



aktiv.



Partner / Eiendomsmegler / Avdelingsleder

## Marius Wang

**Mobil** 468 28 887

**E-post** mw@aktiv.no

### Aktiv Grefsen

Kjelsåsveien 18, 0488 OSLO. TLF. 468 28 887

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 10 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 263 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 10 763 740,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 148,-  
**Selger:** Pawel Robert Bialkowski

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2013  
**BRA-i/BRA Total** 107/112 kvm  
**Tomtstr.:** 1691.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 9, bnr. 110  
**Snr.** 6  
**Oppdragsnr.:** 1012240040

# Lys og attraktiv 4-roms loftsleilighet over 2-plan m/balkong - Peis - Garasje

Velkommen til Sollerudveien 1A. En lekker og lys 4-roms loftsleilighet over 2 plan. Stor sydvendt balkong med gode solforhold. Attraktivt beliggenhet i et barnevennlig og rolig område på Sollerud med kort vei til det meste. Flotte turstier langs Lysakerelva og umiddelbar nærhet til sjø og strand.

Solrik balkong på 14 m<sup>2</sup>  
147 m<sup>2</sup> gulvareal  
Attraktiv beliggenhet  
Kort vei til kollektiv transport  
Smarte oppbevaringsløsninger  
Garasjeplass m/e-lader  
Nærhet til sjø og strand  
Peis/ildsted  
1-stavs eikeparkett i hele boligen  
Balansert ventilasjon  
Kjellerbod på 5 m<sup>2</sup>



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	62
Nabolagsprofil .....	67
Budskjema .....	78

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 107 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 112 m<sup>2</sup>

TBA: 14 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod i kjeller

#### 2. etasje

BRA-i: 59 m<sup>2</sup> Entrè/gang, trapperom, bad/vaskerom, 3 soverom

#### 3. etasje

BRA-i: 48 m<sup>2</sup> Loftsetasje: Loftstue/kjøkken

### TBA fordelt på etasje

#### 3. etasje

14 m<sup>2</sup> Balkong

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Mulighet for oppbevaring av sykler og barnvogn i felles garasje.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Interntbruksareal BRA-i: Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger.

Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

Eksternt bruksareal BRA-e: Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.

Innglasset balkong BRA-b: Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

1691.5 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Tomten er pent opparbeidet med prydbusker og trær. Området er grønt og frodig med gode solforhold.

**Beliggenhet**

Sollerudveien 1A ligger i et attraktivt og rolig område på Sollerud med nærhet til det meste du måtte trenge. Leiligheten ligger sentralt med kort avstand til Oslo sentrum og Lysaker. Det er et rikt utvalg av butikker og servicetilbud i nærområdet.

Dagligvarehandelen kan gjøres hos Coop Prix Lilleaker eller KIWI Lilleaker. På Lilleaker finner du også apotek, kaféer og restauranter. Ønsker du ytterlige servicetilbud kan du ta turen til CC vest kjøpesenter, her er det et bredt utvalg av kafeer, restauranter, landets største Meny, frisør, vinmonopol, spesialforretninger og andre kjedebutikker.

Lysakerelven byr på vakre turstier som følger elveløpet og leder ned til Lysaker Brygge, hvor man kan nyte en imponerende utsikt over Oslofjorden. En kort spasertur unna ligger også Vækerøparken, en skjult perle blant de lokalkjente. Parken er preget av grønne plener, vakker beplantning, svingete stier og flere sittebenker. Innerst i parken ligger Sollerudstranden, en flott badeplass med gode muligheter for både bading og grilling om sommeren.

For barnefamilier er dette et attraktivt område, da det finnes flere skoler og barnehager i nærheten, samt et godt utvalg av fritidstilbud og aktiviteter. Lysaker er et knutepunktet for kollektivtrafikk med både buss, tog og flytog.

**Adkomst**

Det vil bli satt opp Aktiv visningsskilt under visning.

**Bebyggelsen**

Boligen ligger i et område som består hovedsakelig av rekkehus, enebolig og blokkbebyggelse

**Barnehage/Skole/Fritid**

- Sollerud barnehage (1-5 år) 0,5 km
- Skogbrynet Kanvas-barnehage (1-5 år) 0,7 km
- Ullern barnehage (0-5 år) 1 km
  
- Lilleaker skole (1-7 kl.) 1,2 km
- Bestum skole (1-7 kl.) 1,4 km

- Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 0,8 km
- Øraker skole (8-10 kl.) 1,5 km

- Ullern videregående skole 3,5 km
- Oslo Private Gymnasium 5,5 km

#### Fritidstilbud:

Ullern Idrettsforening tilbyr et bredt spekter av aktiviteter, med blant annet bandy, basketball, fotball, håndball og gymnastikk, og har gode fasiliteter som gir et variert tilbud for både barn, ungdom og voksne. I tillegg ligger Ullern Tennisklubb idyllisk plassert på Blokkajordet ved Ullern Kirke. En rekke treningssenter ligger godt innen rekkevidde med bl.a. SATS CC Vest som er nærmest.

#### Skolekrets

Sollerudveien 1A sogner til Lilleaker skole

#### Offentlig kommunikasjon

Sollerudveien 1A har svært gode kollektivmuligheter som gjør det enkelt å pendle både lokalt og regionalt. Trikk, buss, tog, og fremtidig T-bane dekker området og gir et bredt spekter av transportmuligheter.

Trikk: Trikkelinje 13 har en holdeplass ca. 10 minutter gangavstand fra boligen. Denne linjen gir rask tilgang til både Oslo sentrum og vestlige bydeler.

Tog: Kun 1,3 km unna ligger Lysaker stasjon, et sentralt knutepunkt for togtrafikk med hele 10 ulike linjer. Herfra kan du ta både lokaltog, regiontog, og flytoget, som gjør det enkelt å reise til Oslo S, Gardermoen, og andre destinasjoner i Norge.

Buss: Fra Lysaker bru, kun 200 meter fra boligen, kan du ta busslinjene 23, 42 og 42N. Busslinje 23 kjører fra Lysaker til Simensbråten. Linje 42 går til Fornebu, mens nattbussen 42N er et godt alternativ for kveldsreiser.

