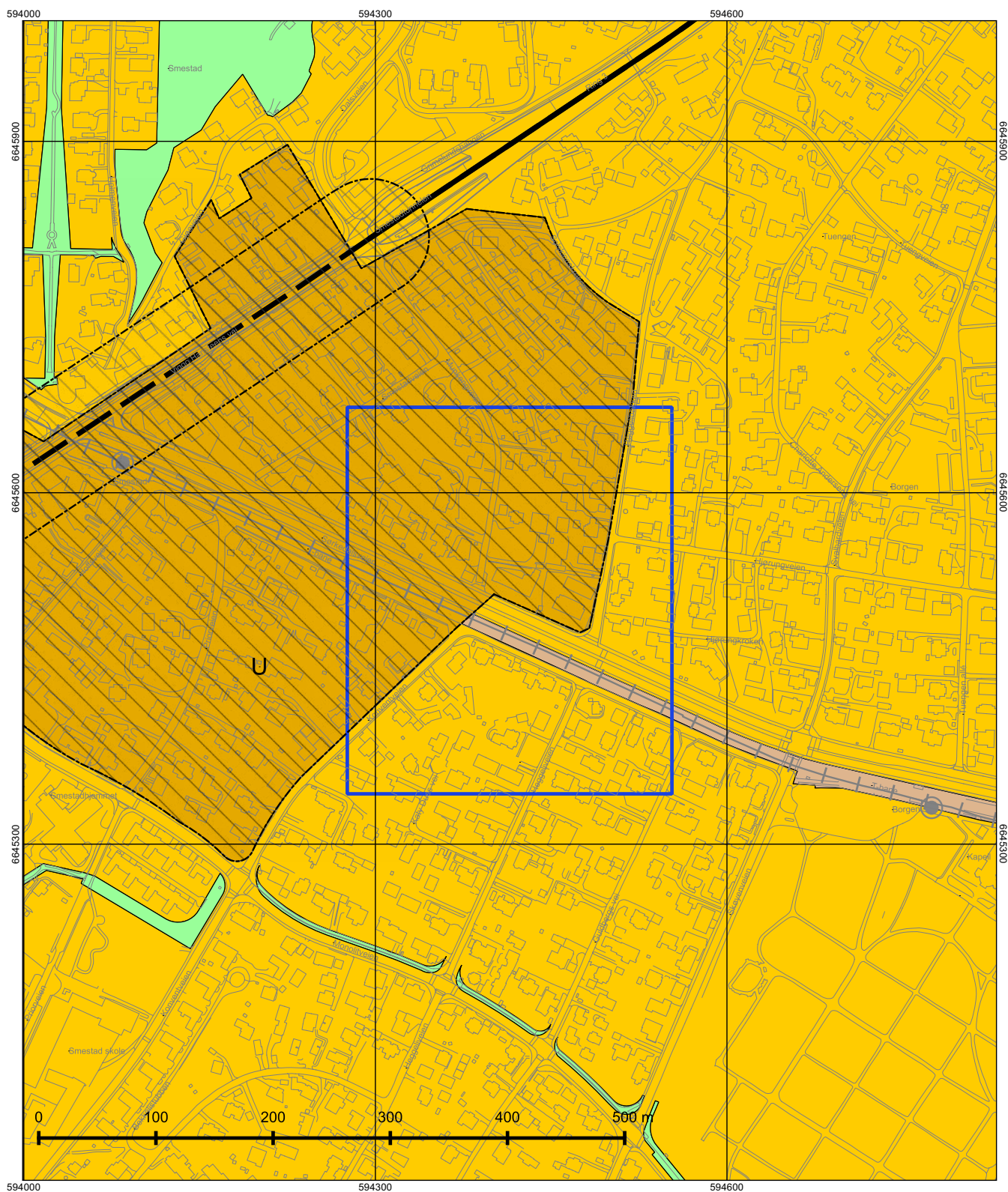
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	325 - Veigrunn i tunnel
	930 - Reguleringslinje
	932 - Regulert kant kjørebane
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

	Byggegrense
---	-------------



Oslo

Dato: 25.10.2023

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 230774/86480624

Deres ref.: 40374/ EMSK@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

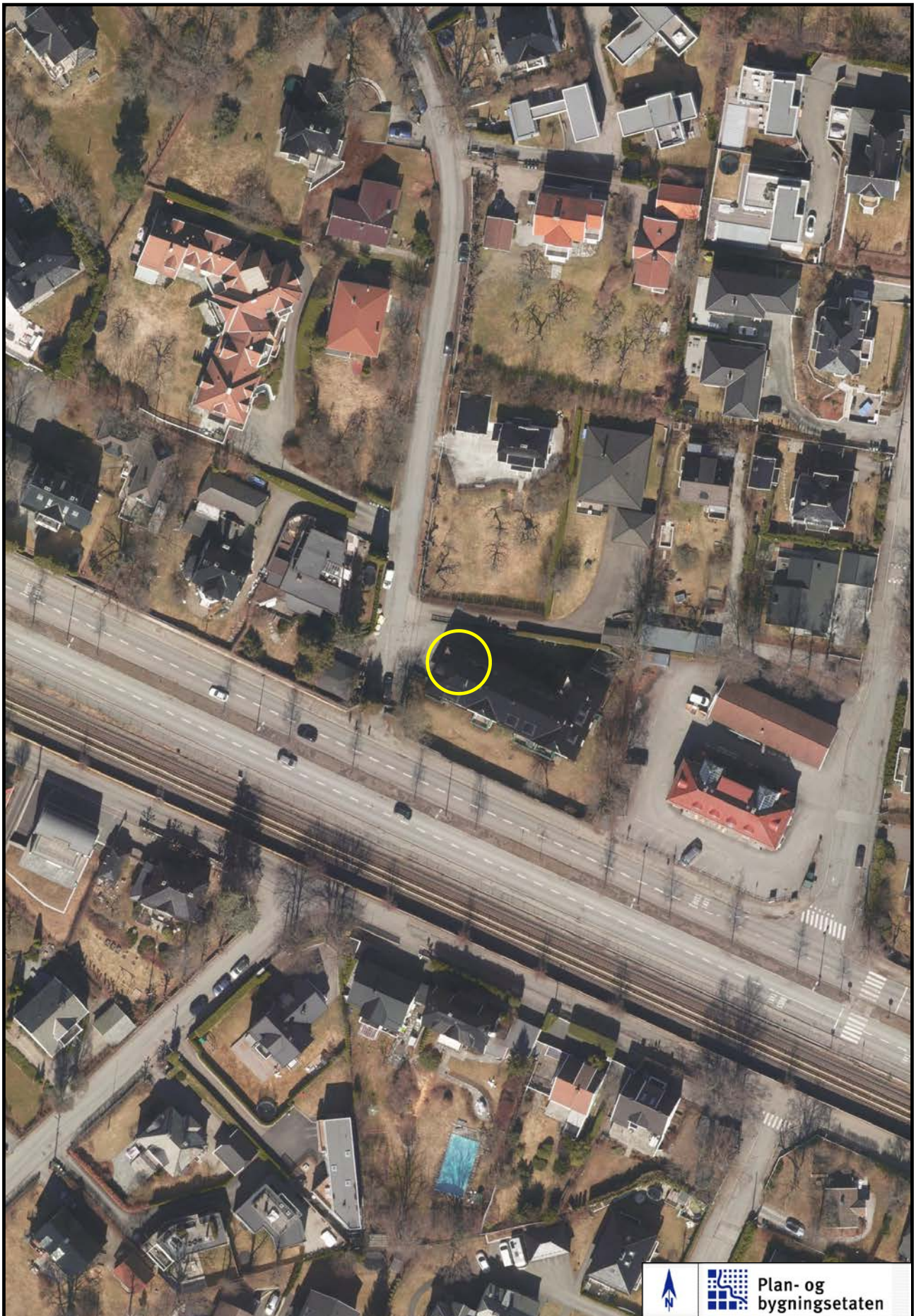
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
— Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
— Fjernveg	 Bane, eksisterende
— Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
— + — Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
— + — Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
— + — Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
— + — Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
— + — Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
— + — Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
— + — Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
— Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
— Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
— Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
— Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi



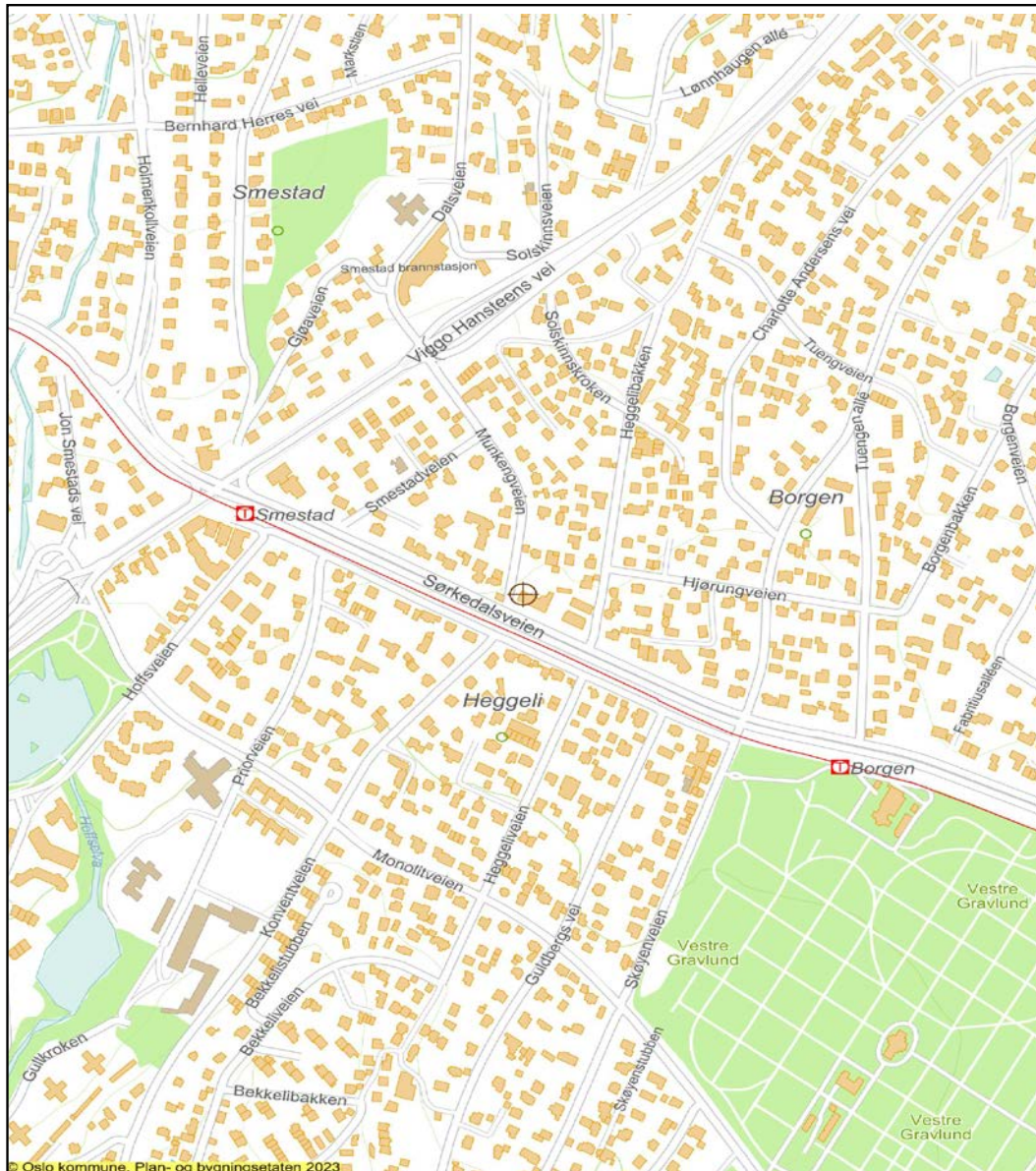
Oversiktskart

Adr.: Munkengveien 1

Bydel : VESTRE AKER

Gnr bnr : 32 / 21

Skolekrets (2020/2021): VINDEREN



Dato: 25.10.2023

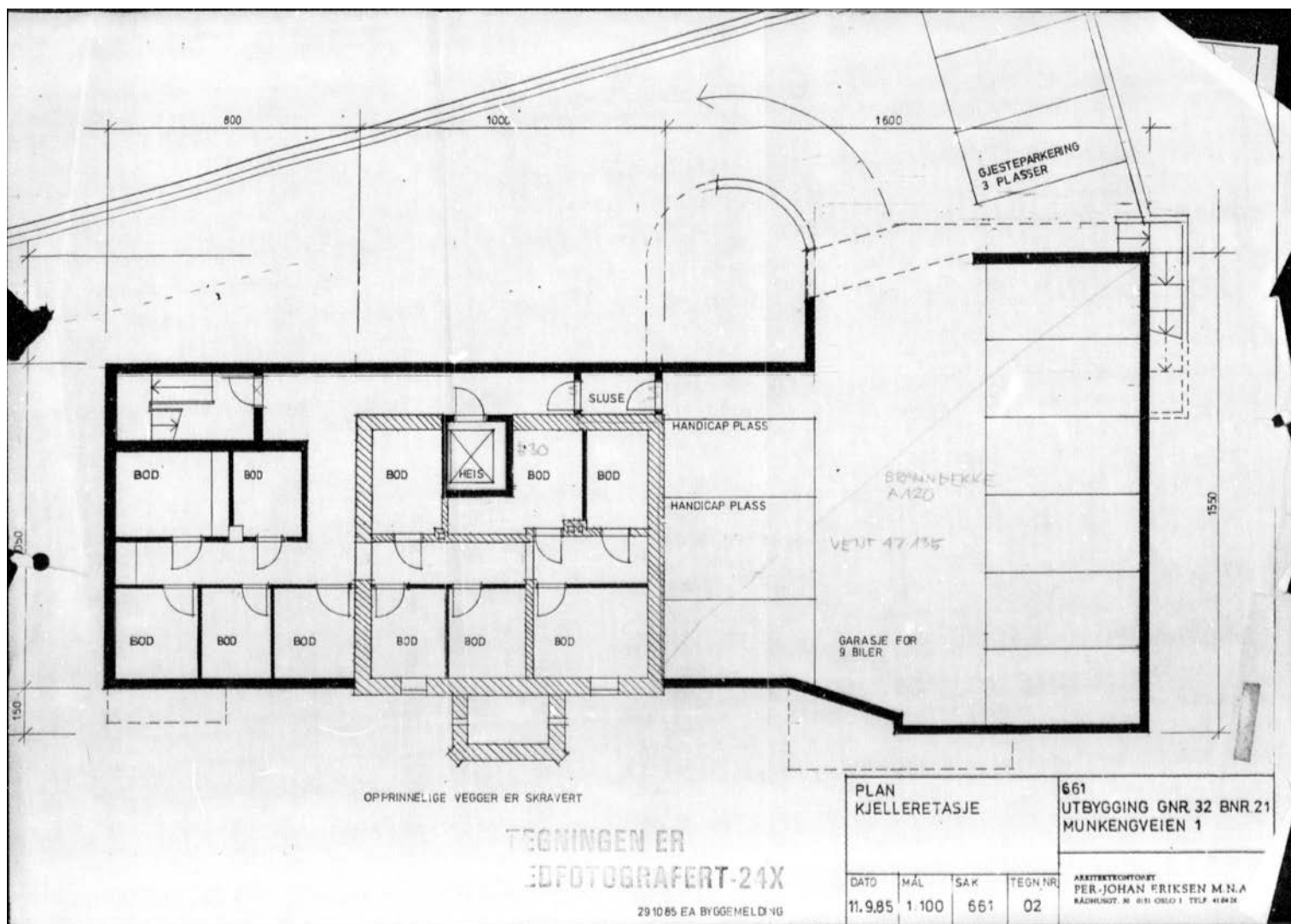
Målestokk 1 : 7 500 (A4)

