





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 11 500 000,-
Omkostn.: Kr 288 850,-
Total ink omk.: Kr 11 788 850,-
Felleskostn.: Kr 708,-
Selger: Linda Stokkeland
Monica Stokkeland-Rykkje

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 205/221 kvm
Tomtstr.: 282 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 93, bnr. 109
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1012240047

Rålekker enebolig over 3 plan fra 2021 - Hybel - Garasje m/el - Balkong

Velkommen til Alunnsjøveien 54 F. En lekker og moderne enebolig over 3 plan. Her bor du i et populært og barnevennlig boligområde i Lillogrenda på toppen av Ammerud. Boligen ligger i naturskjønne omgivelser med både Lillomarka og Vesletjern i umiddelbar nærhet.

Enebolig fra 2021
Lekker Sigdal kjøkken med kjøkkenøy
Balkong og skjermede utearealer
Godkjent utleiedel/hybel med skattefri leieinntekter (11 000,- pr mnd)
Romslig garasje m/el-lader
Lillomarka og Vesletjern i umiddelbar nærhet
Separat wc-rom i entré
Peis
Balansert ventilasjon
Det er wc-rom i alle etasjer
Treningsrom hvor alle apparater unntagen sykkel medfølger



Innhold

Velkommen	2
Stue	4
Kjøkken fra Sigdal	8
Entré og wc-rom	12
2.etasje	14
Soverom	18
Hybel i underetasjen	30
Planskisser	34
Om eiendommen	40
Tilstandsrapport	53
Egenerklæring	69
Forbrukerinformasjon	82
Budskjema	83



Fra stuen har du utgang til et skjermet uteområde. Utgang til uteområde via balkongdør ved spisebord

Stue

Stuen er svært romslig med gode vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Åpen løsning mellom kjøkken og stue, gulvet er belagt med flott 1-stavs parkett og veggene er malt i fine tidsriktige farger. Det er god plass til sofaseksjon og sittegruppe som lett kan innredes med alt en stue måtte ønske seg. I overgangen til kjøkkenet er det god plass til et stort spisebord. Peisovn som er

perfekt i vinterstider. Utgang til flotte uteområder som kan innredes med flere sittegrupper, her er det lite innsyn og godt skjermet fra naboene. Ute er det installert utekran.



Boligen har gjennomgående flott 1-stavs parkett på gulv. Lyse tidsriktige farger. Det er peis i stuen