T-bane: I forbindelse med byggingen av Fornebubanen vil det komme en ny T-banestasjon på Vækerø. Dette prosjektet er planlagt ferdigstilt i 2029, og vil gjøre det enda enklere å reise kollektivt, med direkte forbindelse til Fornebu og videre til sentrum.

#### Bygningssakkyndig

Trond-Robert Wilhelmsen

#### Type takst

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Fundamentert med støpt såle på antatt fast grunn. Konstruksjon oppført i betong og trebindingsverk. Fasader med liggende kledning. Saltak i treverk teknet med takstein. Snøfangere, renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer og heve/skyvedør med trekarmar og isolerglass. Felles trappegang med ståltrapp.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Nei

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nybygg i 2011

Arbeid utført av: Acro bygg as

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Nybygg 2011

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

Beskrivelse: Vanndammer på gulvet i garasje, spesielt i vinter

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ladeboks i garasje

### **Standard**

Eksempler på materialvalg:

Gulv: Fliser på bad, 1-stavs eike parkett ellers.

Vegger: Fliser på bad, slette malte flater ellers.

Himling: Malte flater.

2.etasje:

.....

#### Entré:

Lys og innbydende adskilt entré med porttelefon og kodelås på dør. Plass til skap, skoskap, henging av yttertøy eller annen oppbevaring.

#### Bad:

Fint og romslig flislagt bad med gulvvarme og downlights i himling. Baderomsinnredning består av veggmontert toalett, dusjdører i herdet glass, speilskap med overliggende belysning, baderomsinnredning med høyglans fronter og heldekkende servant. Det er oppleg for vaskesøyle (vaskemaskin og tørketrommel). Mekanisk avtrekk er installert.

#### Hovedsoverom:

Tiltalende hovedsoverom med god plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side. Soverommet har god plass til garderobeskap, kommode, skrivebord eller annen oppbevaring.

#### Soverom 2 og 3:

Soverom 2 og 3 er også av god størrelse med plass til alt et soverom måtte trenge. Seng, skap, skrivebord/kommode.

#### 3.etasje:

.....

#### Stue:

Lys og romslig stue i 3.etg. Det er peisovn og store vinduer i skråtak som gir mye naturlig lysinnslipp. Her er det god plass til både sittegruppe og spisebord. Det er gode muligheter for oppbevaring via dører innfelt i kneveggene.

#### Balkong:

Fra stuen er det utgang til en stor, sydvendt balkong med gode solforhold. Det er uttak til strøm på balkongen.

#### Kjøkken:

Stilrent kjøkken fra 2012. Leiligheten har en åpen stue og kjøkkenløsning som gir en god romfølelse. Her er det rikelig med skapplass og gode arbeidsflater. Kjøkkeninnredningen består av malte glatte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, mørke fliser over benk, belysning under overskap, integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og keramisk platetopp. Komfyrvakt og lekkasjestopp er montert. Ventilator over stekesonen (avtrekk ut)

Boder: Leiligheten har en praktisk bod i garasjekjeller med god plass til ekstra oppbevaring.

.....



Oppsummering av til tilstandsgrader:

TG0: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Takstmannens vurdering ved TG2:

6.2 Vinduer og dører:

Vinduer og dører fra byggeår med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Flere vindusfelt "subber" i karm/beslag. Låsesystem tilknyttet 1 soverom går tregt. Oppgitte avvik gis TG-2. Vinduer gis TG-1 og TG-2. Dører gis TG-1.

6.8 Trapp:

Trapp fra byggeår med normal elde og slitasje. TG-1. Åpninger mellom trinn og rekkverk er over 10 cm og utgjør en risiko for små barn. Oppgitte avvik gis TG-2.

6.14 Våtrom: Bad/Vaskerom:

Overflater med normal elde og slitasje. TG-1. Riss/sprekk ved overgang gulv/vegg under baderomsinnredning og bak vaskemaskin gis TG-2.

### **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**

Medfølger:

- Hvitevarer på kjøkkenet

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Sameiet har TV/Bredbåndtilknytning via Telenor. Eier må bestille og betale abonnement selv.

### **Parkering**

Det medfølger 1 garasjeplass i felles garasjeanlegg i kjelleren. El-bil lader er montert. Strøm til lading av el-bil er satt opp på leilighetens målnummer og må betales selv av

eier. I tillegg har sameiet 2 stk felles gjesteparkeringsplasser.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

#### **Forsikringselskap**

Nemi Forsikring ASA

#### **Polisenummer**

2730200

#### **Radonmåling**

Det er ikke utført måling av eier eller sameiet.

Radonverdier må oppgis for alle boliger hvor det foregår utleie. Ved for høye verdier må det iverksettes tiltak. Se også: <http://www.dsa.no/radon>

## Energi

#### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på badrom. Ildsted i stue.  
Balansert ventilasjon

#### **Info strømforbruk**

Selger har ikke bebodd eiendommen og har ikke oversikt over forbruk

#### **Energikarakter**

C

#### **Energifarge**

Oransje

#### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 10 500 000

**Eiendomsskatt**

Kr 6 590

**Eiendomsskatt år**

2024

**Info eiendomsskatt**

I 2024 var eiendomsskatten på 6590,- kr

Oslo kommune har vedtatt eiendomsskatt. Eiendomsskatten utgjør fra 2,8 promille av beregningsgrunnlaget. Beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundær bolig. Link til Oslo kommunes hjemmeside: [www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt](http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt). Eiendomsskatten vil kunne variere fra år til år.

**Formuesverdi primær**

Kr 2 417 479

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 9 669 917

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

- Støm
- Innboforsikring
- Ved kjøp av hver seksjon skal den nye huseieren betale inn kr 8000,- til sameiets konto ved innflytting

Listen er ikke uttømmende

**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

1/8

## Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: kr 5.148,-

Felleskostnader inkluderer: strøm til fellesareal, matte service i felles oppgang, forsikring, vann og renovasjon (kommunale avgifter).

Ved kjøp av hver seksjon skal den nye huseieren betale inn kr 8000,- til sameiets konto ved innflytting

## Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 148

## Andel fellesformue

Kr 2 356

## Andel fellesformue dato

31.12.2023

# Sameiet

## Sameienavn

Sameiet Sollerudveien 1 A og 1 B

## Organisasjonsnummer

911893673

## Om sameiet

Sameiets navn er Sameie Sollerudveien IA og I B, og har gi\rdnummer 9 og bruksnummer 110 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 17.sep.2012. Sameiet består av 8 boligseksjoner, underjordisk garasje, 2 ute gjesteparkering og grønt uteareal.