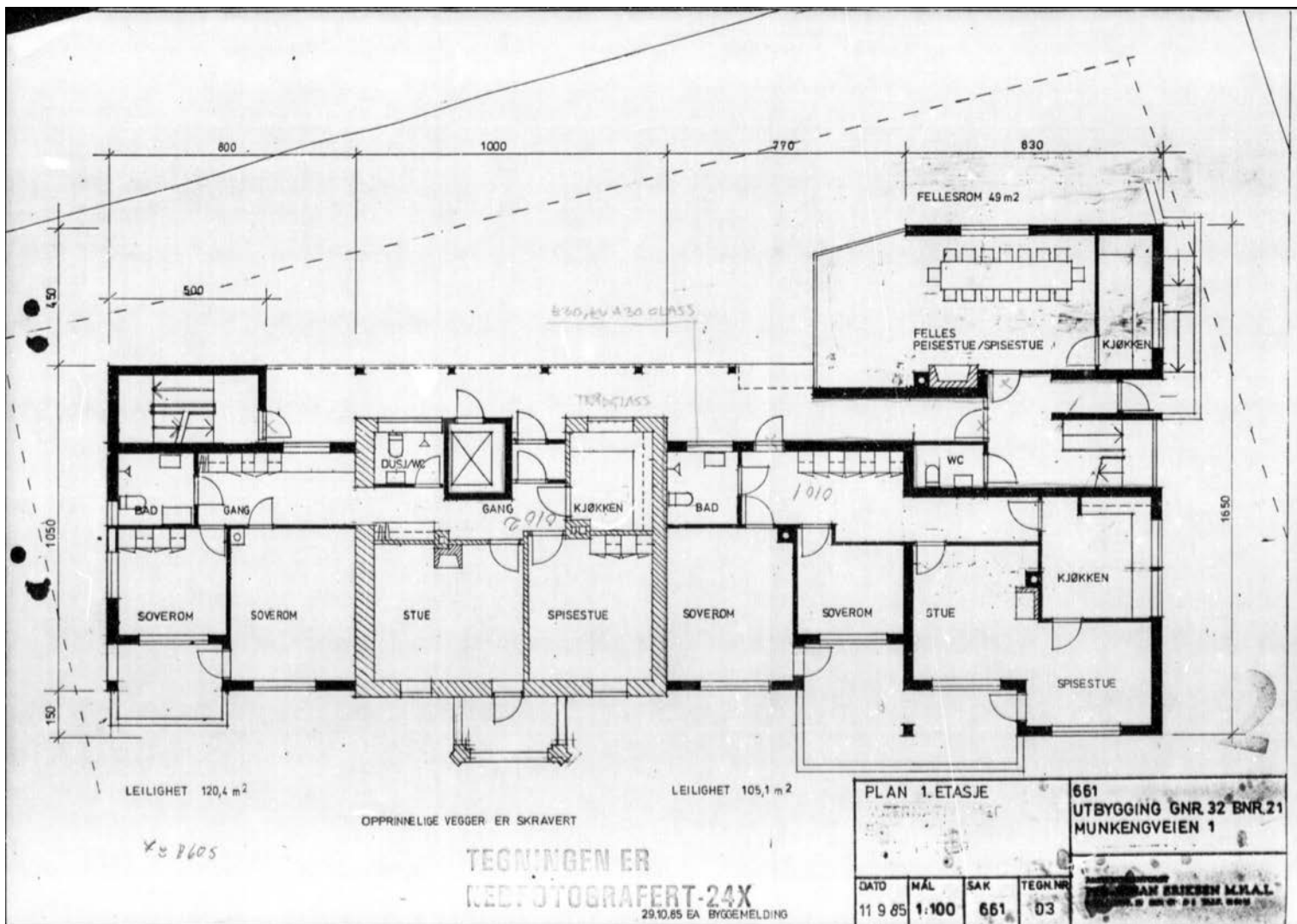
— Jernbane
— T-bane

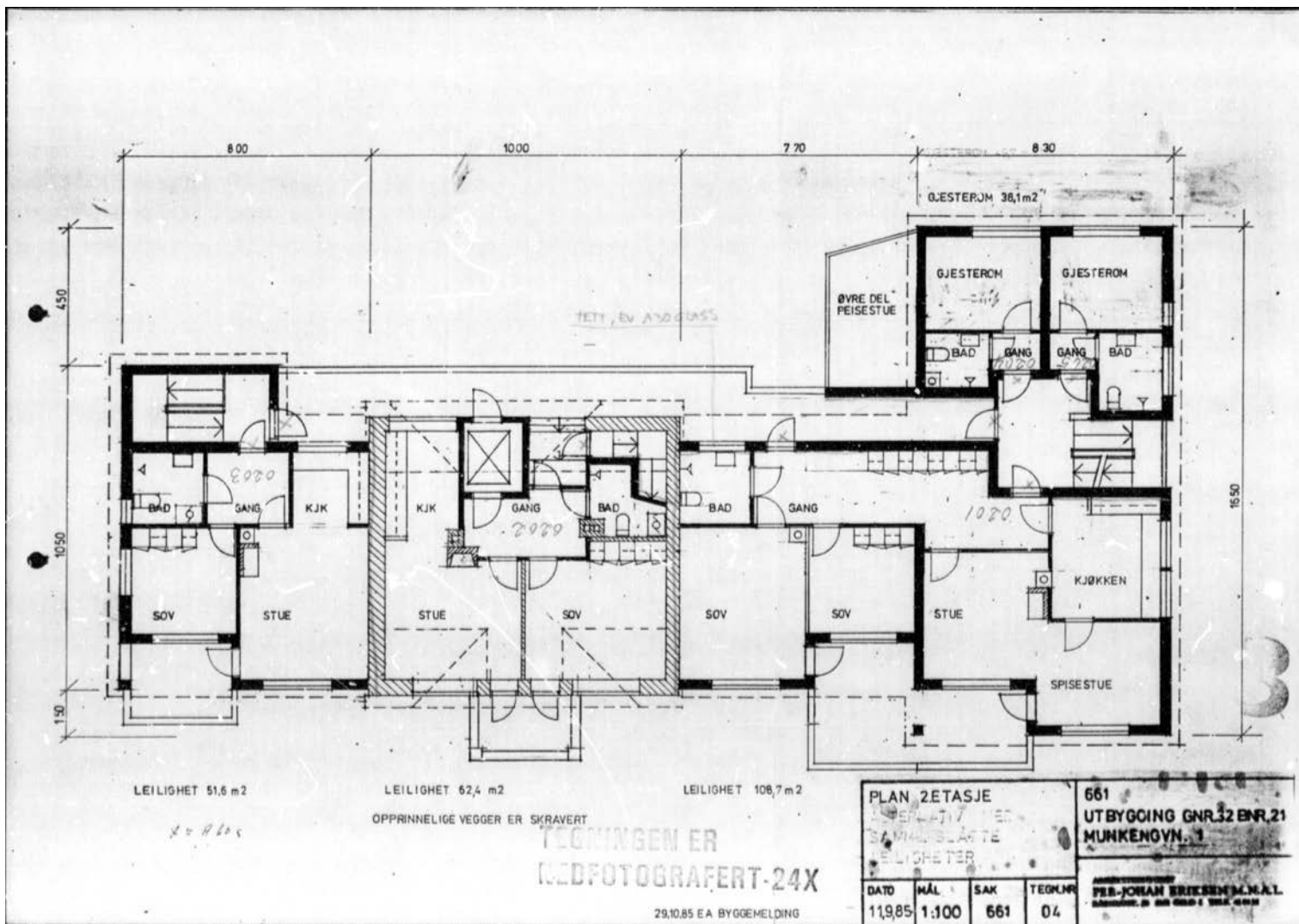
--- Markagrense
— Ve

■ Bolig
■ Andre bygg

■ Off. friområde
⊕ Adresse/eiendom



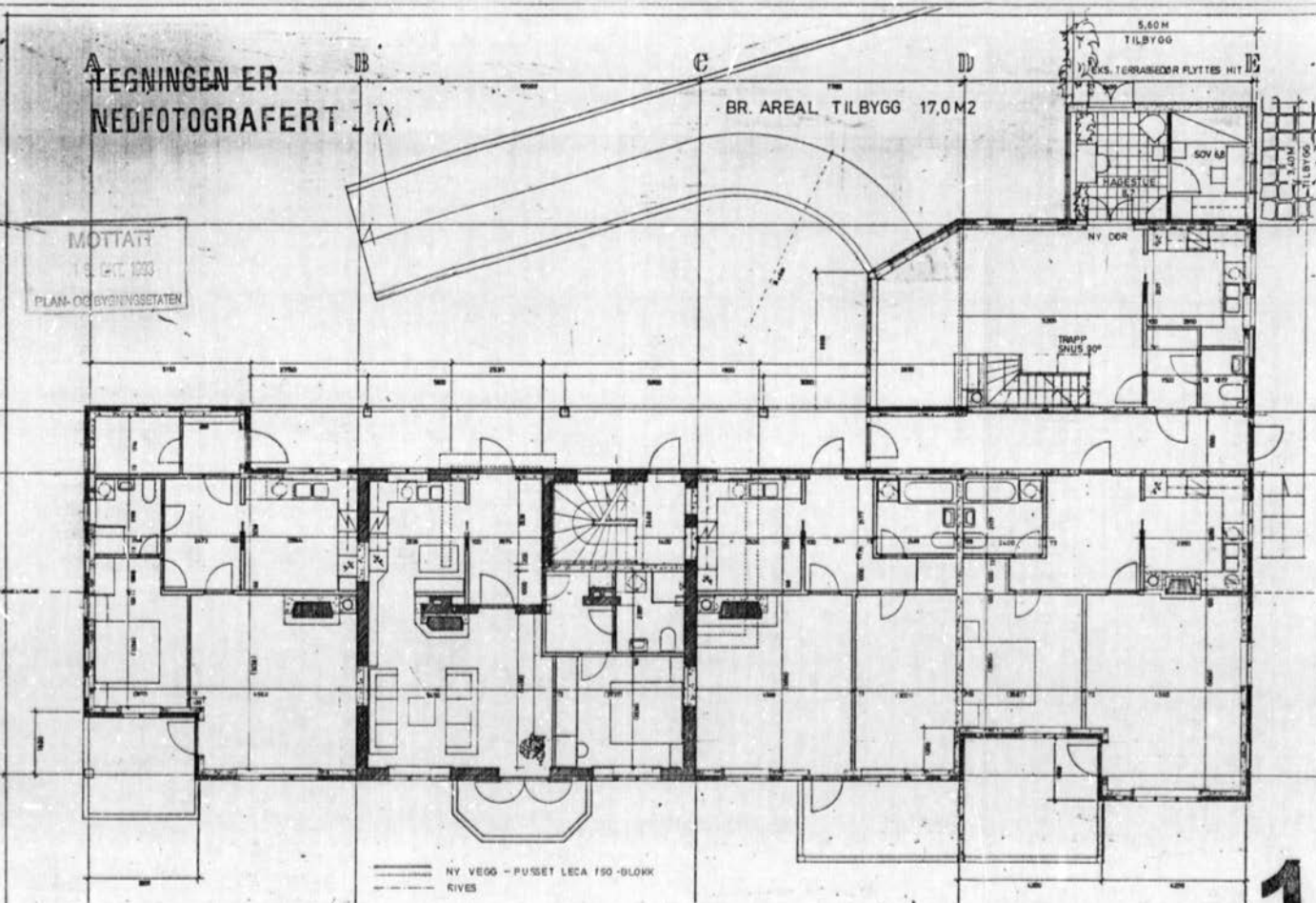




TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT

BR. AREAL TILBYGG 17,0 M²