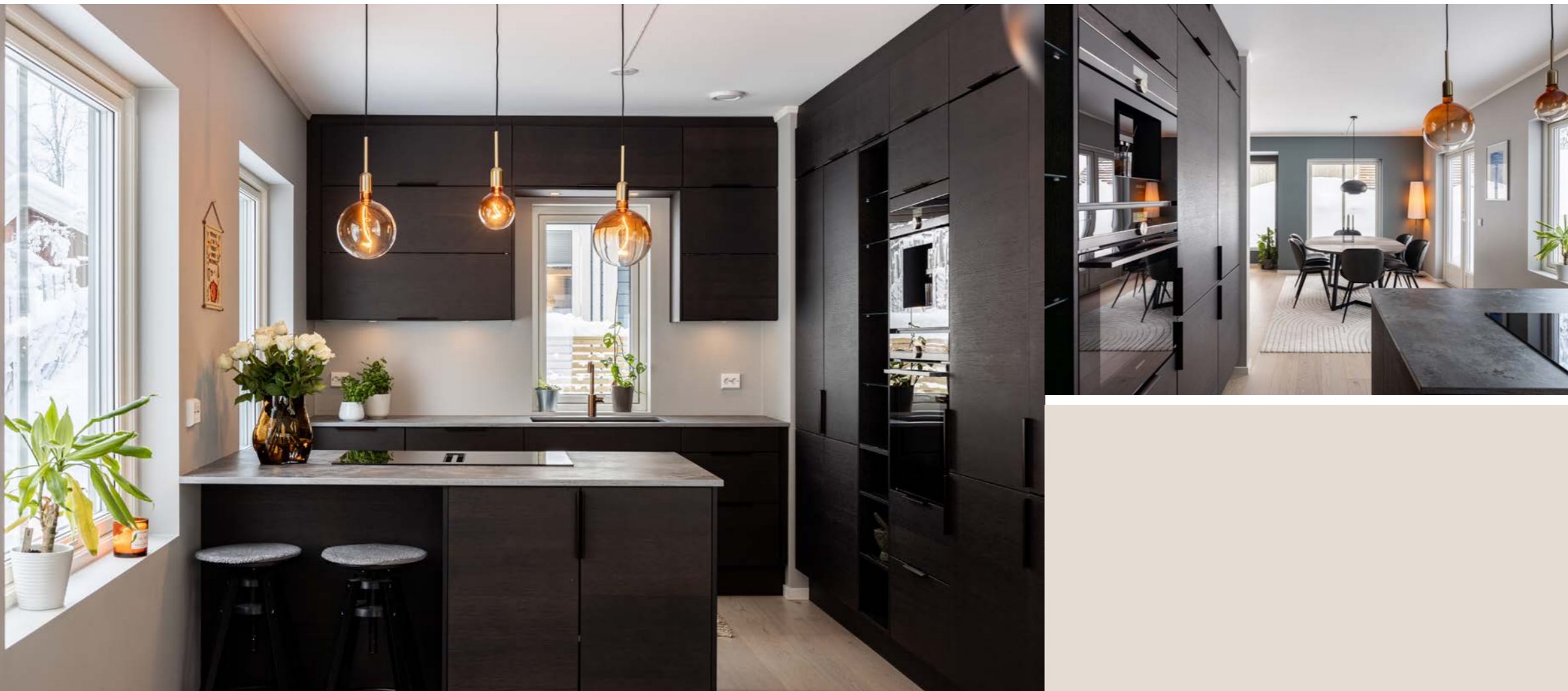
HEATGLO

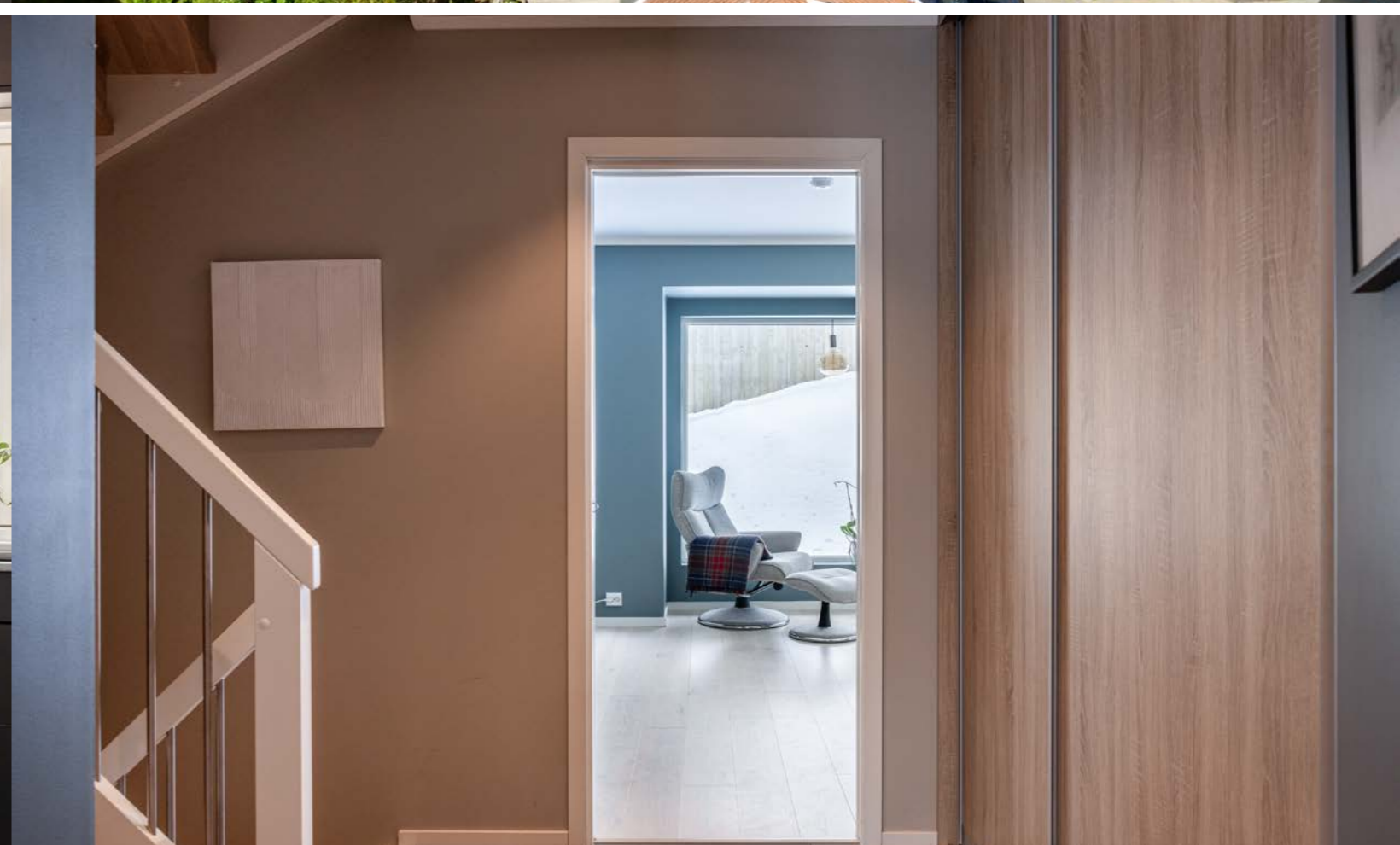
Kjøkken

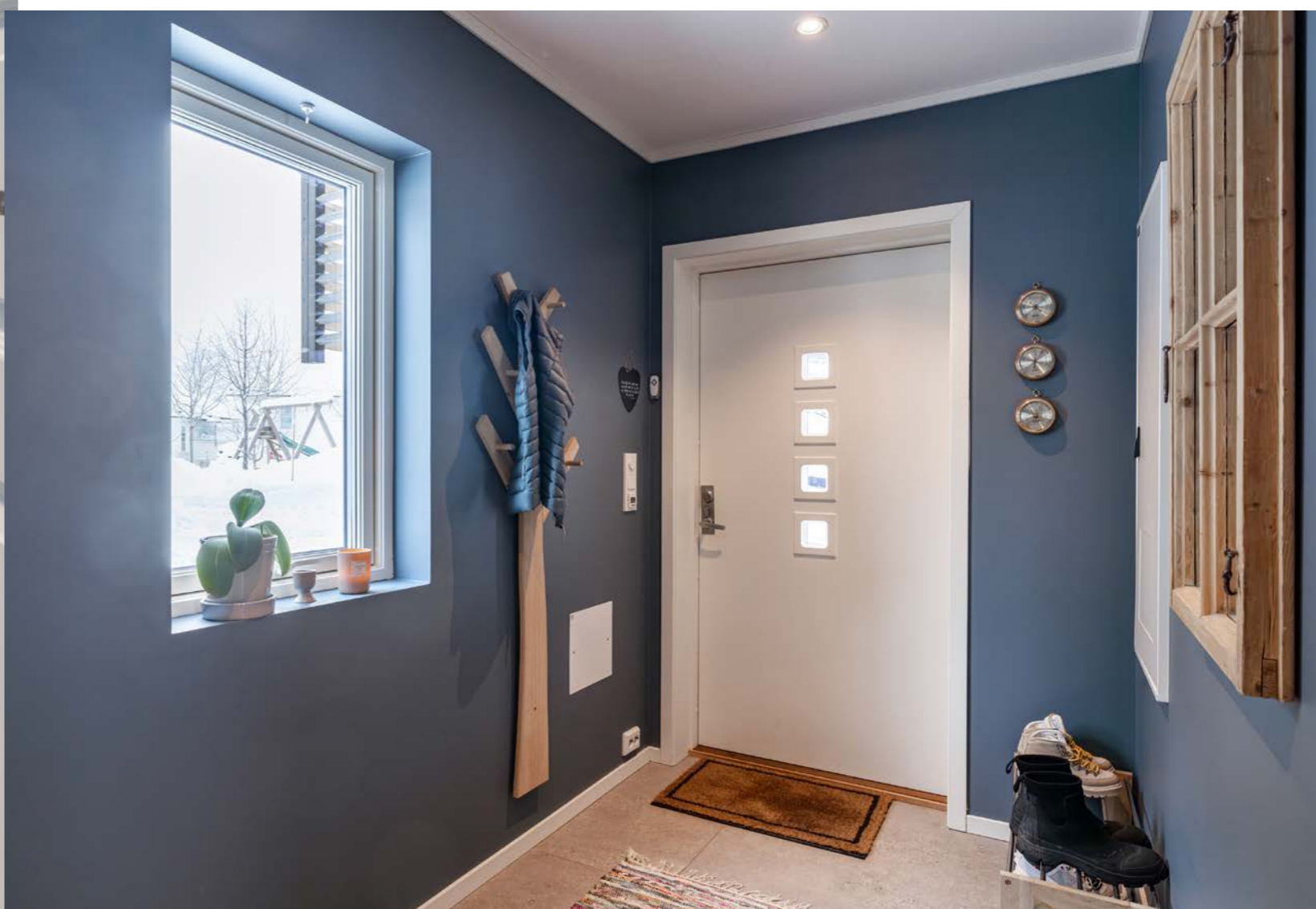
Delikat og stilrent Sigdal kjøkken fra 2021 med mørke fronter og en nydelig benkeplate i stein med nedfelt vask- og skyllekum. Kjøkkenet er designet med en praktisk og sosial, delvis åpen løsning. Her er det rikelig med skaplass og gode arbeidsflater. Kjøkkenet har en flott kjøkkenøy med integrert induksjonstopp. Ved kjøkkenøyen er det også plass til sittegruppe.

Hvitevarene er sømløst integrert i innredningen og

består av koketopp, stekeovn/mikro, oppvaskmaskin, kaffemaskin og kjøleskap.









2.etasje

Består av: Stue, balkong, bad og 4 soverom

Stue:

Lys og romslig stue nr.2 som lett kan innredes i sofaseksjon og sittegruppe. God plass til stuebord, tv-benk og lignende.

Store vindusposter slipper inn mye naturlig lys. Fra

stuen har du utgang til en romslig

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en sydvendt balkong på 5 kvm. Her er det god plass til en sittegruppe, perfekt for å nyte varme sommerdager. Det er uttak til strøm på balkongen.

Bad:

Delikat og romslig flislagt bad fra 2021 med varme i gulv. Badet har en stilren innredning fra Vedum bestående av vegghengt klosett, dobbel servant nedfelt i innredning og stort speil med overlys. Badet har både badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er balansert ventilasjon.