OBOS er regnskapsfører for sameiet

Styreleder oppgir pr. 14.11.2024 at sameiet ikke har noe påkostninger planlagt annet en vanlig vedlikehold.

Referat fra sameiemøte 16.03.2023

Utbedringer i sameiet:

Mikrofon ute i ringeklokke, apparat oppgang B. Fikses, og justere kamera oppgang A og B. May bestiller reparasjon/service.

Pigge opp gulv, støpe eller legge rist på gulv i garasje. May ringer KM Entreprenør for tilbud og befaring. Utføres høst 2023.

Elektrisitet. Lamper ute - utelys- bytte 2 stk. som er fylt med vann. Lamper i oppgang oppgraderes.

Lamper i garasje oppgraderes. Pawel snakket med elektriker og får et tilbud på led lys/løsninger og reparasjon og utbedring av dette. Om 2 år er det ikke tillatt med lysstoffrør. Utføres August 2023. Pawel innhenter tilbud nå. Imens byttes det pærer og lysstoffrør. Pærer til oppgang ligger nede i boden. Utføres av Erik og Atle.

Garasjeport har hatt defekt motor, som var ute av stilling og brukket. Altså defekt. Byttet hele motoren. Det var ikke reklamasjon og den er betalt.  
Alt ok.

Pipe/ Feier- kontroll:

Vi har ikke avvik, og venter til neste kontroll. Tar kontakt med Oslo kommune og teamleder for rapport. Erik har meldt inn- sameie har ikke fått brev. May tar kontakt med peis selskapet fra USA,Utføres april. Ps. Huset er 10 år, de har vært på første gangs kontroll - og det er ingen avvik. Meld inn om noe skulle oppstå. (Bygget er godkjent, og det vil bli fulgt opp i forhold til kontroll og feier).

Fornebubanen:

Det er observert sprekker og skjevheter i flere leiligheter. Oppfordrer dere til å ta bilder også tar vi alt samlet med Oslo Kommune. De vil ta etterkontroll i alle leilighetene- med filming osv. vi melder inn, så det er registrert. Tar også en kontroll i garasjen. May melder inn. Utføres i April.

Valg av nytt styre. Gjelder fra 1.april.

Snømåking. Klipping av gress.

Hus A har ansvaret i oddetalls uker.

Hus B har ansvaret i partallsuker.

Økonomi:

Budsjett er gått igjennom med Obos og vi fortsetter å holde utgifter nede, slik at vi kan fokusere på utbedringene vi skal utføre. Å slippe for mye lån. Mulig vi må ta opp nytt lån til høsten 2023 - vi ser hva prisen på det elektriske vil komme på. Som er førsteprioritet. Da vil vi klare å bygge opp en buffer igjen.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen

#### **Styregodkjenning**

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Disse kan fås hos meglerforetaket.

#### **Dyrehold**

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 9, bruksnummer 110, seksjonsnummer 6 i Oslo kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

En servitut er en rettighet/forpliktelse eller bestemmelse. Denne kan være både positiv og negativ. Bestemmelsen innskrenker en eiers rett til å fritt bestemme over egen eiendom. F.eks en nabo som gir en annen nabo rett til å kjøre over sin eiendom. En servitut etableres i all hovedsak ved inngåelse av en avtale, enten skriftlig eller muntlig, mellom de berørte partene, men den kan også være etablert på andre måter.

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

301/9/110/6:

06.10.1916 - Dokumentnr: 154 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om generende virksomhet

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:110

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1973 - Dokumentnr: 17479 - Erklæring/avtale  
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse  
av denne eiendom  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:110  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1973 - Dokumentnr: 21967 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om kloakkledning  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:110  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.1981 - Dokumentnr: 17862 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:114  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:428  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:429  
Bestemmelse om gjerde  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:110  
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.2006 - Dokumentnr: 6958 - Erklæring/avtale  
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven  
vedr.Sollerudveien  
Plikt til å avstå veggrunn vederlagsfritt til Oslo kommune  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:110  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2010 - Dokumentnr: 870956 - Erklæring/avtale  
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven  
Sollerudveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.  
Plikt til framtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:110  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2012 - Dokumentnr: 693028 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 6  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/8

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for tiltak blokk/bygård/terrassehus datert 29.04.2013.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

23.04.2013.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Adkomst via offentlig vei

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område som er regulert til byggeområder for bolig etter reguleringsplan S-4220. Vedtatt av Bystyret, egengodkjenning 15.03.2006.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt småhusplanen. Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. I tillegg gjelder forbudet for all felling av trær med en stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng, samt fjerning av vegetasjon og etablering av gjerder utenfor dagens byggegrense mot sjø og mot hovedvassdrag. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629>.

Kommuneplan fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030. Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For mer info om kommuneplan se: <https://www.oslo.kommune.no/politikk/kommuneplan/tidligere-kommuneplandokumenter/#gref>

Det gjøres også oppmerksom på følgende reguleringsplaner:



S-4986: Detaljregulering for Fornebubanen. Lysaker - Majorstuen. Vedtatt av Bystyret, egengodkjenning 31.01.2018.

23421: Reguleringsendring med endrete plankart for strekningen Lysaker - Vækerø. Vedtatt av Byutviklingskomiteen 03.11.2021.