MOTTATT
1. OKT. 1993
PLAN- OG BYGNINGSSETEN



NY VEGG - PUSSET LECA 150-BLOKK
RIVES

MUNKENGVEI 1 - 0376 OSLO
G.NR. 32, B.NR. 21

OMBYGGING / TILBYGG
FOR FAM. JON HOVI
PLAN 1. ETASJE

ERIKSEN & MARLOW A/S
ARKITEKTER M.N.A.L.
BACHENGT. 30, 0151 OSLO, TLF. 22 41 15 44 TLF. 22 41 04 35

DATE 06 10 93
SAR 314
TEGN 101

1:100
IND. REV. DATE

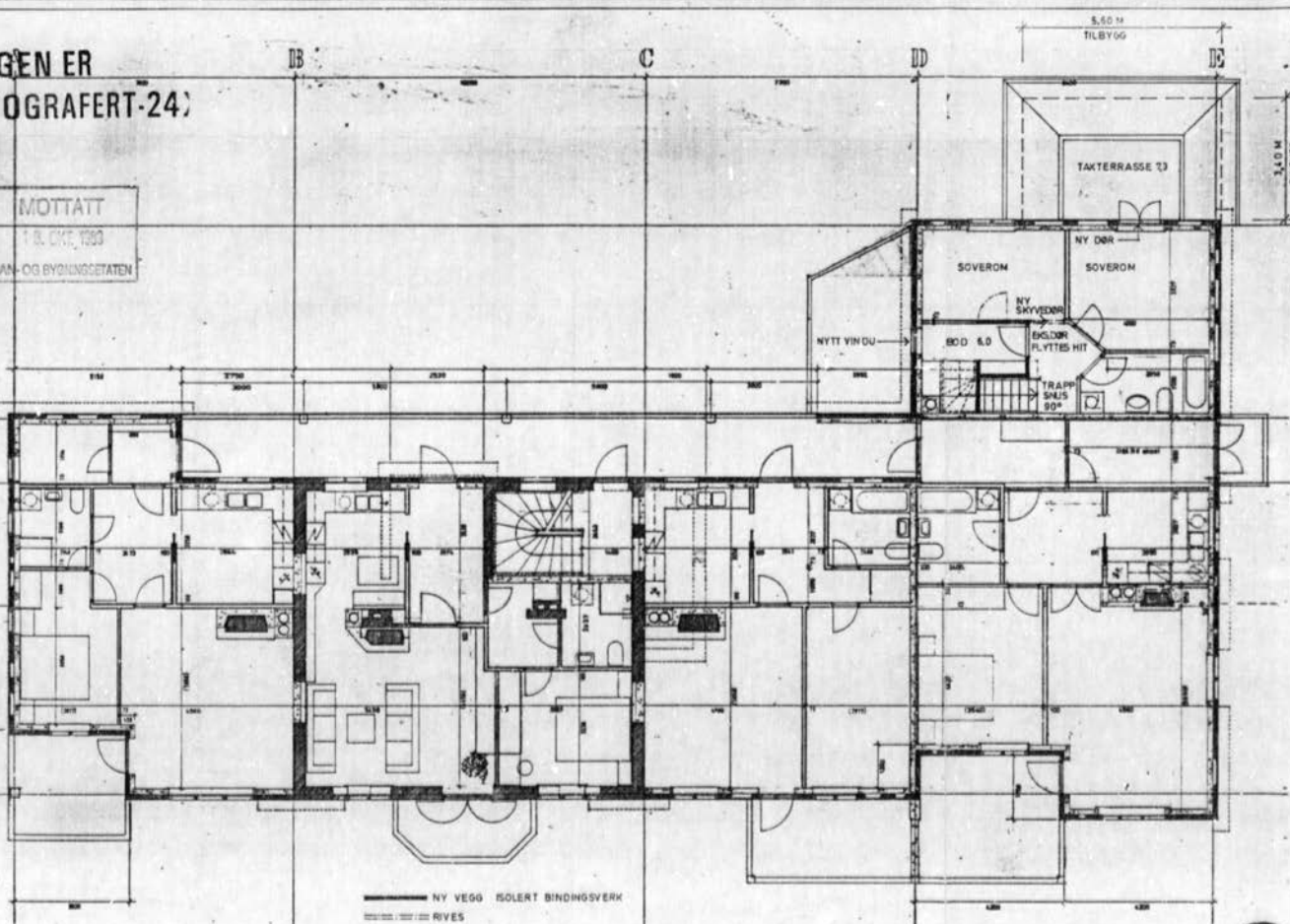
1

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24)

MOTTATT

1.8. OKT. 1993

PLAN- OG BYGNINGSSETATEN



MUNKENGVN.1 - 0376 OSLO
G.NR. 32, B.NR. 21

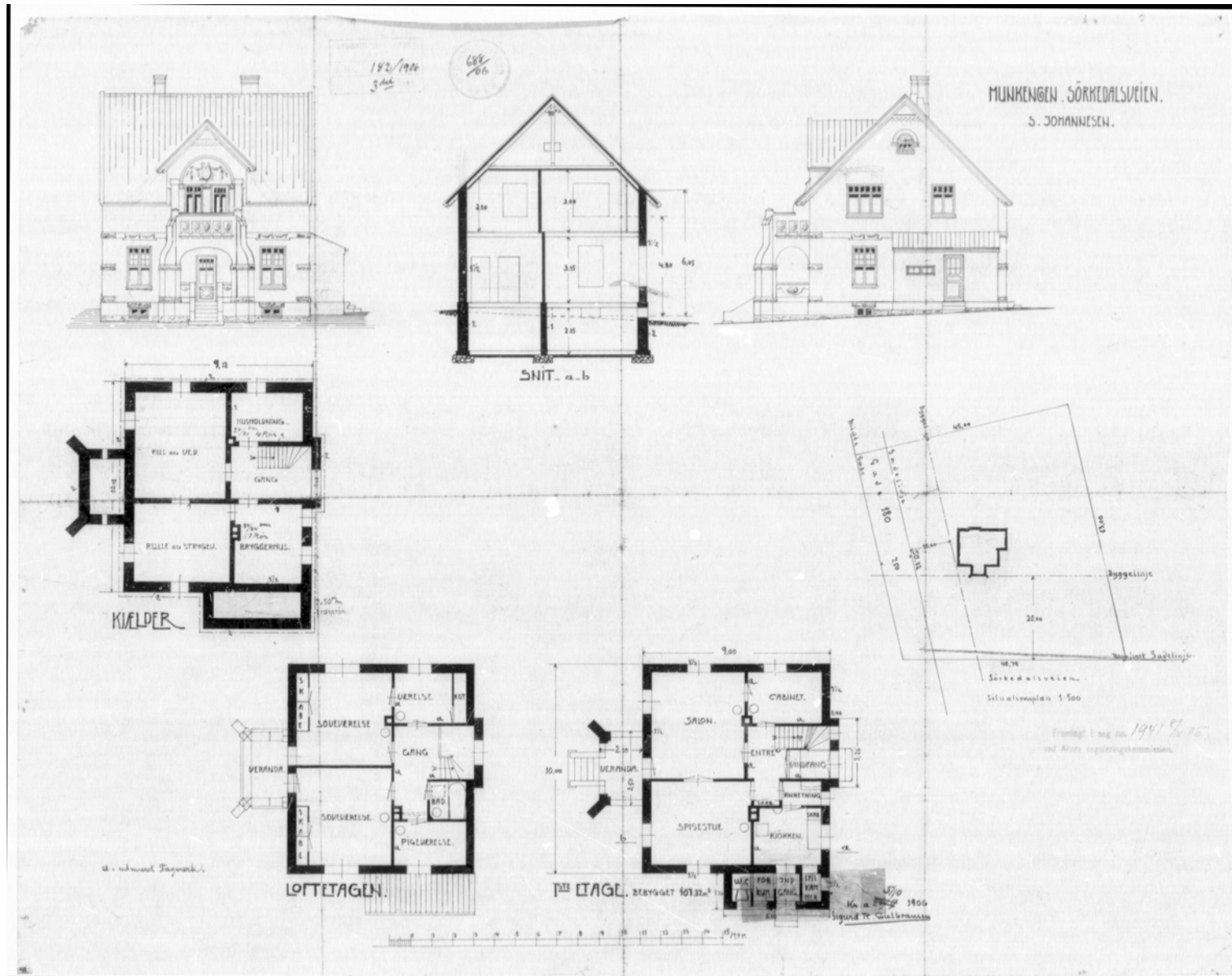
OMBYGGING / TILBYGG
FOR FAM. JON HOVI
PLAN 2. ETASJE