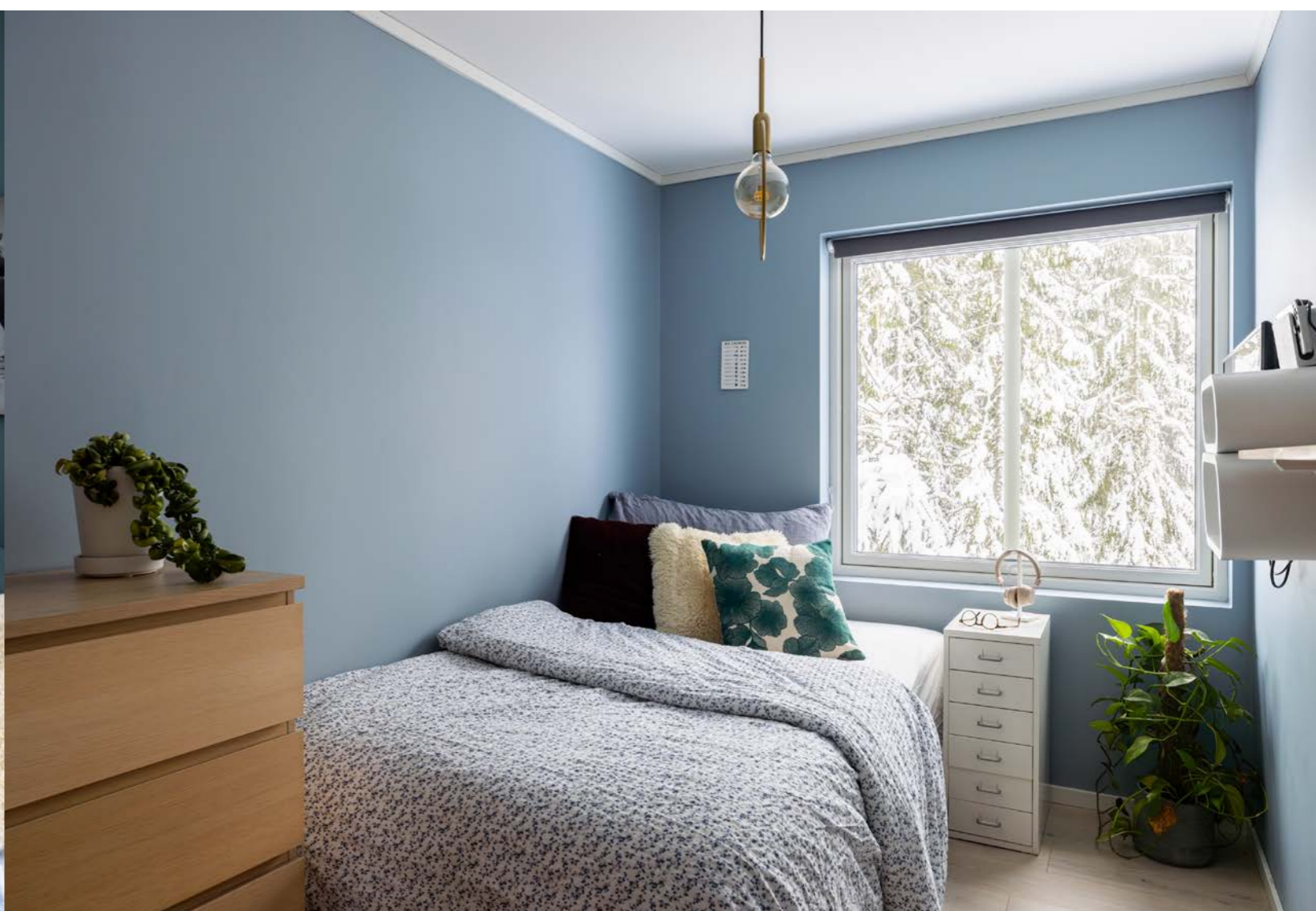
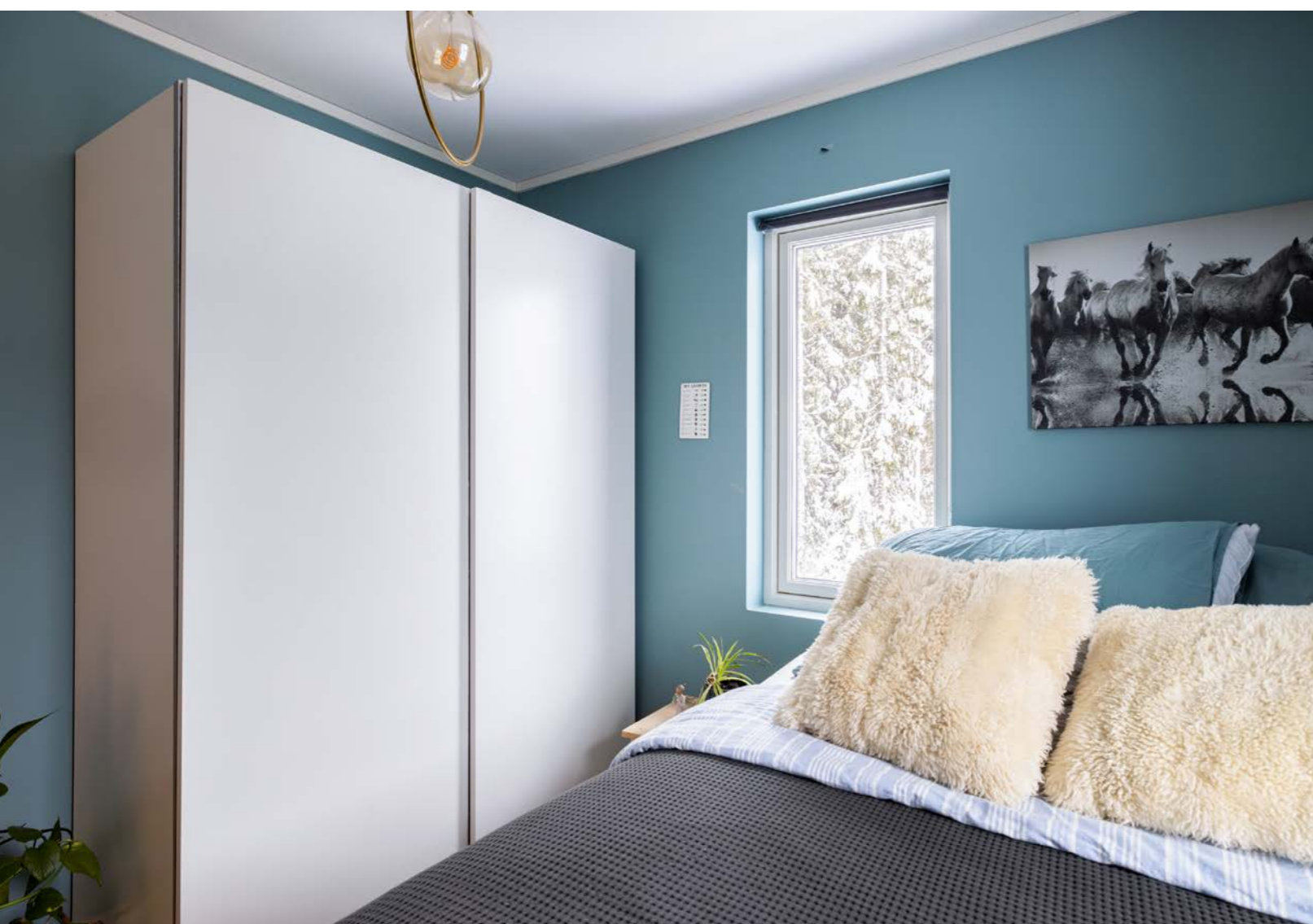
Hovedsoverom:

Hovedsoverom av svært god størrelse. Her har du god plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side. Det er store vindusposter som slipper inn mye naturlig lys samt en fransk balkong. Soverommet har en stor plassbygd garderobe som gir rikelig med oppbevaringsplass. Soverom I, II og III
Alle soverommene er i 2.etasje godt adskilt fra sosiale soner. Alle soverommene er av god størrelse

med plass til stor seng og tilhørende møblement. Det er god plass til pult, kommode, garderobeskap etc. Alt et soverom måtte trenge. Alle soverommene har godt med naturlig lysinnslipp.



Hall i 2.etasje







Soverom 4. Det minste soverommet, men plass til alt et soverom trenger.





Balkongen har god plass til sittegruppe og er perfekt for varme sommerdager. Det er uttak for strøm.

Underetasje med hybel

Underetasje: Vaskerom, Bod/treningsrom, hybel

Vaskerom:

I kjelleren finner du et praktisk vaskerom med flislagt gulv, gulvvarme. Rommet er innredet med vaskekum og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bod/treningsrom:

Resten av kjelleren er bod men i dag innredet som treningsrom. Her er det muligheter for kjøp av utstyr visst ønskelig. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold. I boden er det veldig god plass til oppbevaring.

Hybel:

I kjelleren finner du en romslig hybel på 22 kvm. Hybelen er smart innredet med et kombinert oppholdsrom som inkluderer både kjøkken og

soveplass, samt et eget bad.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en innredning bestående av glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt vask- og skullekum. Belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp og stekeovn. Det er godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap. Avtrekk over kokeplass.

Bad:

Fint flislagt bad med innfelt downlights og varme i gulv. Vegger med fliser. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.



I kjelleren har man et meget praktisk vaskerom. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet er innredet med vaskekum og dusjkabinett. Perfekt for å vaske rusk og rask etter treningstur