361711: Ang. utparsellering av gnr. 9 bnr 57, Sollerud i vestre Aker. Vedtatt av Reguleringskomisjon, 19.06.1911

Pågående plansaker i området:

Saksnr: 201704273 - Lysaker kollektivknutepunkt - Detaljregulering med planprogram - utarbeidelse av planforslag - Siste dok. i sak datert 21.10.2024

Saksnr: 201804032 - Lilleakeravn. 16 m.fl. Fornyelse av område-Lilleakerbyen - planforslag til politisk behandling - Siste dok. i sak datert 17.10.2024

Pågående byggesaker i området:

Saksnr: 202318456 - Sollerudveien 3 G - Bytte av vinduer og nytt takvindu - Tillatelse gitt - Siste dok. i saken datert 04.01.2024

Saksnr: 202306053 - Sollerudveien 4 B - Riving av eksisterende enebolig og garasje og oppføring av ny tomannsbolig - Rammetillatelse gitt - Siste dok. i saken datert 27.08.2024

Saksnr: 201011989 - Sollerudveien 5 - Oppføring av garasje - Mottatt søknad om ferdigattest - Siste dok. i saken datert 04.09.2024

Saksnr: 202455537 - Sollerudveien 8 - Utskifting av vann, avløp og drepsavløp utomhus - Tillatelse gitt - Siste dok. i saken datert 31.05.2024

Saksnr: 202311881 - Sollerudveien 8 B - oppføring av verandaer, sette inn nye vinduer samt etterisolering - Igangsettingstillatelse gitt - Siste dok. i saken datert 17.10.2024

Saksnr: 202013221 - Sollerudstranda - Tiltak for etablering av ny vannforsyning til Oslo - Igangsettingstillatelse gitt - Siste dok. i saken 12.07.2024

For mer info om regulering-/arealplaner se Oslo kommune Saksinnsyn: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=saksinnsyn>

### **Adgang til utleie**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene

Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Styret må underrettes.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

### **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.

## 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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

10 500 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

262 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

263 740 (Omkostninger totalt)

274 140 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

276 940 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

10 763 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 774 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 776 940 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 263 740

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 2 000,- pr stk. Markedspakke er satt til 19 990,-, søk elektronisk register og elektronisk signering kr 1500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

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

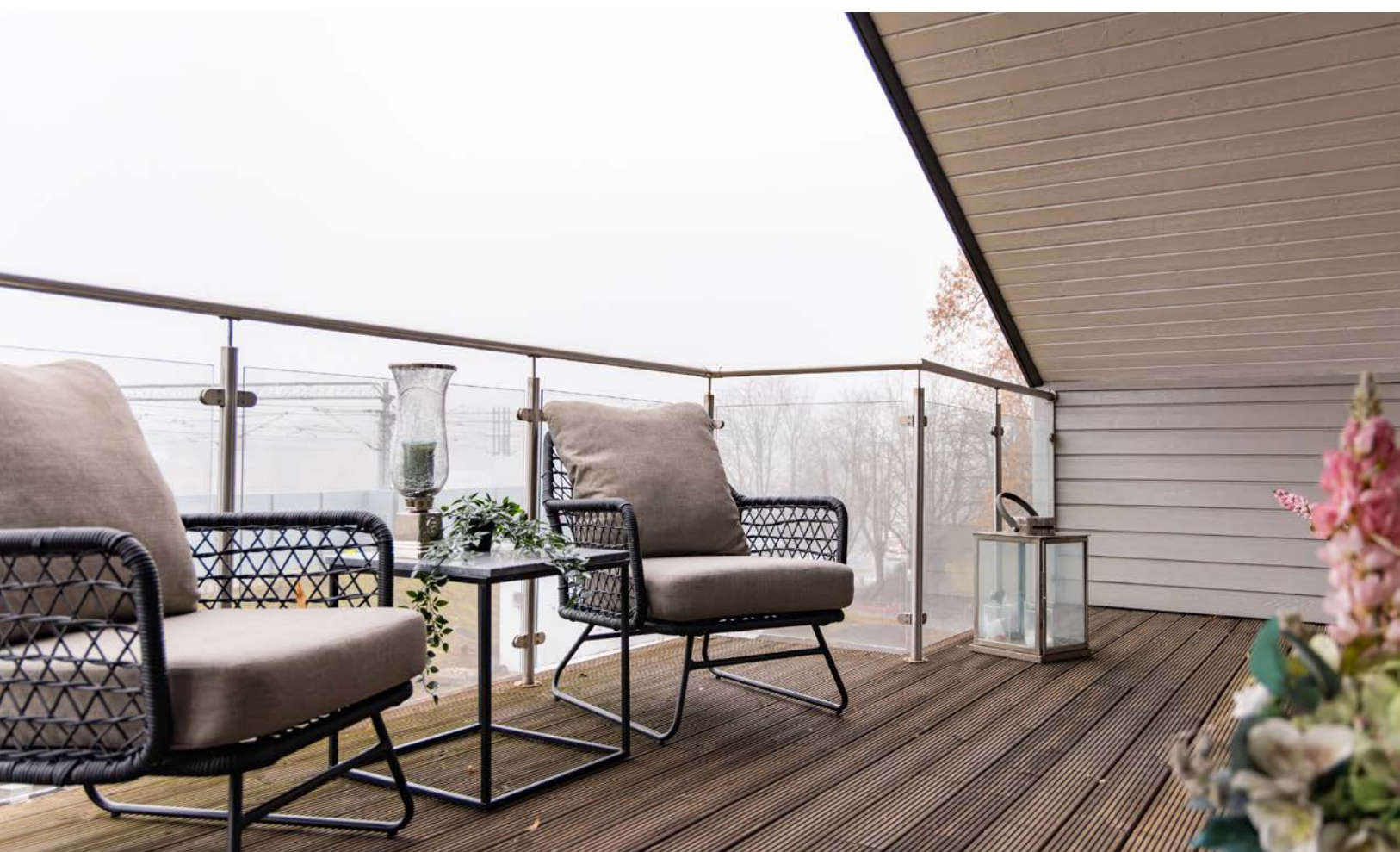
Grefsen og Torshov Eiendomsmegling, Kjelsåsveien 18