ERIKSEN & MARLOW A/S
ARKITEKTER M.N.A.L.
KAPITUL 30, 0151 OSLO FAX 22-4112 44 TEL 22-41 04 20

DATO 08.10.93
SAK 819

MÅL 1:100
TEGN 102

2



Munkengveien 1

Nabolaget Grimelund - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Heggeli	1 min
Linje 2N, 28, 45	0.1 km
Borgen	6 min
Linje 1, 2, 3	0.4 km
Skøyen	23 min
Linje 13	1.8 km
Skøyen stasjon	7 min
Totalt 9 ulike linjer	2.5 km
Oslo S	14 min
Totalt 19 ulike linjer	5.4 km

Skoler

Skøyen skole (1-7 kl.)	14 min
700 elever, 37 klasser	1.1 km
Smestad skole (1-7 kl.)	15 min
623 elever, 30 klasser	1.1 km
Vinderen skole (1-7 kl.)	20 min
467 elever, 22 klasser	1.6 km
Ris skole (8-10 kl.)	21 min
749 elever, 50 klasser	1.7 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	6 min
719 elever, 49 klasser	2.6 km
Ullern videregående skole	25 min
530 elever, 20 klasser	1.8 km
Persbråten videregående skole	4 min
650 elever, 25 klasser	2.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

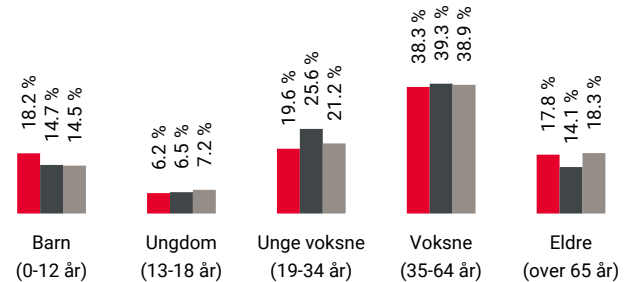
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grimelund	1 234	523
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lille Borgen (1-5 år)	10 min
58 barn	0.7 km
Diakonhjemmet barnehage Borgenveien (...11 min	
55 barn	0.8 km
Dalskroken barnehage (1-5 år)	11 min
80 barn	0.8 km

Dagligvare

Smestad dagligvarehandel	2 min
Nærbutikken Skøyen	15 min
PostNord, søndagsåpent	1.1 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Asker og Bærum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



Vedlikehold hager

Godt velholdt 87/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100



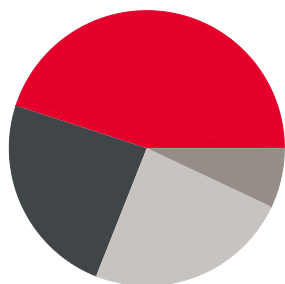
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100

Sport

⚽	Smestad park	11 min	🚶
	Ballspill	0.8 km	
⚽	Skøyenhallen	13 min	🚶
	Aktivitetshall	1 km	
🚴	SATS Vinderen	17 min	🚶
🚴	Friskis & Sveltis Oslo avd.Majorstuen	18 min	🚶

Boligmasse



45% enebolig
24% rekkehus
7% blokk
24% annet

«Bra sted å bo med mange muligheter!»

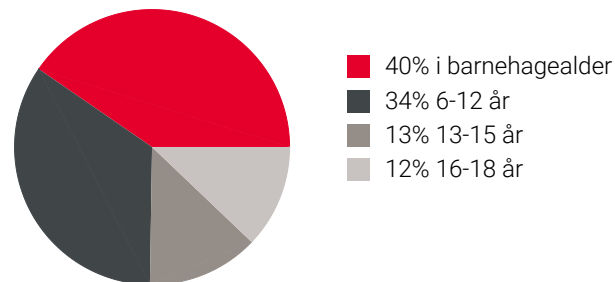
Sitat fra en lokalkjent



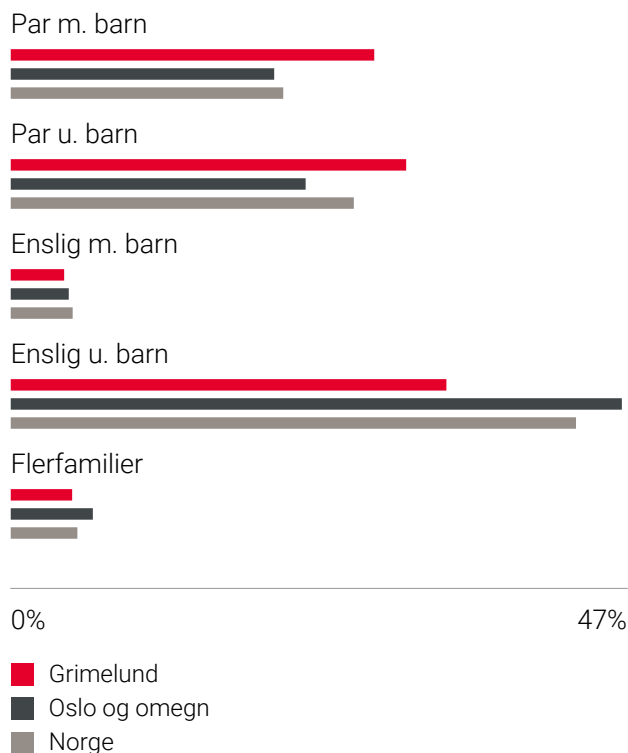
Varer/Tjenester

📍	Colosseum Senter	18 min	🚶
📍	Ditt Apotek Smestad	7 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