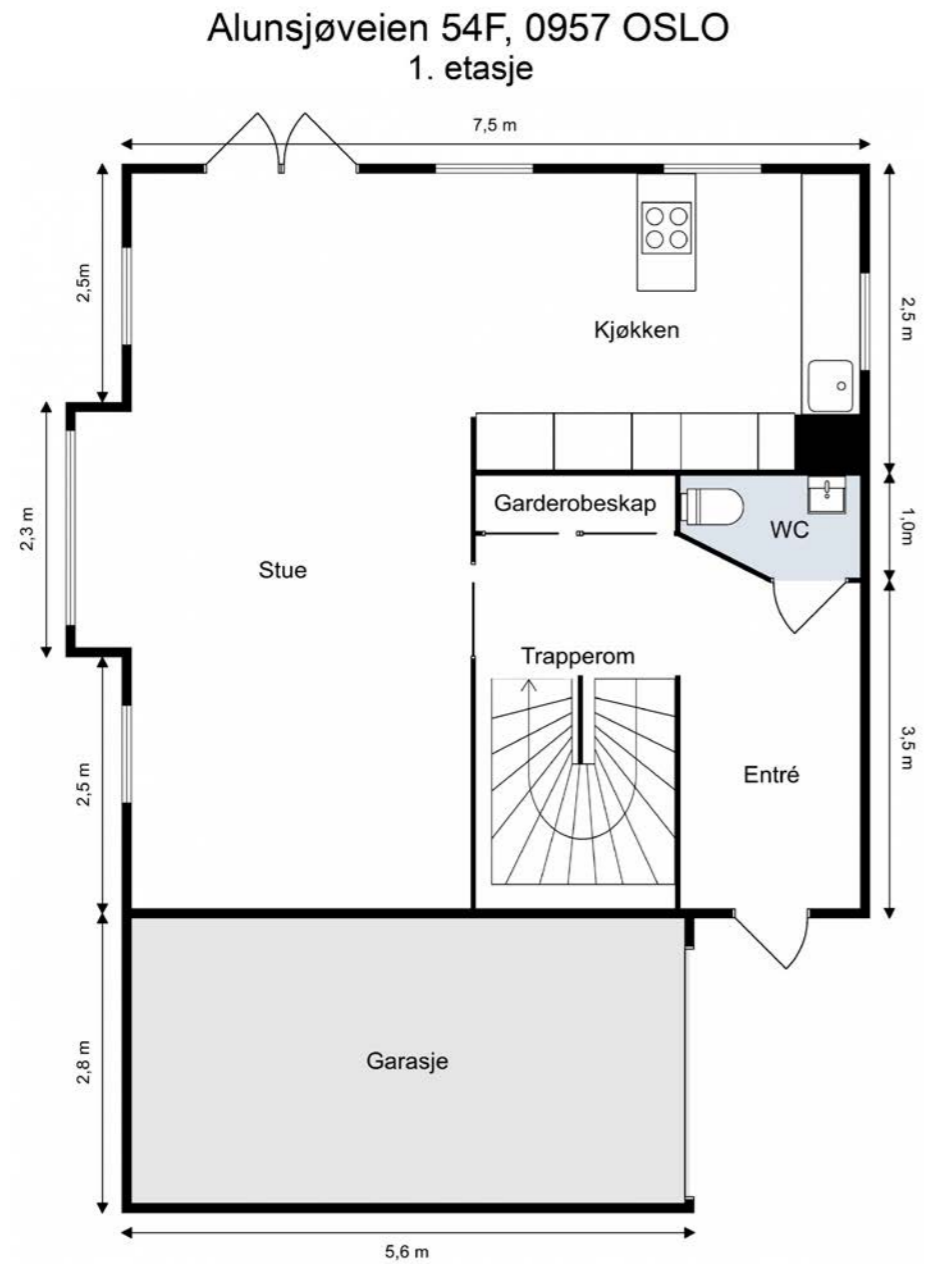




Oversiktsbilde over nærområdet

Planskisse 1.etasje

1. etasje

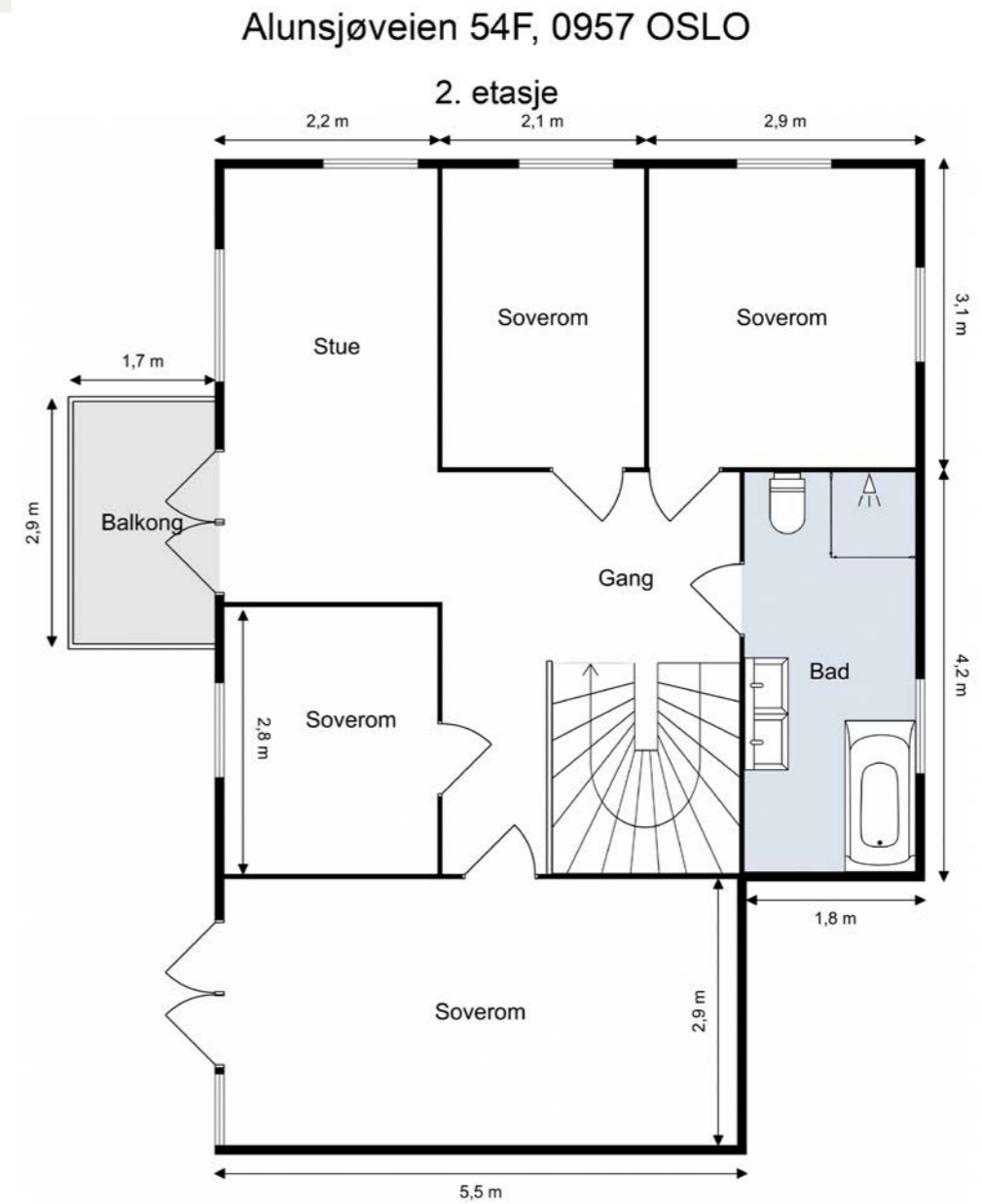


Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Planskisse 2.etasje

2. etasje

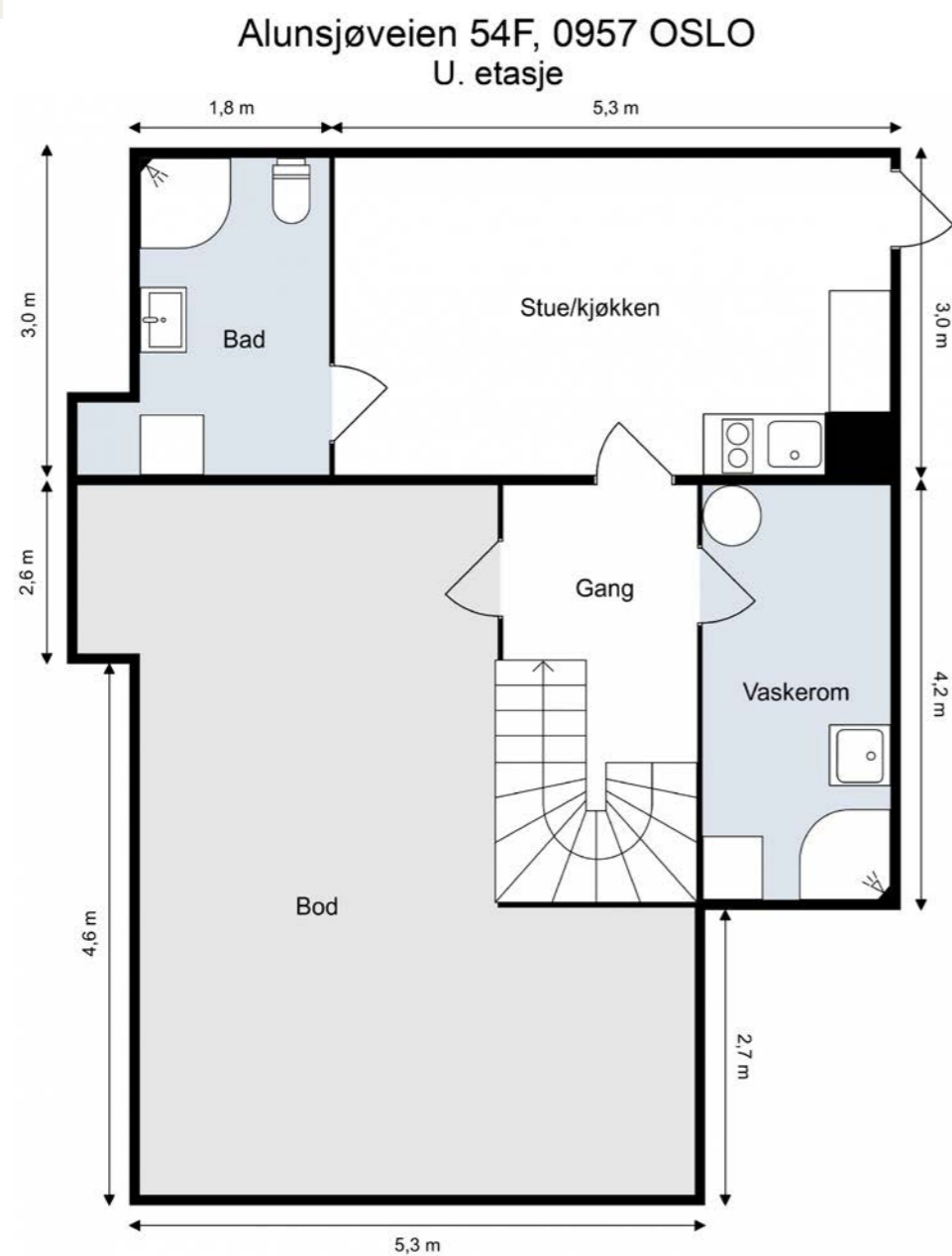


Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

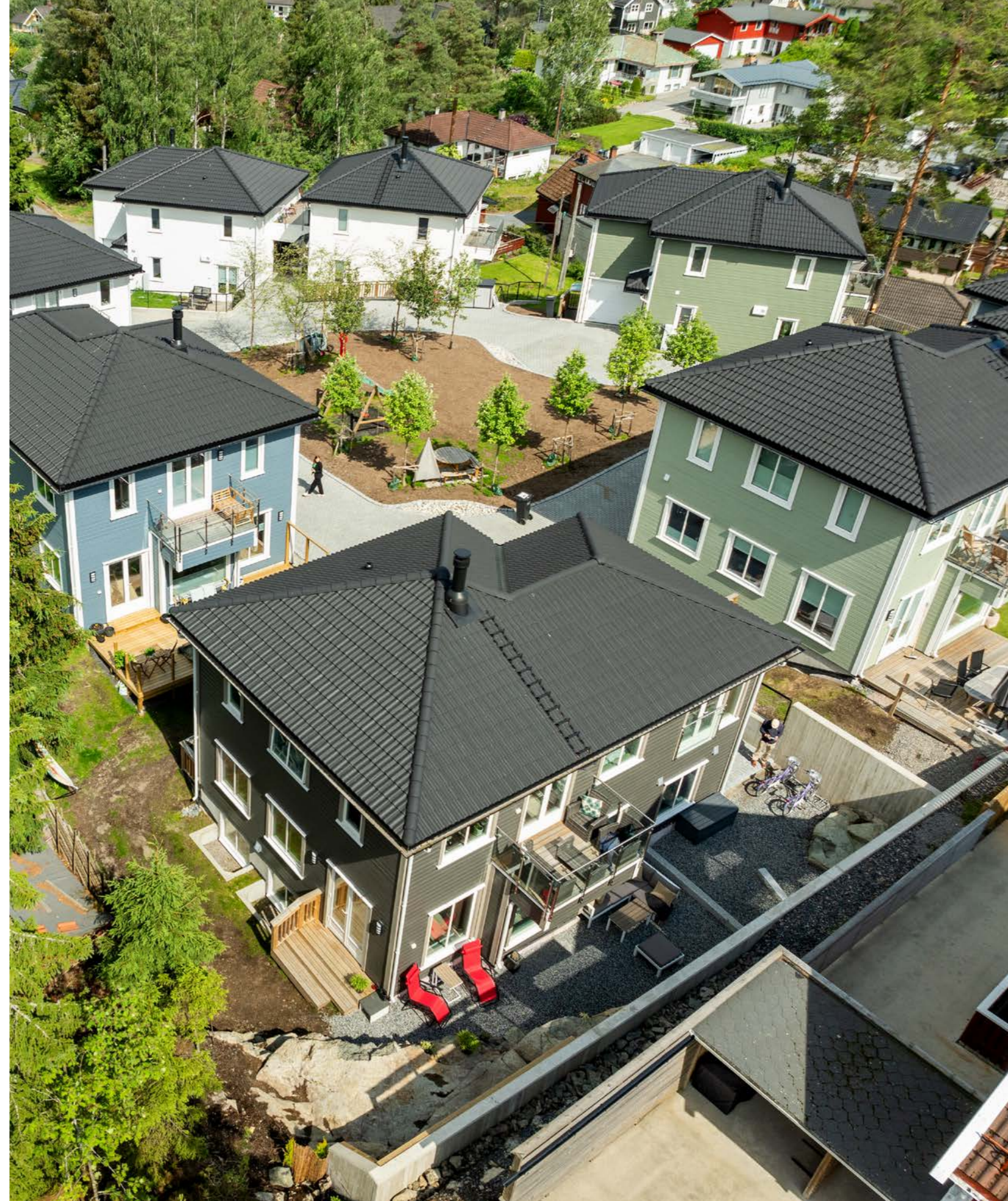
Planskisse underetasje


U.etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 205 m²

BRA - e: 16 m²

BRA totalt: 221 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 74 m² Gang, bod, vaskerom

Hybel: bad, kjøkken, og stue. 1. etasje

BRA-i: 58 m² Entré, toalettrom, trapperom, kjøkken, og stue.

BRA-e: 16 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 73 m² Gang, bad, 4 soverom, og stue

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i: Internt bruksareal, arealet innenfor boenheden(e)

BRA-e: Eksternt bruksareal, arealet av alle rom utenfor boenheden(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

BRA-b: Innglasset balkong mv, arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheden(e)

TBA: Terrasse og balkongareal, arealet av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheden(e)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

282 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 282 kvm. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, sittegrupper og diverse fin beplantning. Rundt huset er det gress og grus.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget attraktivt og populært boligområde i Lillogrenda på toppen av Ammerud. Lillomarka og Vesletjern finnes i umiddelbar nærhet. Fra boligen er det kort gangavstand til barneskole, ungdomsskole, barnehager og god offentlig kommunikasjon.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Rema 1000 og Kiwi Ammerud. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Grorud Nærcenter et godt og variert utvalg - med ca. 30 butikker, vinmonopol, apotek, bank og flere serveringssteder. Det er også kort vei til Kalbakken, Linderud, Storo og Stovner Senter, alle med et godt og variert utvalg.