Tlf: 468 28 887

### **Salgsoppgavedato**

25.11.2024

























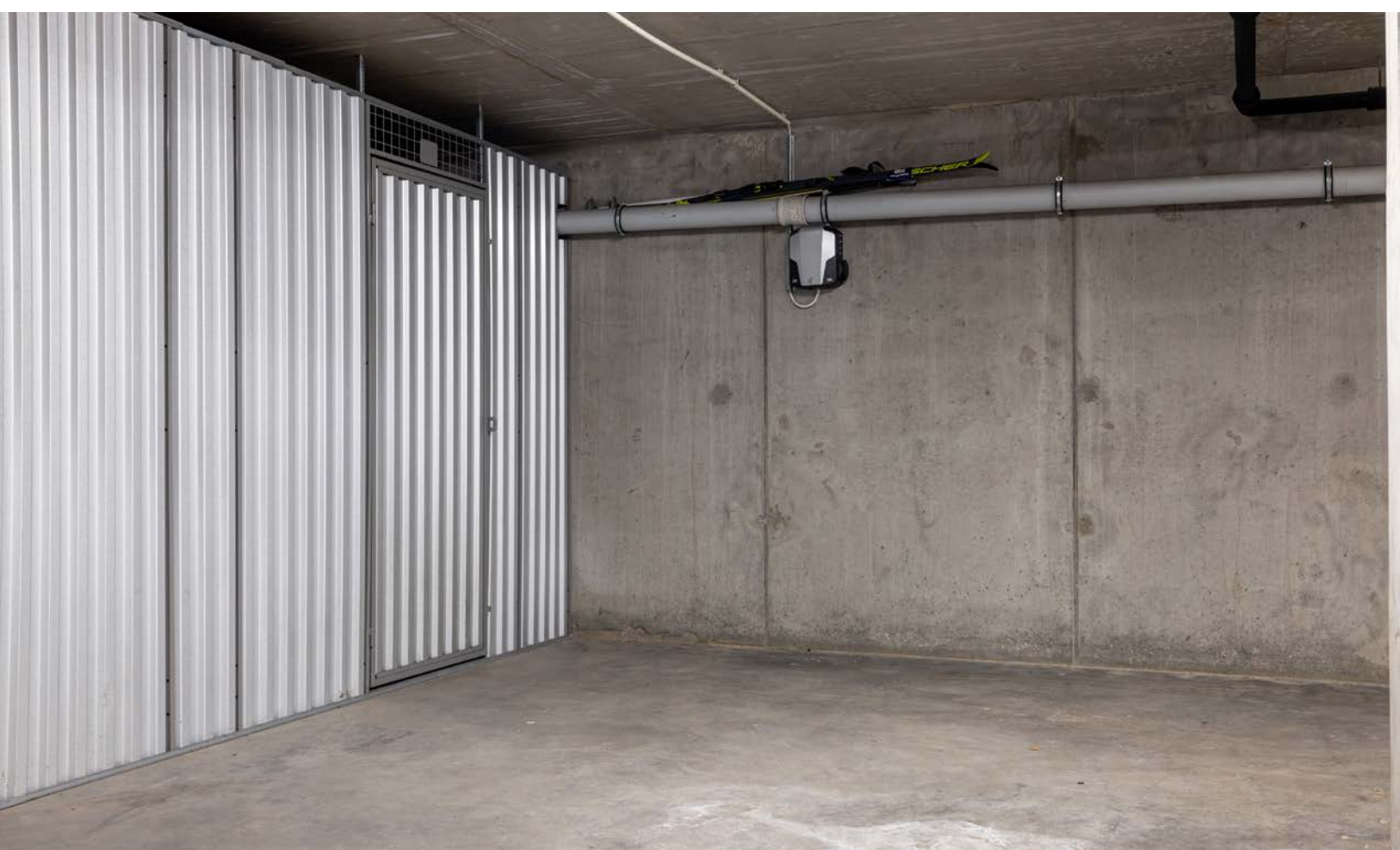










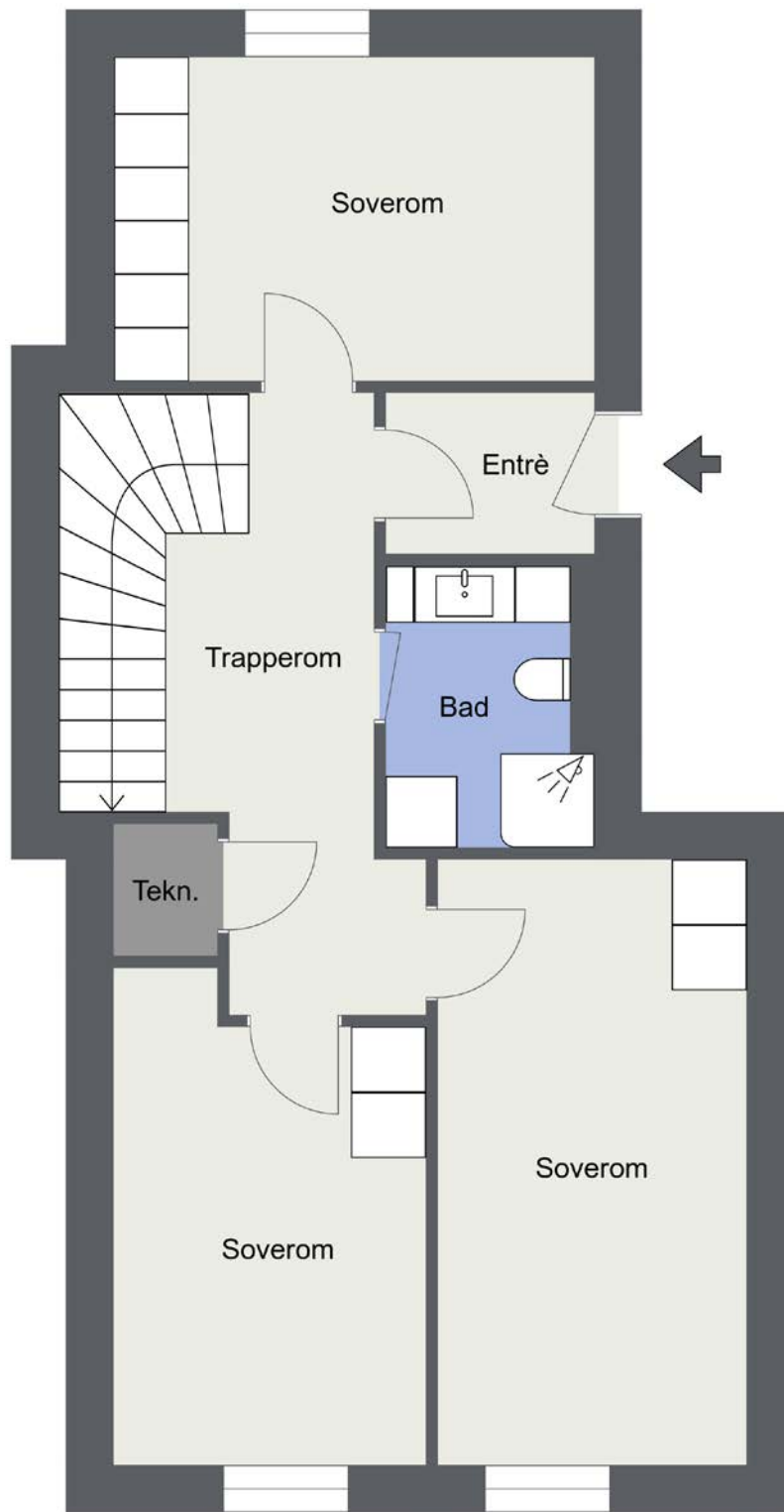






# Vedlegg





Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Sollerudveien 1 A 0283 Oslo

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2013

BRA: 112 m<sup>2</sup>

BRA-i: 107 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

16

TG-2

3

TG-3

0

TG-IU

4

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24588>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeår med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Flere vindusfelt "subber" i karm/beslag. Låsesystem tilknyttet 1 soverom går tregt. Oppgitte avvik gis TG-2. Vinduer gis TG-1 og TG-2. Dører gis TG-1.

##### Anbefalte tiltak

Vinduer med behov for justering og service.

#### Trapp

##### Oppsummering

Trapp fra byggeår med normal elde og slitasje. TG-1. Åpninger mellom trinn og rekkverk er over 10 cm og utgjør en risiko for små barn. Oppgitte avvik gis TG-2.

##### Anbefalte tiltak

Bedring av personsikkerhet.

#### Våtrom: Bad/Vaskerom

##### Oppsummering av overflater

Overflater med normal elde og slitasje. TG-1. Riss/sprekk ved overgang gulv/vegg under baderomsinnredning og bak vaskemaskin gis TG-2.

##### Anbefalte tiltak overflater

Utskifting av dårlige silikonfuger.

### Bygningsdeler med TG-IU

#### Loft (konstruksjonsoppbygging)

##### Oppsummering

Det er ingen tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen på vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert. Takkonstruksjonen vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode.

#### Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

##### Oppsummering

Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

## Elektrisk

### Oppsummering

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Anlegget er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse. Ingen negative avvik ble observert på befaringdagen.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
15.10.2024

Rapportdato  
15.11.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Pawel Robert Bialkowski

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Egenerklæringsskjema er ikke fremvist. Eventuelle avvik som hadde fremkommet i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger kan derfor ikke kommenteres.

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Trond-Robert Wilhelmsen  
Firma: Takst øst AS  
Adresse: Nygardsvegen 8 B, 2008  
FJERDINGBY

Telefon: 92035224  
Epost: rw@takstost.no



#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Sollerudveien 1 A, 0283 Oslo

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	9	Bruksnr:	110	Festenr:	
Seksjonsnr:	6	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2013 - iflg. EDR.						
Boligtype:	Leilighet						

#### Generell beskrivelse av boligen:

Fundamentert med støpt såle på antatt fast grunn. Konstruksjon oppført i betong og trebindingsverk. Fasader med liggende kledning. Saltak i treverk tekket med takstein. Snøfangere, renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer og heve/skyvedør med trekarmen og isolerglass. Felles trappegang med ståltrapp.

Felles tomtestørrelse: 1691,5 m<sup>2</sup>. Iflg. EDR.

Oppgitt areal kan avvike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

Eier opplyser at det medfølger 1 garasje plass i felles garasjeanlegg i kjelleren. El-bil lader er montert.

## 5. Arealinformasjon



Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygning

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loftetasje	48	48	0	0	14
2. etasje	59	59	0	0	0
Kjeller	5	0	5	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>112</b>	<b>107</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>14</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loftetasje	88	48	40