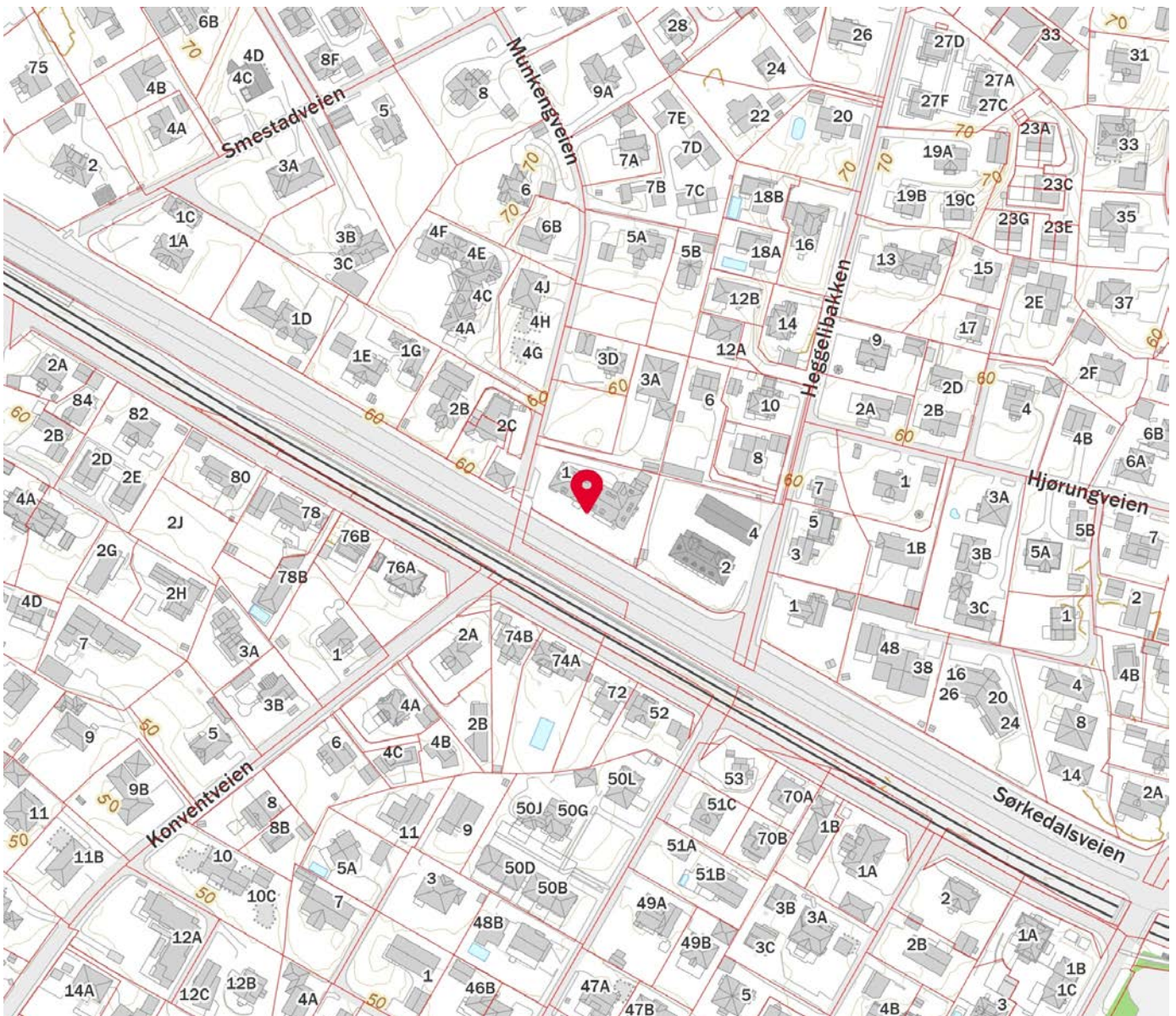
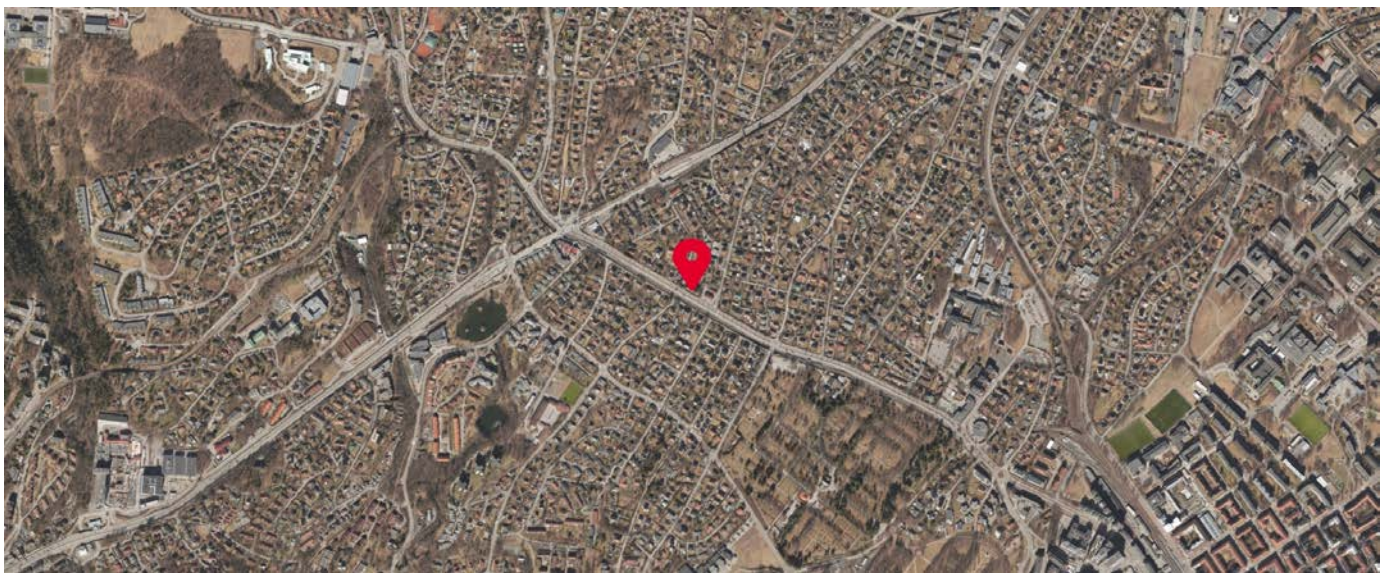
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Asker og Bærum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Asker og Bærum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET MUNKENGVEIEN 1

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 31.10.2018

Revidert 11.09.19 Revidert 29.10.20

1. Navn

Sameiets navn er Boligsameiet Munkengveien 1.

2a. Eierforhold

Sameiet består av 12 eierseksjoner beliggende på gnr. 32, bnr. 21 i Oslo kommune. Seksjonene 1-11 er boligseksjoner, mens seksjon 12 består av et garasjeanlegg som eies i fellesskap i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 2.12.1987.

Den enkelte seksjonseier har, i henhold til opprinnelig kjøpekontrakt, enerett til bruk av:

- a) bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- b) biloppstillingsplass i garasjekjeller/carport
- c) kjellerbod

Seksjonseierne har felles bruksrett til boligsameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene, og til ettersyn og kontroll av om seksjonseier utfører innvendig vedlikehold slik han eller hun er forpliktet til, jf. punkt 6.

2b. Administrasjonsavtale vedr innfrielse av andel fellesgjeld i sameiet iht vedtak av 29.10.2020:

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felles låns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at

seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

3. Utleie

Seksjonene i sameiet kan, med samtykke fra styret, leies ut. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

4. Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere seksjonseierne felles interesser knyttet til eiendommen, herunder opprettholde et godt og trygt bomiljø.

5. Rettigheter og plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og husordensregler, eierseksjonsloven (LOV-2017-06-16-65), samt vedtak fattet av årsmøtet og/eller styret. For øvrig har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon.

6. Vedlikehold

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Innvendig vedlikehold av hver seksjon med tilhørende kjellerbod påhviler den enkelte seksjonseier fullt ut for egen regning.

Seksjonseieren skal vedlikeholde seksjonen og kjellerboden slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater

- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innvendig del av vinduer
- j) ytterdører
- k) verandadører
- l) innvendig kledning og toppen av rekkverket (grønnmalt del) på egen balkong/veranda/terrasse/altan.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom, slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer, m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Alt utvendig vedlikehold er sameiets ansvar.