Bo på Ammerud?

Nabolaget oppleves som hyggelig og inkluderende. Det er en god tone og bra samarbeid. De fleste som bor her er opptatt av å benytte seg av mulighetene som stedet gir; med både marka og byen i nærheten. Det er mange lokale ressurser bosatt på Ammerud som jobber kontinuerlig for et enda bedre nærmiljø. Nærhet til skog og mark Omgitt av natur og skog, ligger Ammeruds bebyggelse som en skjult perle. Med kun 20 minutter til Oslo sentrum, er man «på landet» i byen. Det er fantastisk å våkne opp til fuglesang og vindens sus i trærne. Står man opp ekstra tidlig, kan man få et glimt av dyrelivet i nabolaget, blant annet rådyr, rev, grevling og elg.

Kun noen meter fra huset, ligger markagrensa.

Lillomarka er en skog som kan by på både rikelig med sopp og også masse bær. I tillegg er det mange spiselige vekster i området, for de som er interessert i å sanke; Du trenger ikke gå langt for å finne mengder av mjørdurt, skvallerkål, russekål, løkurt, strutseving og andre godsaker.

Om vinteren er Alunsjøen åpen for ferdsel. Her pleier nabolaget å samles for ishockey, skøyter og det er alltid noen som fyrer opp et bål, for litt nabogrilling. Når snøen har lagt seg, går skiløypene rett over vannet og gir en super (og flat) start på skituren.

Om sommeren er det kort vei til forskjellige bade- og fiskevann; Vesletjern, Steinbruvann, Aurevann m.fl. Ved noen av disse plassene er det godkjent ildsted, og supert å overnatte.

Har du barn/ungdom?

I 2017 ble bydel Grorud kåret til Norges beste kommune/bydel for barn og unge.

I 2018 vant Apalløkka skole (ungdomsskole) Dronning Sonjas skolepris.

I 2021 ble Ammerudklubben kåret til Norges beste fritidsklubb. Tilgjengelig i bydelen er også: Kalbakken klubben, Ammerudklubben, Raven Romsås, Fyrhuset musikkverksted.

Det er mange tilbud om fritidsaktiviteter i området.