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>88</b>	<b>48</b>	<b>40</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loftetasje	48	48	0	Loftstue/kjøkken. (Mønehøyde ca. 260 cm).	
2. etasje	59	58	1	Entrè/gang, trapperom, bad/vaskerom og 3 soverom.	Teknisk rom.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>107</b>	<b>106</b>	<b>1</b>		

## Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 5 m<sup>2</sup> (BRA-e).

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

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Platting
Terrasse, fundamentert til bygning. Rekkverk i stål med glass. Dekke oppforet med tregulv. Størrelse: 14 m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	
TG-1	
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak. Manglende mulighet for kontroll av membrantekking grunnet overdekning av tregulv. Normal tid før omlegging av membraner på terrasser er 15-35 år.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Takvinduer/vinduer og heve/skyvedør med 2-lags glass og trekarmen. Malt entredør (B30/40db) med dørpumpe og Yale kodelås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

**Oppsummering av vinduer og dører****TG-2**

Vinduer og dører fra byggeår med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Flere vindusfelt "subber" i karm/beslag. Låsesystem tilknyttet 1 soverom går tregt. Oppgitte avvik gis TG-2. Vinduer gis TG-1 og TG-2. Dører gis TG-1.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Vinduer med behov for justering og service.

**6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)**

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Innredet loftsrom.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-IU</b>
<p>Det er ingen tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen på vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert. Takkonstruksjonen vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode.</p>	

**6.4 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
<p>Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av nivåeringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert. Lokalt avvik er målt opp til 8 mm. Totalt avvik er målt opp til 13 mm.</p>	

## 6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Stål
Stålpipes.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Peisovn med glassplate i front.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>	<b>TG-IU</b>
Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feiveesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.	

## 6.6 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, laminat benkeplater, Oppvaskkum, ventilator, fliser over benk, belysning under overskap, integrert kjø/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og keramisk platetopp. Kornfyrvakt og lekkasjestopp er montert.	
Eier opplyser at ny oppvaskkum er montert i oktober 2024.	
Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder. Benkeplate har svellet noe bak platetopp.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

## 6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest ble gitt 29.04.2013 iflg. EDR.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.8 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig ståltrapp med eiketrinn. Rekkverk i børstet stål.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Trapp fra byggeår med normal elde og slitasje. TG-1. Åpninger mellom trinn og rekkverk er over 10 cm og utgjør en risiko for små barn. Oppgitte avvik gis TG-2.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Bedring av personsikkerhet.	

## 6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

#### Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Ingen negative avvik ble observert på befaringdagen. TG-1 gis grunnet alder.