7. Felleskostnader

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, herunder kommunale avgifter til vann og avløp, bygningsforsikring, kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold av

fellesarealer, lys og oppvarming av fellesarealer, utgifter til rengjøring, vedlikehold av grøntanlegg, snømåking, leie/drift av gasstank, kostnader til forretningsførsel, styrehonorar og lignende.

Eiendommens felleskostnader deles i henhold til sameiebrøken. Den enkelte seksjonseier skal betale et å konto-beløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Å konto-beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt en slik avsetning.

Et eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

8. Lading for el-biler

En seksjonseier kan, med samtykke fra styret, anlegge ladepunkt for el-bil/ladbar hybridbil i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

9. Bytterett for seksjonseier med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Denne bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

10. Ansvar utad

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

11. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseierne lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning ble besluttet gjennomført.

12. Innkalling til årsmøte

Årsmøtet, som er sameiets øverste myndighet, skal holdes én gang i året innen utgangen av juni.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med en frist på minst 3 dager.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige på årsmøtet.

Styret skal varsle seksjonseierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til et årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøtet.

13. Ordinært årsmøte

a) Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

b) På årsmøtet har hver seksjon én stemme. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

c) Både seksjonseiere og andre kan velges til verv i sameiet. Fraværende personer kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

d) En seksjonseier kan la seg representere av en fullmektig, men kan ikke stemme på forhånd eller gi føringer på hvordan fullmektigen stemmer. Undertegnet og datert fullmakt leveres møtelederen før åpningen av møtet.

e) Ordinært årsmøte skal behandle:

1. Styrets årsrapport
2. Sameiets regnskap for foregående år
3. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
4. Valg av revisor
5. Vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen
6. Budsjett
7. Andre saker som nevnt i innkallelsen

Årsmøtet kan treffe beslutning bare i saker som er angitt i innkallingen.

14. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst ti prosent av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Krav om ekstraordinært årsmøte fra seksjonseierne må fremsettes skriftlig til styrets leder.

15. Styret

- a. Sameiet skal ha et styre bestående av minst 3 medlemmer og minst 1 varamedlem som velges blant seksjonseierne på årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Styrets medlemmer tjenestegjør frem til neste ordinære årsmøte, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Tjenestetiden opphører normalt ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret konstituerer seg selv.
- b. Styret forestår den daglige driften av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter og årsmøtets vedtak. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styrets protokoller skal sendes forretningsfører. Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Regnskapet følger kalenderåret.
- c. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør styrelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

d. Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere seksjonseiernes innbetalinger til dekning av felleskostnader, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 7.

e. Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

f. Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.

g. Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

h. Styret gis myndighet til å utarbeide regler for felles uteareal.

16. Salg / Utleie

Ved salg og fremleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes etter at bindende avtale er inngått, og i god tid før erverver/leietaker tar boligen i bruk.

Dersom en seksjonseier leier ut sin seksjon, skal vedkommende påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og husordensregler, vedtak gjort av årsmøtet og vedtak gjort av styret.

17. Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes av styret. Oppsigelsesfristen må ikke overstige seks måneder.

18. Vegetasjon/beplantning og vedlikehold av felles grøntareal.

Eksisterende vegetasjon søkes bevart mest mulig. Felling av trær må ikke foretas uten styrets samtykke. Ved planting av nye trær og vekster plikter den enkelte seksjonseier å ta hensyn til naboene, slik at sol og utsikt m.m. ikke sjeneres.

Seksjonseiere kan ikke sette opp gjerde, hekk eller lignende uten styrets godkjenning.

19. Oppsetting av utvendig utstyr på eiendommen

Oppsetting av markise, parabolantenne, og lignende kan kun skje etter forutgående vedtak av styret.

20. Tvister

Eventuelle tvister i sameieforhold avgjøres av de ordinære domstolene.

21. Kommunikasjon med seksjonseiere

Kommunikasjon mellom sameie og seksjonseiere kan skje elektronisk (med mindre seksjonseier velger å reservere seg mot denne type kommunikasjon. Reservasjon må skje skriftlig.)

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon.

22. Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

23. Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Eierseksjonsloven (LOV-2017-06-16-65) kommer til anvendelse i den utstrekning disse vedtekter ikke gir utfyllende bestemmelser.

HUSORDENSREGLER

BOLIGSAMEIET MUNKENGVEIEN 1

Vedtatt på sameiermøte den 22.06.2005

1. Leiligheten kan bare benyttes til boligformål. I spesielle tilfeller kan sameiestyret godkjenne annen bruk for en kortere periode.
2. Eieren av leiligheten disponerer sin leilighet fullt ut, men må ta tilbørlig hensyn til sine naboer mtp. bruk av fjernsyn, radio, instrumenter, osv., spesielt ved bruk av terrasser og åpne vinduer sommerstid. Selskapelighet etter kl 23 må varsles beboere som vil sjeneres av dette.
3. Sameieren plikter å følge bestemmelsene i husordenen, og er også ansvarlig for at husstanden med barn og andre som gis adgang til leiligheten og fellesarealer overholder bestemmelsene. Leiligheten må ikke benyttes slik at det unødvendig generer andre. Husorden skal sikre sameierne orden, ro og hygge i hjemmet.
4. Seksjonseier skal på forhånd søke styret om tillatelse til å disponere over fellesarealer.
5. Gårdsplass, garasje, svalgang, trappeoppgang, gangpartier og felles kjellerrom holdes fri for gjenstander tilhørende beboerne, så som kasser, sportsartikler, barnevogner, ol. Barnevogner kan plasseres under trappen i kjelleretasjen. Av hensyn til brann er det viktig med fri passasje, samt ryddige garasjeplasser.
6. Biler, sykler, eller andre kjøretøyer plasseres i garasje/carport og sykkelstativ. Gjesteparkeringsplasser benyttes i minst mulig grad av beboerne.
7. Gårdsplass, felles grøntarealer og overnevnte fellesarealer holdes fri for søppel eller annen forurensning. Beboerne har ansvar for at søl rundt søppelkassene unngås. Alt avfall skal legges i dertil egnede beholdere.
8. Husdyrhold må ikke være til sjanse for andre beboere. Lufting av husdyr skal ikke foregå på sameiets utearealer. Eier er pliktig til å fjerne eventuelle etterlatenskaper fra fellesarealer.
9. Garasjeport, hageport, dører til gjennomgang til have, dør i inngangsparti og dør til kjellerbodene skal alltid være låst. Lys slås av i garasje og kjeller når disse forlates.
10. Enhver plikter å påse at det er varme i rom med vannrør, og tømme ytre vannkraner og rør før kuldeperioder. Hovedstoppekran i leilighetene stenges ved lengre fravær.
11. Felles dugnad organiseres av sameiets styre, som også fastsetter tidspunkt for gjennomføring. Beboerne er forpliktet til å delta i dugnadsarbeidet.



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

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”

Rett 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 kontraktsgjøring 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 3 200/3 600/3 500 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





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 renoveret 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 ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Munkengveien 1
0376 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Emilie Skatvedt**Oppdragsnummer:** 1103230055**Telefon:** 948 94 862
E-post: emilie.skatvedt@aktiv.no

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 viderefremidlet 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:

28.11.2023

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