For å nevne noen:

- Ammerud basket/håndball
- Grei fotball/innebandy
- Ammerud skoles musikkorps
- Terrensykling for barn på Romsås
- Grorud fotball
- Sjakk på Rødtvet
- Grorud taekwondo
- Svømming på Nordvet bad
- Lillomarka o-lag

- Lillomarka skiklubb m.m.

Skole Ammerud skole er en veldrevet skole, med mange engasjerte ansatte og ressurssterke foreldre. Skolen har skolehage som stelles på dugnad av foreldre, skolegården er under oppussing etter et FAU-prosjekt hvor både foreldre og elever fikk komme med ønsker/innspill, Apalløkka ungdomsskole har vunnet priser og får jevnlig skryt av miljø og tilbud til elevene. Både barne- og ungdomsskolen arbeider for mangfold og toleranse. FAU på begge skolene er synlige og har fått til mange forbedringer for elevene. Det er fokus på et godt skole-hjemsamarbeid.

Apalløkka ungdomsskole vant Dronning Sonjas skolepris i 2018, en pris som blir delt ut annenhvert år til en skole som utmerker seg ved å praktisere likeverd og inkludering på en fullverdig måte.

Apalløkka er også en profilert MOT-skole: <https://www.mot.no/>

Ammerud skole: <https://ammerud.osloskolen.no/>
Apalløkka skole: <https://apallokka.osloskolen.no/> (ungdomsskole)

Et knippe arrangementer og tilbud i bydelen:

- Granitt rock: <https://granittrock.no/>
- 17.mai på Ammerud skole
- Groruduka: <https://www.groruduka.no/> med øyefestival, kulturprisutdeling, Svarttjern games, vannfest, festival, skumparty m.m
- Ammeruddagene
- Multisportuka: <https://www.lillomarkaarena.no/page/multisportuka>

For å følge med på hva som skjer i området, har <https://www.aktivigrorud.no/> oppdatert og god informasjon. Andre muligheter i nærområdet: Lillomarka Arena: Ski(skytter)arena <https://www.lillomarkaarena.no/>

Adkomst

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

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

Barnehage/Skole/Fritid

Det er mange flotte barnehager og skoler i nærheten av Alunsjøveien 54F

- Tjernveien barnehage (1-5 år) 0.8 km
- Ammerudkollen barnehage (1-5 år) 0.9 km
- Huken naturbarnehage (3-5 år) 0.9 km

- Ammerud skole (1-7 kl.) 1.4 km
- Rødtvet skole (1-7 kl.) 1.7 km
- Nordvet skole (1-7 kl.) 2.6 km
- Apalløkka skole (8-10 kl.) 0.8 km

- Bjerke videregående skole 5.2 km
- Stovner videregående skole 5.5 km

Skolekrets

Alunsjøveien 54F sogner til Ammerud skole

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og T-bane. Det tar ca 10 min å gå ned til Ammerud T-banestasjon. Fra Trondheimsveien går det både flybuss og buss. Her går også buss hele døgnet. Grorud er et trafikk knutepunkt med busser og t-bane som kan frakte deg over hele byen. T-banen går fra Ammerud/Grorud T-banestasjon hyppigere enn hvert 15.minutt. Skal man lenger så

har man også togstasjon på Grorud.

Bygningssakkyndig

Kenneth Pettersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig bygget i 2021. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskille av trebjelkelag. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende panel. Takkonstruksjon med A-takstoler av tre, valmet takform, teknet med takstein. (ikke besiktiget).

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

Svar: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/ husforsikring?

Svar: Fremtind

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ladeboks i garasje utført av utbygger

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Godkjent hybel med leieinntekt på 11.000kr pr mnd

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Godkjent

Standard

Eksempler på materialvalg:

Himling: Malte plater.

Vegger: Malte plater.

Gulv: 1-stavs parkett og fliser

1. Etasje: Entré, WC-rom, stue, kjøkken

Entré:

Romslig og innbydende entré med stor skyvedørsgarderobe for oppbevaring. Ellers er det god plass til skoskap, knagger eller annen oppbevaring. Entreen er flislagt med varme i gulv. Det er også installert luft til luft varmepumpe for ekstra komfort.

Wc-rom:

Fra entreen har du inngang til et praktisk wc-rom. Overflatene består av malte plater og flislagt gulv med varme. Det er innredet med vegghengt toalett og servant nedfelt i innredningen. Det er balansert ventilasjon.

Stue:

Stuen er svært romslig med gode vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Åpen løsning mellom kjøkken og stue, gulvet er belagt med flott

1-stavs parkett og veggene er malt i fine tidsriktige farger. Det er god plass til sofaseksjon og sittegruppe som lett kan innredes med alt en stue måtte ønske seg. I overgangen til kjøkkenet er det god plass til et stort spisebord. Peisovn som er perfekt i vinterstider. Utgang til flotte uteområder som kan innredes med flere sittegrupper, her er det lite innsyn og godt skjermet fra naboene. Ute er det installert utekran.

Kjøkken:

Delikat og stilrent Sigdal kjøkken fra 2021 med mørke fronter og en nydelig benkeplate i stein med nedfelt vask- og skyllekum. Kjøkkenet er designet med en praktisk og sosial, delvis åpen løsning. Her er det rikelig med skapplass og gode arbeidsflater. Kjøkkenet har en flott kjøkkenøy med integrert induksjonstopp. Ved kjøkkenøyen er det også plass til sittegruppe. Hvitevarene er sømløst integrert i innredningen og består av koketopp, stekeovn/mikro, oppvaskmaskin, kaffemaskin og kjøleskap.

2. Etasje: Stue, balkong, bad og 4 soverom

Stue:

Lys og romslig stue nr.2 som lett kan innredes i sofaseksjon og sittegruppe. God plass til stuebord, tv-benk og lignende. Store vindusposter slipper inn mye naturlig lys. Fra stuen har du utgang til en romslig

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en sydvendt balkong på 5 kvm. Her er det god plass til en sittegruppe, perfekt for å nyte varme sommerdager. Det er uttak til strøm på balkongen.

Bad:

Delikat og romslig flislagt bad fra 2021 med varme i gulv. Badet har en stilren innredning fra Vedum bestående av vegghengt klosett, dobbel servant nedfelt i innredning og stort speil med overlys. Badet har både badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er balansert ventilasjon.

Hovedsoverom:

Hovedsoverom av svært god størrelse. Her har du god plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side. Det er store vindusposter som slipper inn mye naturlig lys samt en fransk balkong. Soverommet har en stor plassbygd garderobe som gir rikelig med oppbevaringsplass.

Soverom I, II og III

Alle soverommene er i 2.etasje godt adskilt fra sosiale soner. Alle soverommene er av god størrelse med plass til stor seng og tilhørende møblement. Det er god plass til pult, kommode, garderobeskap etc. Alt et soverom måtte trenge. Alle soverommene har godt med naturlig lysinnslipp.

Underetasje: Vaskerom, Bod/treningsrom, hybel

.....

Vaskerom:

I kjelleren finner du et praktisk vaskerom med flislagt gulv, gulvvarme. Rommet er innredet med vaskekuem og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det perfekte rommet for å rydde unna og skape en egen sone for klesvasken. Det er god plass til oppbevaring av vaskemidler og utstyr. Det er balansert ventilasjon.

Bod/treningsrom:

Resten av kjelleren er bod men i dag innredet som treningsrom. Her er det muligheter for kjøp av utstyr visst ønskelig. Det gjøres oppmerksom på at

rommet ikke er godkjent for varig opphold. I boden er det veldig god plass til oppbevaring.

Hybel:

I kjelleren finner du en romslig hybel på 22 kvm. Hybelen er smart innredet med et kombinert oppholdsrom som inkluderer både kjøkken og soveplass, samt et eget bad. Dette er en ideell løsning for utleie.

Hybelen er idag leid ut for 11 000,- pr mnd.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en innredning bestående av glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt vask- og skullekum. Belysning over benkeplaten. Integriert induksjonstopp og stekeovn. Det er godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap. Avtrekk over kokeplass.

Bad:

Fint flislagt bad med innfelt downlights og varme i gulv. Vegger med fliser. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

.....

.....

Oppsummering av tilstandsgrader:

TG0: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Takstmannens vurdering ved TG2:

Underetasje

Kjøkken:

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator

Tilstandsgrad er ikke undersøkt på tak eller grunnmur. Det er heller ikke foretatt undersøkelser av radonforekomst eller hulltaking på våtrommene.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er i dag tilknyttet Telenor (Fiber) som leverandør av kabel-tv. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

Parkering

Boligen har garasjeplass samt biloppstillingsplass utenfor. Det er lader for el-bil i garasjen.