## 6.10 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

#### Oppsummering av vannledninger

TG-1

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved vegggjennomføringer. Adkomst til fordelerskap på bad/vaskerom. Ingen lekkasjer ble avdekket ved befaringen. TG-1 gis grunnet alder.

## 6.11 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-IU</b>
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en øltakst.	

## 6.12 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Knevegg i loftetasje.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2012	
Størrelse	
116 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei



Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>
For fullverdi kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning. TG-1 gis grunnet alder.	

## 6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-IU</b>
Anlegget er ikke vurdert av taksmann grunnet manglende kompetanse. Ingen negative avvik ble observert på befaringdagen.	

## 6.14 Våtrom: Bad/Vaskerom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Baderom fra byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Overflater med normal elde og slitasje. TG-1. Riss/sprekk ved overgang gulv/vegg under baderomsinnredning og bak vaskemaskin gis TG-2.

#### Anbefalte tiltak overflater

Utskifting av dårlige silikonfuger.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-1**

Klemring og membran er ikke synlig for kontroll grunnet overdekning. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel). TG-1 gis grunnet alder.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad/vaskerom med opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett, dusjdører i herdet glass, speilskap med overliggende belysning, baderomsinnredning med høyglans fronter og heldekkende servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr**

TG-1

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

**Oppsummering av ventilasjon**

TG-1

Avtrekk fungerte ved enkel test.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

**Oppsummering av fukt**

TG-1

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

**6.15 Øvrig: Gulv**

Beskrivelse

Overflater: 1-stavs eikeparkett.

**Oppsummering av øvrig**

TG-1

Gulvoverflater med normal elde og slitasje.

**6.16 Øvrig: Vegger**

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

**Oppsummering av øvrig**

TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

## 6.17 Øvrig: Himlinger

### Beskrivelse

Overflater: malte flater.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

## 6.18 Øvrig: Annet fast inventar

### Beskrivelse

Garderobeskap.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Inventar med normal elde og slitasje.

## 6.19 Øvrig: Innerdører

### Beskrivelse

Malte innerdører.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Innerdører med normal elde og slitasje.

## 6.20 Øvrig: Elvarme

### Beskrivelse

Gulvvarme på bad/vaskerom.  
Panelovner med termostat.  
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

## 6.21 Øvrig: Belysning

### Beskrivelse

Downlights.  
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

## 6.22 Øvrig: Utendørs

### Beskrivelse

Utelys.

Utestrøm.

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

## 6.23 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.24 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.25 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grefsen og Torshov	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1012240040	
<b>Selger 1 navn</b>	
Pawel Robert Bialkowski	
<b>Gateadresse</b>	
Sollerudveien 1A	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0283
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1012240040

## 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

Initialer selger: PRB

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nybygg i 2011
Arbeid utført av	Acro bygg as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse	Nybygg 2011
-------------	-------------

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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	vanndammer på gulvet i garasje, spesielt i vinter
-------------	---

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse	ladeboks i garasje
-------------	--------------------

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja



## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pawel Bialkowski	965eb87b4928bc1651c1693 4ff76cced351de092	15.11.2024 12:57:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1012240040

- 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>

# Nabolagsprofil

Sollerudveien 1A - Nabolaget Lilleaker/Lysaker - vurdert av 196 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Sollerud Linje 13	10 min 0.8 km
Lysaker stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.3 km
Vækerø (under bygging) Linje Fornebubanen	19 min 1.4 km
Lysaker bru Linje 23, 42, 42N	0 min 0.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 7.8 km

## Skoler

Lilleaker skole (1-7 kl.) 377 elever, 17 klasser	15 min 1.2 km
Bestum skole (1-7 kl.) 535 elever, 22 klasser	17 min 1.4 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 80 elever, 18 klasser	2 min 0.8 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	20 min 1.5 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	6 min 3.5 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	6 min 5.5 km



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100



## Opplevd trygghet

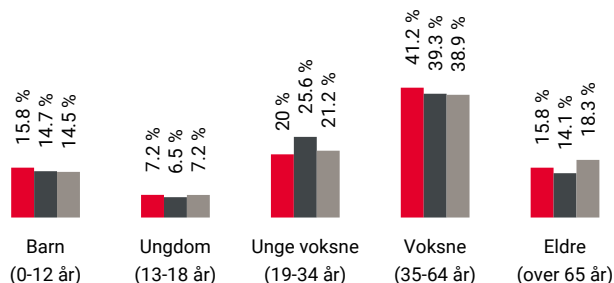
Veldig trygt 89/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lilleaker/Lysaker	3 618	1 643
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Sollerud barnehage (1-5 år) 33 barn	6 min 0.5 km
Skogbrynet Kanvas-barnehage (1-5 år) 68 barn	8 min 0.7 km
Ullern barnehage (0-5 år) 48 barn	13 min 1 km

## Dagligvare

Coop Prix Bestum PostNord	10 min 0.8 km
Spar Lysaker Brygge PostNord	3 min 0.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Trikk



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100

## Sport

	Bestum skole Aktivitetshall, ballspill	17 min	1.3 km
	Hullebergmyra, ballbane Ballspill	19 min	1.5 km
	SATS CC Vest	13 min	
	Velværelset Treningsstudio	15 min	

## Boligmasse



- 28% enebolig
- 31% rekkehus
- 14% blokk
- 26% annet

«Rolig, barnevennlig og hyggelige naboer:»

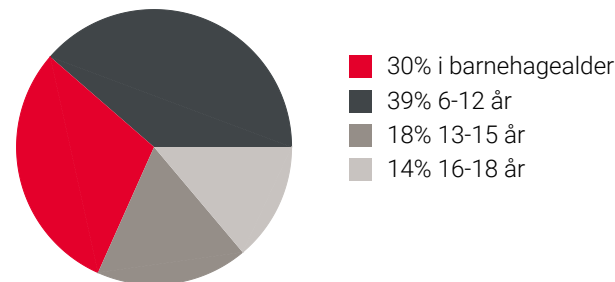
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	CC Vest	13 min
	Vitusapotek CC vest	13 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