Forsikringselskap

Fremtind

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger av selger eller takstmann.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av gulvvarme i hele underetasjen og under fliser 1. etasje (entré og wc-rom) Gulvvarme på begge bad. Det er montert en peis i stuen og luft til luft varmepumpe i entré.

Info strømforbruk

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca 15 000 kwh. pr. år inkludert hybel.

Energikarakter

B

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 11 500 000

Kommunale avgifter

Kr 27 037

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Vann-og avløpsgebyr kr 19 932,52,-
Feie-og tilsynsgebyr kr 243,-
Renovasjonsgebyr kr 6 861,19,-

Eiendomsskatt

Kr 5 163

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

I 2025 var eiendomsskatten på 5 163,- 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. Eiendomsskatten vil kunne variere fra år til år.

Formuesverdi primær

Kr 2 287 665

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 9 150 659

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

De beregnede boligverdiene beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Beregningene baserer seg på en modell ut fra størrelsen på bolig, boligtype, boligprisene i området for denne boligtypen, boligens alder og geografisk plassering.

Formuesverdi beregnes ut fra hvordan type bolig det er snakk om:

primærboliger (boligen du selv bor i):

Formuesverdien settes til 25 prosent av beregnet markedsverdi for boliger med markedsverdi under

10 millioner kroner

primærboliger med markedsverdi over 10 millioner kroner: Opp til 10 millioner kroner verdsettes til 25 prosent av beregnet markedsverdi. Det over 10 millioner verdsettes til 50 prosent av beregnet markedsverdi i 2022 og til 70 prosent av markedsverdi i 2023.

sekundærboliger (utleieboliger mv): Formuesverdien settes til 100 prosent av beregnet markedsverdi i 2023 (95 prosent i 2022). Se skatteetaten for mer informasjon: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/>

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innbo forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Det er ikke et vanlig sameie, men boligen har 1/9 ansvar for felles infrastruktur som, vei, vann, avløp m.m

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

1/9

Felleskostnader inkluderer

Snømåking samt vedlikehold av tunet/fellesareal.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 708

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 93, bruksnummer 109, seksjonsnummer 4 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

En servitutt 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 servitutt 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.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er tinglyst 2 servitutter pluss seksjonering på eiendommen. Disse omhandler:

En erklæring med bestemmelse om adkomstrett der gnr./bnr. 93/648 har rett til kjørbare atkomstvei fra Alunsjøveien over blant annet denne eiendommen (gnr./bnr 93/109). Erklæringen har også bestemmelser om vann og avløp. Erklæringen ble tinglyst 28.01.2013.

En servitutt med bestemmelser om elektriske kraftlinjer med rett til Hafslund å sette opp nettstasjon på eiendommen samt drift og vedlikehold av denne. Netteier har også rett til

nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av rettigheten. Servitutten ble tinglyst 75766.

301/93/109/4:
27.05.2005 - Dokumentnr: 32896 - Best. om adkomstrett

28.01.2013 - Dokumentnr: 75766 - Elektriske kraftlinjer

27.09.2018 - Dokumentnr: 1327277 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/9

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av enebolig - Hus 4 datert 29.06.2022.

Treningsrom i kjeller er opprinnelig byggemeldt som boder jf. byggetegninger og er ikke godkjent til varig opphold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.06.2022.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett

via private stikkledninger. Eier er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

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.

KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser. Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning, 22.04.2009.

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.

Eiendommen befinner seg i et området med "mindre funnpotensial" for fortidsminner. Det betyr at dersom tiltaket man søker om innebærer sammenslåing av flere eiendommer som skal bygges ut, skal Byantikvaren vurdere om en arkeologisk registrering er nødvendig.

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/casedet.asp?caseno=202304720>

Pågående byggesaker i området:

Saksnummer 202205549: Alunnsjøveien 61 -

Oppføring av tomannsbolig - Rammetillatelse gitt - Siste dokument i saken datert 10.01.2023

Saksnummer 202109948: Parkenga 2 C -

Bruksendring av garasje til kjellerstue, fasadeendring, påbygg og tilbygg -

Igangsettingstillatelse gitt - Siste dokument i saken datert 10.07.2024

Saksnummer 202112413: Alundamveien 52 A -

Bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel - Igangsettingstillatelse gitt - Siste dokument i saken datert 12.04.2024

Saksnummer 202451226: Alundamveien 56 A -

Bruksendring av kjeller til bolig og underbygging - Tillatelse gitt - Siste dokument i saken datert 15.02.2024

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

Adgang til utleie

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Leietager som idag leier vil gjerne bli boende. Ny eier må lage ny kontrakt.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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 nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

11 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger
287 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

288 850 (Omkostninger totalt)
304 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
307 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

11 788 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
11 804 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
11 807 550 (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 288 850

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 dekningsalg 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.

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Alunsjøveien 54F, 0957 OSLO
 OSLO kommune
 # gnr. 93, bnr. 109, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 205 m²



Befaringsdato: 24.04.2024

Rapportdato: 26.04.2024

Oppdragsnr.: 13350-2187

Referansenummer: FM2094

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen



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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0.8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 1 000,- 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

Trym Stien Dæhlin
Eiendomsmeglerfullmektig
trym.stien.dehlin@aktiv.no
Tlf: 938 10 609

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling, Kjelsåsveien 18

Tlf: 468 28 887

Salgsoppgavedato
31.03.2025

Norsk takst

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



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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonforetak i 2019. Enkeltpersonforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norges Takseringsforbund (NTF). Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditaakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. I 2022 ble det ansatt en takstmann og to takstfullmektiger.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918



Alunnsjøveien 54F, 0957 OSLO
Gnr 93 - Bnr 109
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13350-2187

Befaringsdato: 24.04.2024

Side: 3 av 16

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2021. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen 16. desember 2021.

Det er blitt utført oppgradering av uteområdet ved sikring av skrånning. Her er det gravd ut og sikret med mur gjennom B&A Betong AS.

Enebolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig bygget i 2021. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskille av trebjelkelag. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende panel. Takkonstruksjon med A-takstoler av tre, valmet takform, tekket med takstein. (ikke besiktiget).

Sydvestvendt balkong i trekonstruksjoner på ca. 5 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner e.l. Rekkverkshøyden ble målt til 1 m.

[Gå til side](#)

INNSENDIG

1. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs parkett og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,49 m.

2. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til 2,40 m.

U. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i gangen ble målt til: 2,39 m.

Hybel: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i gangen ble målt til: 2,39 m. Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs parkett.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad 2. etasje: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser og badromsplater. Gulv med fliser, gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, dobbel servant nedfelt i innredning, speil m/lys, badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører. Balansert ventilasjon.

Vaskerom: Himling med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med fliser, gulvvarme. Innredet med vaskekum og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

Bad U. etasje: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

1. etasje: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein med nedfelt vask- og skyllekum. Belysning over benkeplaten. Integrrert induksjonstopp, stekeovn/micro, oppvaskmaskin, kaffemaskin og kjøleskap.

U. etasje/hybel: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skullekum. Belysning over benkeplate. Integrrert induksjonstopp og stekeovn. Avtrekk over kokeplass.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Himling med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med fliser, gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett og servant nedfelt i innredning. Balansert ventilasjon.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen varmes opp av gulvvarme i hele u. etasjen og under fliser 1. etasje. Gulvvarme på bad. Gulvvarme på toalett. Det er montert en peis i stuen og luft til luft varmepumpe i entré.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

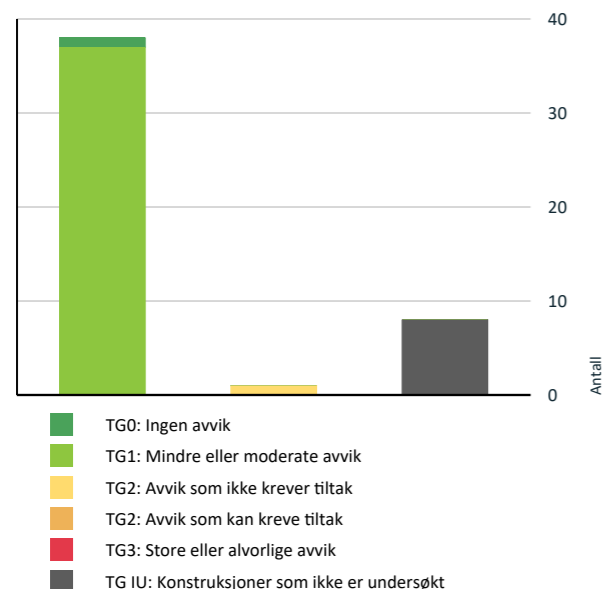
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

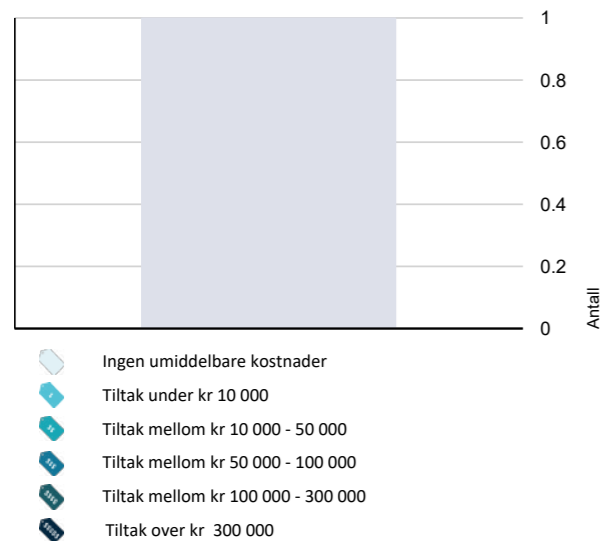
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
 - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
 - Våtrom > U. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
 - Våtrom > U. etasje > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ##### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- Kjøkken > U. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2021

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

TG IU Takteking

Taket er tekket med takstein. (ikke besiktiget)

TG I Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning.

TG I Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2021.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG I Dører

Balkongdør med 3-lags press glass. Malt entrédør.

TG I Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt balkong i trekonstruksjoner på ca. 5 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner e.l. Rekkverkshøyden ble målt til 1 m.

TG I Utvendige trapper

Tretrapp ved utgang fra kjøkkenet.

TG IU Andre utvendige forhold

Enebolig bygget i 2021. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskille av trebjelkelag. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende panel. Takkonstruksjon med A-takstoler av tre, valmet takform, tekket med takstein. (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

2. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til 2,40 m.

1. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs parkett og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,49 m.

U. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i gangen ble målt til: 2,39 m.

Hybel: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i gangen ble målt til: 2,39 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag. Støpt plate på mark.

TG IU Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Pipe og ildsted

Isolert stålpip. Peisovn. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Oslo brann- og redningsetat, har inspisert ildstedet uten merknader opplyser eier.

TG IU Rom Under Terreng

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs parkett.

- Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Det er fortsatt garanti på boligen.

TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp med tette trinn mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Formpressede innerdører med 3-speil.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av gulvvarme i hele u. etasjen og under fliser 1. etasje. Gulvvarme på bad. Gulvvarme på toalett. Det er montert en peis i stuen og luft til luft varmpumpe i entré.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser og badromsplater. Gulv med fliser, gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, dobbel servant nedfelt i innredning, speil m/lys, badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører. Balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser og badromsplater.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv med fliser, gulvvarme. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med dokumentert utførelse. Det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, dobbel servant nedfelt i innredning, speil m/lys, badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

U. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

U. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

U. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, gulvvarme. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.

U. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med dokumentert utførelse. Det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

U. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

U. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

U. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner

Årstall: 2024 Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av takstmann på befaringdagen.

U. ETASJE > VASKEROM

Generell

Himling med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med fliser, gulvvarme. Innredet med vaskekum og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med malte plater.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, gulvvarme. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med dokumentert utførelse. Det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vaskekum og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

U. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner

Årstall: 2024 Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av takstmann på befaringdagen.

KJØKKEN

U. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skullekum. Belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp og stekeovn. Avtrekk over kokeplass.

U. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein med nedfelt vask- og skullekum. Belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn/micro, oppvaskmaskin, kaffemaskin og kjøleskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Himling med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med fliser, gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett og servant nedfelt i innredning. Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon m/varmegjennvinning

TG 1 Varmesentral

Det er installert en luft til luft varmepumpe (ASK35)

Årstall: 2024 Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter.

TG 1 Andre installasjoner

Det er sentralstøvsuger i boligen.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringskap

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

Tilstandsrapport

år?

Nei

3. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll.

TG 1 Drenering

Drenering/utv. fuktsikring fra byggeår.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker og stripefundamenter av betong under grunnmur.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

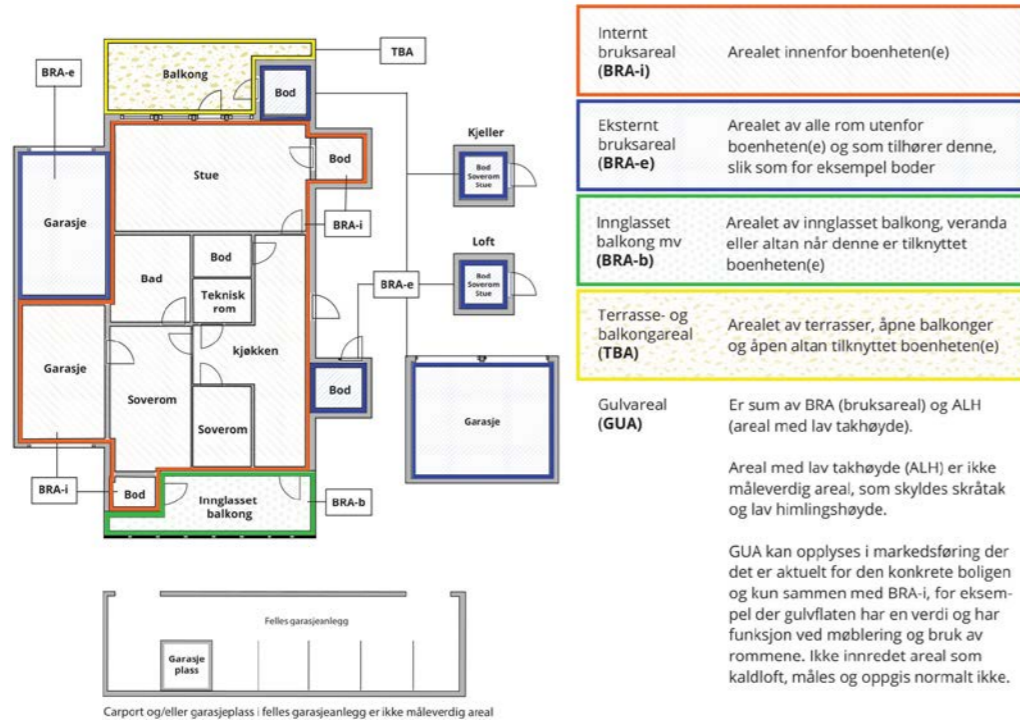
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	73			73	5		73
1. etasje	58	16		74			74
U. etasje	74			74			74
SUM	205	16			5		221
SUM BRA	221						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, bad, 4 soverom, og stue.		
1. etasje	Entré, toalettrom, trapperom, kjøkken, og stue.	Garasje	
U. etasje	Gang, bod, vaskerom, bad, kjøkken, og stue.		

Kommentar

- En hybel i u. etasjen på ca. 22 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	174	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2024	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Linda Stokkeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	93	109		4	282 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Alunnsjøveien 54F, 0957 OSLO

Hjemmelshaver

Rykkje Linda - Stokkeland. Monica Rykkje - Stokkeland

Eierandel

1 / 1

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FM2094>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
Oppdragsnr.	
1012240047	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Monica Stokkeland-Rykkje	Linda Stokkeland
Gateadresse	
Alunnsjøveien 54F	
Poststed	Postnr
OSLO	0957
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MS, LS

Document reference: 1012240047

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 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
- 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
- 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
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja

Document reference: 1012240047

- 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

Document reference: 1012240047

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Larsen	737e20b5ac8f8ddf10e967d 9d7a55817be79b129	13.01.2025 08:48:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linda Stokkeland	3d0dbe497d52acad774675 a7f57d7db5c4088a78	07.01.2025 20:42:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1012240047

Document reference: 1012240047

- 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>



aktiv.

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

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

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

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

Marius Wang

Eiendomsmegler/partner

T: 4682 8887

E: mw@aktiv.no

www.aktiv.no



Instagram

eiendomsmegler_mariuswang

Anbefalt eiendomsmegler

Kundeuttalelser fra eiendomsmeglerguiden og Maze

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

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

Hva var hovedgrunnen til at du valgte Marius Wang:

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

eiendomsmegler.no



Legg meg til på Snapchat!

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



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 risikopplysninger 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 boligselgerforsikrings-selskap. 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. 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 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 eiendomsmeklerkjede.



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 eiendoms-
megling § 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

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

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

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

- 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.

- 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

- 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.

- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Alunsvøveien 54F
0957 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Grefsen
Saksbehandler: Marius Wang

Oppdragsnummer:

Telefon: 468 28 887
E-post: mw@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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