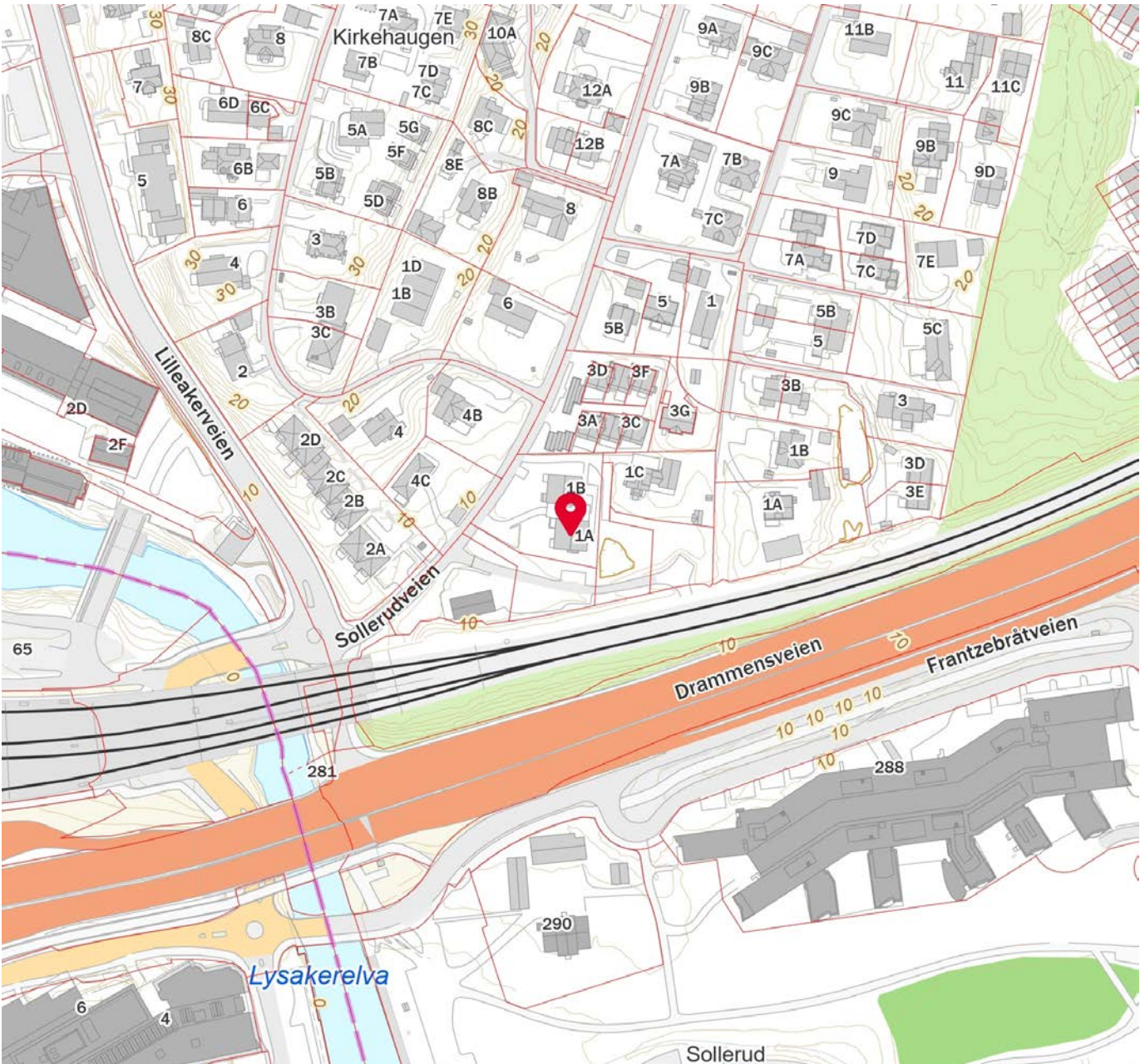
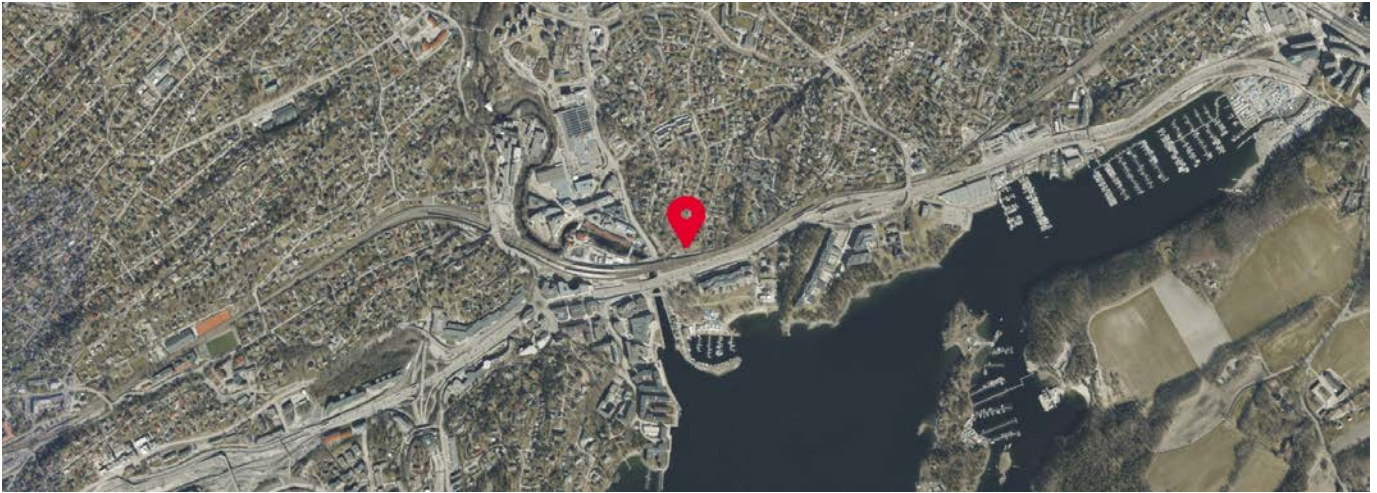
- Lilleaker/Lysaker
- Oslo og omegn
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

  
Retts skal være rett. For alle.





# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. 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 eiendoms-megler. 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.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Sollerudveien 1A  
0283 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Marius WangTelefon: 468 28 887  
E-post: mw@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre