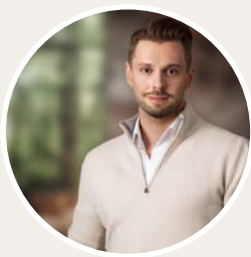




aktiv.

Wilhelm Færdens vei 10, 0365 OSLO

**Lys 4-roms hjørneleilighet
omgitt av grøntområde | Balkong
| Heis | Uten gjenboere |
Parkeringsmulighet**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner

Anders Wold

Mobil 480 96 939
E-post anders.wold@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 350 000,-
Fellesgjeld: Kr 154 830,-
Omkostn.: Kr 213 950,-
Total ink omk.: Kr 8 718 780,-
Felleskostn.: Kr 5 795,-
Årlig festeavgift: Kr 73 000,-
Selger: Hanne Skallerud

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1959
BRA-i/BRA Total 80/82 kvm
Tomtstr.: 7292.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 46, bnr. 88
Snr. 17
Oppdragsnr.: 1008250132

Lys 4-roms hjørneleilighet omgitt av grøntområde | Balkong | Heis | Uten gjenboere |

Velkommen til Wilhelm Færdens vei 10 en attraktiv 4-roms hjørneleilighet i en grønn lomme på Marienlyst. Leiligheten ligger i 5. etg – høyt nok til å få masse dagslys og utsikt til Oslofjorden, men samtidig lavt nok til at du ikke mister kontakten med bakkeplanet. Leiligheten har ingen gjenboere og en funksjonell planløsning som består av entré, stue, kjøkken, bad, separat toalett og tre soverom. Fra stuen er det direkte utgang til balkong med ettermiddagssol et perfekt sted å nyte varme dager og som nærmest fungerer som en ekstra stue i sommerhalvåret.

Merk deg dette:

- 3 soverom
- Solrik balkong
- Bad og separat wc
- Heis
- Store vinduer med rikelig lysinnslipp
- Veldrevet sameie
- Fellesvaskeri i kjelleren
- Parkering, etter "førstemann-til-mølla"
- Varmtvann, fyring og internett inkl.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	61
Energiattest	66
Megleropplysninger	73
Nabolagsprofil	87
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 80 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 82 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 m² Kjellerbod.

5. etasje

BRA-i: 80 m² Gang, bad, separat wc-rom, kjøkken, stue, 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

5. etasje

3 m² Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

-34 parkering etter «førstemann til mølla»-prinsippet.

-To sykkelboder og én bod til barnevogner/akebrett/etc.

-Stor og velholdt hage med sittegrupper, grill og platting.

-Fellesvaskeri (modernisert i 2014).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i kjeller på ca. 2 kvm. Matbod på ca. 0,5 kvm. Bruksrett ble ikke fremvist. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av om/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet er mer omtrentlig enn normalt på grunn av leilighetens geometri. Og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

7292.9 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt på ca. 7 292,9 m². Fellestomt for sameiet opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, busker, trær, diverse beplantning, grøntarealer og sittegrupper.

Boligen står på festet tomt, bortfester er Opplysningsvesenets fond. Årlig festeavgift var kr. 73 000,- for år 2024. Festekontrakten er datert i 1957 og gjelder i 99 år.

Det kreves samtykke for overdragelse av seksjonen som må fylles ut elektronisk via bortfesteres nettside. I tillegg kreves det en kostnad på kr. 2.500,- som skal være innbetalt før samtykke til overdragelse utstedes

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Årlig festeavgift

Kr 73 000

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i et meget ettertraktet boligområde på Marienlyst, like ved Majorstuen. Her bor du tilbaketrukket men samtidig sentralt. Som nærmeste nabo finner du aktivitetsområde med ballbinge, sandvolleyballbane, lekeapperater og treningsapperater som kan brukes på vinter og sommer. 3 kunstgressbaner i umiddelbar nærhet samt minigolf-bane.

Leiligheten ligger i gangavstand til handleområdet Bogstadveien, og kafe-/restaurantområder på St.Hanshaugen, Bislett og Damplassen. Om du søker ytterligere kultur- og servicetilbud bor man heller ikke langt unna sentrum, Grünerløkka, Aker brygge, Bygdøy allé, Skovveien.

Det er flere grøntområder i umiddelbar nærhet på Marienlyst, Stensparken, St. Hanshaugen og i Frognerparken. Med offentlig kommunikasjon kommer du raskt til Nordmarka, og kan gå hjem gjennom Gaustadskogen og Blindern.

Er du glad i å trene er flere treningssentre i umiddelbar nærhet. Etablerte sykkelstier i Kirkeveien og til Blindern. Om du ønsker en ettermiddagsdukkert er det kort vei til Frognerbadet eller du kan sykle ut til Bygdøy for et bad i sjøen.

Eiendommen er så å si nærmeste nabo til Marienlyst barne- og ungdomsskole, skoleveien dit går via bilfri gangvei gjennom Marienlystparken. Det er også flere barnehager i umiddelbar nærhet til eiendommen (bl.a. Kirsebærgjeldet, Marienlyst gård og Tusentrippen).

Gangavstand til Universitet Blindern, Forskningsparken, Rikshospitalet, Ullevål Sykehus, Politihøyskolen og Tannlegehøyskolen. Gode kollektivforbindelser til Handelshøyskolen BI og Oslo Met.

Leiligheten ligger nært både buss, trikk og t-banelinjer. Nærmeste busstopp er Vestre Aker kirke hvor bl.a. 20-bussen og flybussen stopper. Herfra kommer du enkelt til Skøyen togstasjon, hvor også flytoget stopper. Trikkestoppet Ullevål sykehus er et kvartal unna, og man bruker ca. 10 minutter til T banestasjonen på Majorstuen. Herfra går alle T banens linjer, samt flere av trikkens linjer.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Rana Taksering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur i betong. Støpte betongdekker. Bærende konstruksjon i betong innfelt med murverk, utvendig med fasadeplater, store glasspartier, pusset og malt fasade. Yttertak i betongkonstruksjon.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Rana Taksering AS. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Utvendig > Dører:

-Dørene vurderes og være i tilfredsstillende funksjonell stand men med bruksslitasje,

og med enkelte sår.

*Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

-Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

*Innvendig > Overflater og skap:

-Gulvflater med bruksslitasje/slitasje og med knirk. Enkelte overflater med misfarging. Eldre plassbygde skap. Riss- og sprekkdannelser på enkelte av overflatene. I slike bygninger av denne alderen må dette påregnes. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

*Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

-Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

*Innvendig > Innvendige dører:

-Treg dør i det minste soverommet. Glassdør med sprekk. Innvendige dører med bruksslitasje, og med enkelte sår.

*Tekniske installasjoner > Vannledninger:

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på de eldre innvendige vannledningene i kobber. Forventet levetid for kobberrør er 25-50 år.

*Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

-Ved funksjonstesting av armatur i separat wc- rom og kjøkkenkran ble det registrert bobling/klukking i avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene i støpejern er oppbrukt.

*Tekniske installasjoner > Vannbåren varme:

-Ved funksjonstesting av armatur i separat wc- rom og kjøkkenkran ble det registrert bobling/klukking i avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene i støpejern er oppbrukt.

*Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

-Se tilstandsrapport.

*Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater vegger og himling:

-Eldre veggfliser med bruksslitasje, og med bom (hulrom) på enkelte av flisene. Sprekk en veggflis som er plassert nedre flisrekke til høyre for baderomsdør. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år

*Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv:

-Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

*Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

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

*Våtrom > 5. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:

-Innmurt badekar med kun en åpning. Speilfronter med rust.

*Kjøkken > 5. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

-Eldre innredning med bruksslitasje, slitasje, fuktskjolder, svelling og som mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Som blant annet automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt. Enkelte fliser med sprekker.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppussing av toalettrom 2024

Arbeid utført av: Murmester 1

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Har sett sølvkre på badet.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tak og fasade rehabilitert 2014 i regi av sameiet. Jeg har ikke dokumentasjon på dette, men legger til grunn at det ble utført av faglærte.

Arbeid utført av: Thorendahl

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sameiet jobber med å etablere av ladere på parkeringsplassene.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, bad, toalettrom, 3 soverom, kjøkken og stue med utgang til balkong. I tillegg disponerer leiligheten bod i kjelleretasjen.

Standard

Du ønskes velkommen inn i en lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her finner du garderobeskap med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, og det er enkel adkomst videre til leilighetens øvrige rom.

Stuen oppleves som romslig og luftig, med store vindusflater som slipper inn rikelig

med naturlig lys og skaper en behagelig atmosfære. Lyse farger på veggene gir et friskt preg, og planløsningen gjør det enkelt å møblere etter ønske. Her er det plass til både sofakrok og spisegruppe. Fra stuen har du utgang til en sydvestvendt balkong med hyggelig utsikt og ettermiddagssol – et perfekt sted å nyte varme dager og lyse sommerkvelder. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret og er godt egnet for sosiale sammenkomster.

Eier installerte i 2022 en skyvedør i glass som skiller stue og kjøkken. Kjøkkenet er separat og innredet med glatte/profilerte trefargede fronter og laminert benkeplate. Det er godt med skap- og skuffeplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap med kjøøl og frys.

Badet er helfliset og har en funksjonell løsning med innfliset badekar med glassvegg og veggengt dusj, servant med underskap og plass til vaskemaskin. Varmekabler i gulvet gir ekstra komfort. I tillegg finnes et separat toalettrom rett ved siden av.

Leiligheten har tre romslige soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng, nattbord og annen møblering, og er i tillegg utstyrt med garderobeskap. De to andre soverommene benyttes i dag til barnerom, kontor og gjesterom.

Innbo og løsøre

Fastmonterte ting som IKKE følger med boligen:

- Løse trådkurv-system som står i hovedsoverommet og soverommet nærmest stuen.
- Håndholdt støvsuger som henger på kjøkkenet.

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

Hvitevarer som SKAL følge med boligen:

- Alle hvitevarer på kjøkkenet.
- Kombinert vaskemaskin og tørketrommel på badet.

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

Sameiene har kollektiv (felles) avtale om internett og TV fra Telia.

Parkering

Det er ikke faste parkeringsplasser i sameiene, men «førstemann til mølla»-prinsippet som gjelder. Det er 34 plasser. Det er vanligvis nok parkeringsplasser til alle beboerne, men av og til må man bruke gateparkering i Blindernveien eller Wilhelm Færdens gate.

Det er mulig i leie garasjer i nærområdet, bl.a. i Blindernveien 7 (enkelte seksjonseiere leier plasser her). Det er også mulig å kjøpe garasjeplass i Marienlyst Garasjer.

Ellers er det beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6 200 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 3 100 kroner for ett år

El-bil : 2 090 kroner for ett år

El-motorsykel og el-moped: 1 045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Bilkollektivet har mange parkeringsplasser/hentesteder i umiddelbar nærhet (bl.a Wilhelm Færdens vei, i krysset Ullevålsveien/Pilestredet, Jessenløkken, Blindern).

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 er oppvarmet med radiatorer tilknyttet til fjernvarme, samt varmekabler i bad. Sameiet har avregning på fjernvarme. Ista utfører avregningen en gang i året.

Energikarakter

F

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 8 350 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelister og det tar forbehold om endringer for 2025.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet for tv/internett.

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

938/73686

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader på 5 794,88,- pr. mnd.

Herav:

A konto oppvarming: 750,-

Vaktmester m.m: 338,24,-

Internett: 482,-

Felleskostnader: 4 224,64,-

I felleskostnatene inngår felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel og styrehonorar.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 795

Andel Fellesgjeld

Kr 154 830

Fellesgjeld pr. dato

22.04.2025

Kommentar fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208026208

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,85%

Restsaldo: 12 155 007,-

Innfrielsesdato: 30.06.2042

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som

ikke er iverksatt pr dags dato.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Blindernveien 2 og 4

Om sameiet

Eierseksjonen er en del av Sameiet Blindernveien 2 og 4, bestående av totalt 90 eierseksjoner. Leilighetens adresse var inntil høsten 2024 Blindernveien 2 da kommunen endret gateadressen til blokken. Sameiets navn er ikke formelt endret ennå.

Sameiet hadde et årsresultat i 2023 på kr 2 203 168,-.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller årsmøte.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for seksjonseierne kan bli endret som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i eierseksjonssameiets styre og/eller årsmøte. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Årsmøter avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

Hjemmeside – www.blindernveien.no

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Regnskap/budsjett

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

årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

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

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er ikke anledning til å holde dyr uten spesiell tillatelse fra styret. Styret kan inndra eventuelle tillatelser, hvis dyreholdet fører til ulempe for andre beboere. Det er strengt forbudt å mate duer!

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 46, bruksnummer 88, seksjonsnummer 17 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/46/88/17:

24.04.1958 - Dokumentnr: 4448 - Bestemmelse om veg

Gjelder feste

Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.1958 - Dokumentnr: 4448 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 51,480

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Diverse påtegning

Forbud mot overdragelse uten samtykke fra hjemmelshaver/utleier

Forbud mot framfeste uten samtykke fra hjemmelshaver/utleier

Uteglemt registrert

Rettet etter tingl. §18

07.01.2020. Arkivref. 17/25628-16

Nye vilkår

23.11.1983 - Dokumentnr: 36133 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

PANTERETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 50,000

MED PRIORITET ETTER

80% AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID

Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.1958 - Dokumentnr: 4448 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 51,480

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Diverse påtegning

Forbud mot overdragelse uten samtykke fra hjemmelshaver/utleier

Forbud mot framfeste uten samtykke fra hjemmelshaver/utleier

Uteglemt registrert

Rettet etter tingl. §18

07.01.2020. Arkivref. 17/25628-16

Nye vilkår

30.08.1958 - Dokumentnr: 9872 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:88
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.1958 - Dokumentnr: 9873 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1983 - Dokumentnr: 36133 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/36298
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 44 SEKSJONER

27.05.2013 - Dokumentnr: 418365 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/36298

12.01.2016 - Dokumentnr: 27311 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/37018

11.05.2016 - Dokumentnr: 421102 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/73686

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.10.1962.
Det er mottatt byggetegninger som samsvarer med dagens planløsning.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig m. tilh. anlegg, ihht. reguleringsplan S-2255.

Oslo by er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Reguleringskart er vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

8 350 000 (Prisantydning)

154 830 (Andel av fellesgjeld)

8 504 830 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

212 600 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

213 950 (Omkostninger totalt)

224 850 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

227 650 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 718 780 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 729 680 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 732 480 (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 213 950

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Provisjonen er avtalt til 0,75% av kjøpesummen for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

Visninger: kr. 2 990,- pr. stk.
Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-
Markedspakke: kr. 19 990,-
Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-
Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-
Eierskiftegebyr: kr. 6 385,-
Kommunale opplysninger fra: kr. 1 600,-
Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 545,-
Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig fra: kr. 2 500,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

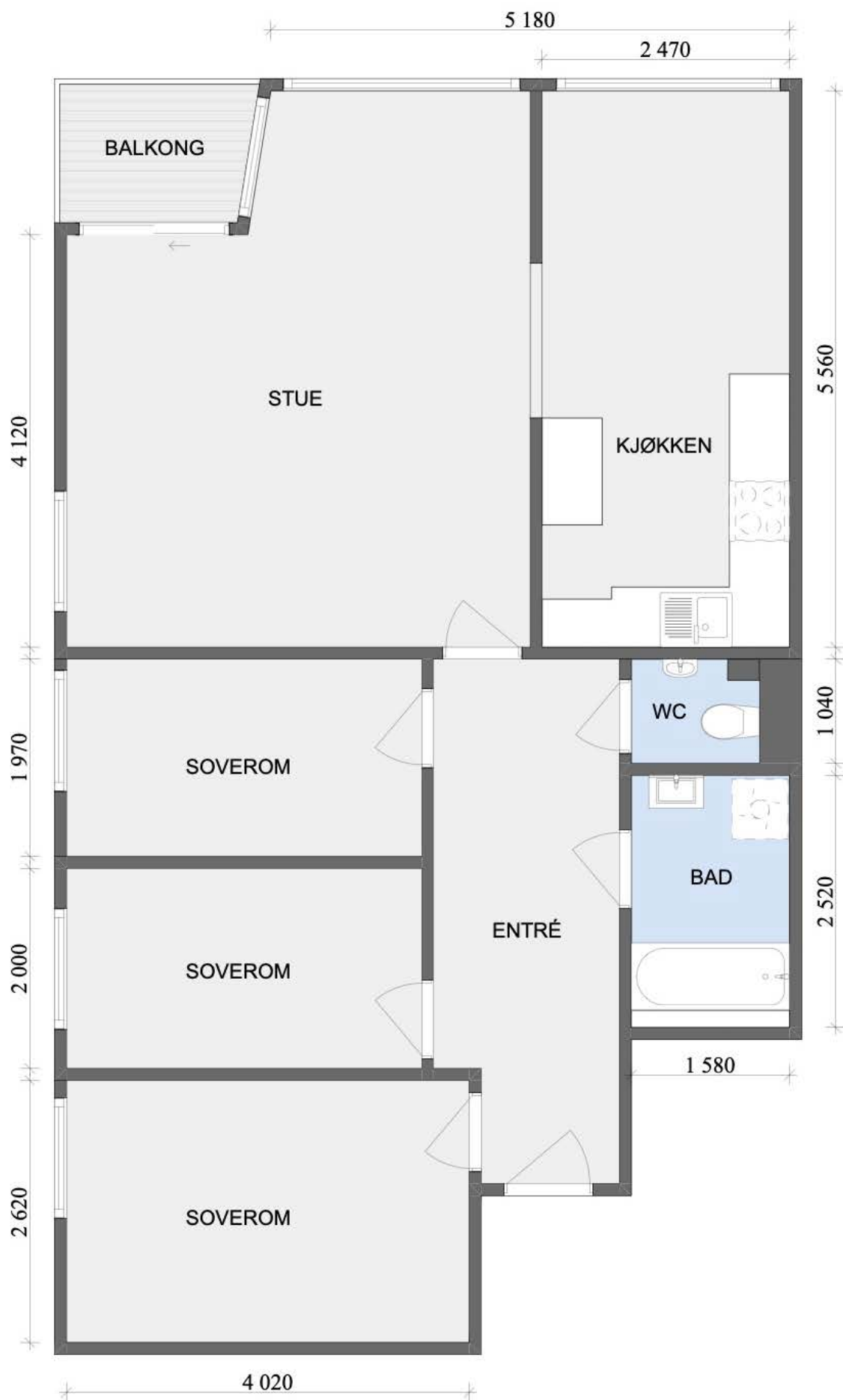
Oppdragsansvarlig

Anders Wold
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
anders.wold@aktiv.no
Tlf: 480 96 939

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17
0558 OSLO

Salgsoppgavedato

04.05.2025





































Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Wilhelm Færdens vei 10, 0361 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 46, bnr. 88, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 25.04.2025

Rapportdato: 02.05.2025

Oppdragsnr.: 18818-2084

Referansenummer: BV1731

Autorisert foretak: Rana Taksering AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 5. etasje, og består av gang, bad, separat wc-rom, kjøkken, stue og tre soverom.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger gitt av eier refereres følgende: "

2024:

- Oppussing av toalettrom med vegghengt toalett, innkasset soilrør, satt inn servant og la nye fliser.

2014:

- Fasaden etterisolert. m/ 10 cm isolasjon. Nytt ytre skall m/ gjennomfarget puss. Skifer på sokkelen skiftet.
- Takene i begge blokkene skiftet. Nytt dekke. Gamle råteskader utbedret. Ny gesims. Nye beslag.
- Samtlige 512 vinduer ble skiftet.

Leilighet - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Støpte betongdekker. Bærende konstruksjon i betong innfelt med murverk, utvendig med fasadeplater, store glasspartier, pusset og malt fasade. Yttertak i betongkonstruksjon. Trapper i betong, Heis med kommunikasjon til vaktelskap fra heiskupe. Vinduer og balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre. Brann- (B30) og lydklassifisert (35 db) entredør. Balkong på ca. 3 kvm med adkomst fra stue som er orientert mot sydvest.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av parkettgulv. Veggflatene består av malte veggflater og tapet. Takflatene består av malte takflater. Originale innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Sluk i plastkonstruksjon. Veggmontert dusjvegg, innmurt baderkar, servant, innmurt speil, belysning og opplegg for vaskemaskin. Hjelpe- og hovedsluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning type Ikea med glatte/profilerte trefargede fronter, benkeplater i laminat, rustfri oppvaskkum, ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Separat wc-rom: Gulvflatene består av fliser. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Veggmontert klosett, servant og speil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i kobber og plast. Avløpsledninger i støpejern og plast. Mekanisk ventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Ventiler på ytterveggene. Boligen er oppvarmet med radiatorer tilknyttet til fjernvarme, samt varmekabler i bad. Innfelte lys i himling i bad. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

Automatsikringer i felles tavlerom plassert i gang/fellesareal.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Sameiet Blindernveien 2 og 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 977 182 425. Sameiet ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune og har følgende adresse: Blindernveien 4. Wilhelm Færdens vei 10. Sameiet består av 90 seksjoner. Tomten er på 7292, 9 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 46-88.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

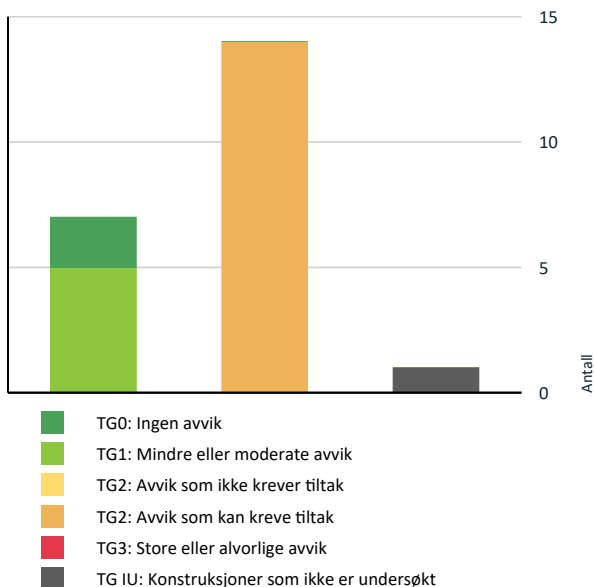
Leilighet

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

Opprinnelig bod er innlemmet i bad. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 5. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 5. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av seksjonen/leiligheten da objektet er en del av et sameie. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og balkong som disponeres av denne boligen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Våtrom > 5. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater og skap	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1959

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra
årsberetningen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass fra 2014, karm og ramme i tre.

TG 2 Dører

Brann- (B30) og lydklassifisert (35 db) entredør. Balkongdør med isolerglass fra 1998, karm og ramme i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene vurderes og være i tilfredsstillende funksjonell stand men med bruksslitasje, og med enkelte sår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 3 kvm med adkomst fra stue. Balkongen er orientert mot sydvest.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk

(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene, samt sprekk en gulvflis ved feste for gulvluke.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig.

INNENDIG

TG 2 Overflater og skap

Gulvflatene består av parkettgulv. Veggflatene består av malte veggflater og tapet. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Gulvflater med bruksslitasje/slitasje og med knirk. Enkelte overflater med misfarging. Eldre plassbygde skap. Riss- og sprekkeformasjoner på enkelte av overflatene. I slike bygninger av denne alderen må dette påregnes. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitastegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing og oppgradering av de eldre overflatene må påregnes ved et eierskifte.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpte betongdekker. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i det minste soverommet gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i det minste soverommet over en lengde på ca. 2 M.

Det er målt ca. 28 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 M.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt svikt og knirk på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar en del av gulvarealet i boligen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Radon

Radonmåling er ikke relevant da boligen er beliggende i 5. etasje over terrengnivå. Radonkonsentrasjonen måles i Bq/m³, det vil si aktiviteten av radon i en kubikkmeter luft. Statens strålevern anbefaler at man utfører tiltak når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Radonmåling utføres til og med andre etasje over terrengnivå.

Innvendige dører

Originale innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Treg dør i det minste soverommet. Glassdør med sprekk. Innvendige dører med bruksslitasje, og med enkelte sår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert dusjvegg, innmurt baderkar, servant, speilskap, innmurt speil, belysning og opplegg for vaskemaskin. Hjelpe- og hovedsluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran.

Eldre bad fra 2002 med begrenset gjenværende levetid. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år.

Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.

Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre veggfliser med bruksslitasje, og med bom (hulrom) på enkelte av flisene. Sprekk en veggflis som er plassert nedre flisrekke til høyre for badersdør. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renovering er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Lokal utskiftning av fugene er påregnelig. Lokal utskiftning sprukket flis er påregnelig, men det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Eldre gulvfliser med bruksslitasje. Sprekk en gulvflis ved rommets inngangsparti. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renovering er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Lokal utskiftning av fugene er påregnelig. Lokal utskiftning sprukket flis er påregnelig, men det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.



Fall på badergulv er kontrollert med krysslaser.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hjelpe- og hovedsluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke sluk under badekar, kun avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Veggmontert dusjvegg, innmurt baderkar, servant, innmurt speil, speilskap, belysning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innmurt badekar med kun en åpning. Speilfronter med rust.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renovering er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales montering av to ventilrister i flislagt badekarfront for å bedre ventilasjon under badekaret.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via mekanisk anlegg.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilleggende vegg mellom bad og tilstøtende rom er i mur eller betong.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning type Ikea med glatte/profilerte trefargede fronter, benkeplater i laminat, rustfri oppvaskkum, ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre innredning med bruksslitasje, slitasje, fuktskjolder, svelling og som mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Som blant annet automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt. Enkelte fliser med sprekker.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger:

- kjøkkeninnredninger 20-60 år.
- blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid 15 år.
- avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting/utbedringer av kjøkkenet må påregnes. Montering av komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper anbefales.

5. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Mekanisk og ventilator med kullfilter.

SPESIALROM

5. ETASJE > SEPARAT WC- ROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Separat wc- rom: Gulvflatene består av fliser. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Veggmontert klosett, servant og speil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i kobber og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på de eldre innvendige vannledningene i kobber. Forventet levetid for kobberrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger i støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved funksjonstesting av armatur i separat wc- rom og kjøkkenkran ble det registrert bobling/klukking i avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene i støpejern er oppbrukt. Forventet levetid på soilrør er 30-60 år. Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Ventiler på ytterveggene.
Merknad: Enkelte av ventilene er malt igjen.

TG 2 Vannbåren varme

Boligen er oppvarmet med radiatorer tilknyttet til fjernvarme. På forespørsel har eier opplyst at radiatorene fungerer. Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre radiatorer fra byggeperioden.
Radiator har en forventet levetid på 30 - 50 år

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Vedlikeholdsarbeid er påregnelig.

ⓘ TG 2 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 i felles tavlerom plassert i gang/fellesareal. Varmekabler i bad. Innfelte lys i himling i bad.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Dette er ukjent for selger.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Eier opplyser om dette har tidligere forekommet ved bruk av flere hvitevarer og elektriske husholdningsapparater samtidig.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales en teknisk vurdering av el-anlegg, da det ikke foreligger dokumentasjon eller har vært kontroll/ el-tilsynsrapport på hele anlegget i nyere tid. Det anbefales at vurdering og kontrollen utføres av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet eller en sertifisert el-takstmann.

Tilstandsrapport



Automatsikringer i felles tavlerom plassert i gang/fellesareal.

Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen, ikke funksjons testet av takstmannen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

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

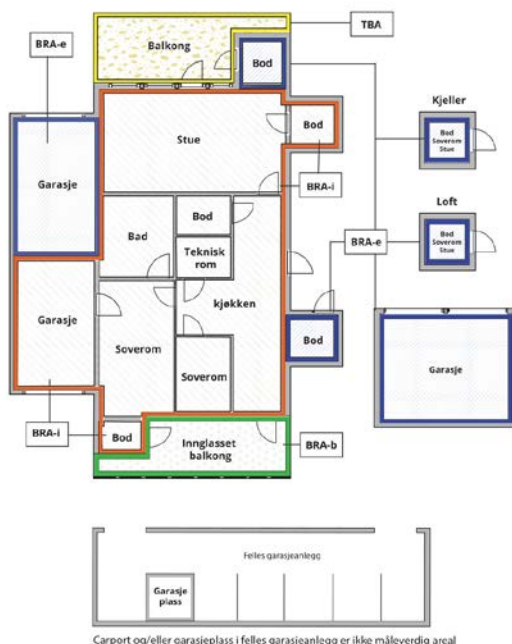
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. etasje	80			80	3
Kjeller		2		2	
SUM	80	2			3
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Gang, Bad, Separat wc- rom, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyden varierer fra ca. 2,29 - 2,52 M.

Fellesareal:

Bod i kjeller på ca. 2 kvm. Matbod på ca. 0,5 kvm. Bruksrett ble ikke fremvist. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet er mer omtrentlig enn normalt på grunn av leilighetens geometri. Og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig bod er innlemmet i bad. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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)
Leilighet	80	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2025	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Hanne Margareta Skallerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	46	88		17	7292.9 m ²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse

Wilhelm Færdens vei 10

Hjemmelshaver

Skallerud Hanne Margareta, Allstad
Grunneiendom AS

Kommentar

Eierandel

938 / 73686

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
AS

Organisasjonsnr

977182425

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Marienlyst/Majorstuen i et veletablert og tradisjonsrikt boligområde med flott arkitektur. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av nyere blokkbebyggelse og med bygårder fra århundreskifte i kvartalsbebyggelse. Adkomst til boligen via felles oppgang med heis. Kort vei til Norges Veterinærhøgskolen, Ullevål sykehus, Tannlegehøgskolen, Lovisenberg sykehus, St. Hanshaugen, Bislett, Blindern og Majorstuen. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med buss og trikk i nærheten. Kort avstand til Bogstadveien med sidegater med mangeartede forretninger kafeer, restauranter, kino, teater og servicetilbud. Kort vei til Frognerparken med rekreasjonsområder.

Adkomstvei

Via fellesarealer/offentlig.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Sameiet Blindernveien 2 og 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 977 182 425. Sameiet ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune og har følgende adresse: Blindernveien 4. Wilhelm Færdens vei 10. Sameiet består av 90 seksjoner. Tomten er på 7292, 9 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 46-88.

Tinglyste/andre forhold

Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Byggemåte

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Støpte betongdekker. Bærende konstruksjon i betong innfelt med murverk, utvendig med fasadeplater, pusset og malt fasade. Yttertak i betongkonstruksjon. Trapper i betong, Heis med kommunikasjon til vaktelskap fra heiskeupe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring.	94323252.			
Kommentar				
Felles polise i sameiet. Det betyr at den enkelte seksjonseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Datert 22.04.2025.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks eller bygningens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygning del befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningens delens 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 ulike definisjoner 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/BV1731>

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 Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250132	

Selger 1 navn
Hanne Skallerud

Gateadresse	
Wilhelm Færdens vei 10	

Poststed	Postnr
OSLO	0361

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1008250132

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppussing av toalettrom 2024
Arbeid utført av	Murmester 1

Filer

[Faktura-Murmester 1.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har sett sølvkre på badet
-------------	---------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008250132

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tak og fasade rehabilitert 2014 i regi av sameiet. Jeg har ikke dokumentasjon på dette, men legger til grunn at det ble utført av faglærte.

Arbeid utført av

Thorendahl

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sameiet jobber med å etablere av ladere på parkeringsplassene.

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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008250132

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250132

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Skallerud	2ac5b7206bbeb9328c3db8 26aba7fd7bfba0d449	22.04.2025 15:50:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

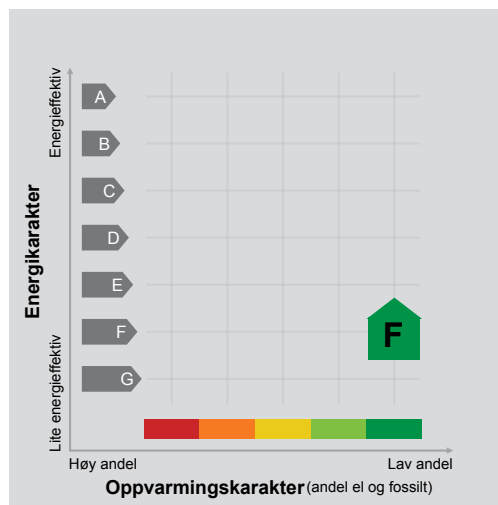
Document reference: 1008250132

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Wilhelm Færdens vei 10
Postnummer	0361
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	88
Seksjonsnummer	17
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80127782
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-113454
Dato	01.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montering tetningslister

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Termografering og tetthetsprøving

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Gabrielsen & Partners Løkka AS
Aktiv avd. Grünerløkka v/Anders Wold
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO
E-post: anders.wold@aktiv.no

Deres ref.: 1008250132 . Vår ref.: 7191-1-17

Dato: 22.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Blindernveien 2 Og 4
Organisasjonsnr: 977182425
Seksjonseier: Skallerud, Hanne Margareta
Medeier:
Leilighetsnummer: 17
Adresse: Blindernveien 2, 0361 OSLO
Seksjonsnummer: 17
Gnr. 46
Bnr. 88

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 94323252.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet fester tomt av Opplysningsvesenets Fond. Festekontrakten er datert i 1957 og gjelder i 99 år. Festekontrakt innhentes hos Kartverket. Selskapet har egen webside www.blindernveien.no med mye nyttig informasjon. Hver leilighet disponerer ett parkeringskort, som sameier får ved personlig oppmøte, med kvittering på utlevert parkeringskort. Utleie av bolig krever godkjenning fra styret. Søknadsskjema kan lastes ned fra selskapets hjemmeside. Selskapet har varme- og varmtvannsregnskap via Ista Norge AS. Måler blir avlest en gang pr år. Avregningen sendes ut på vårparten. Styret ønsker å få oppgitt e-postadressene og tlf. numre til kjøpere. Sameiet har avregning på fjernvarme. Ista utfører avregningen en gang i året. Avklaring fra bortfester er som følger: Det kreves samtykke for overdragelse av seksjonen som må fylles ut elektronisk via bortfesteres nettside. I tillegg kreves det en kostnad på kr. 2.500,- som skal være innbetalt FØR samtykke til overdragelse utstedes. Dette er viktig informasjon som OBOS må opplyse om, og styret må kjenne til. Krav om samtykke er tinglyst i grunnboken på eiendommen, så det var ingen overraskelse, men vi antok, som alltid, at dette ble håndtert på vanlig vis, ved et enkelt skriftlig manuelt samtykkesskjema. Det har bortfester i nyere tid gått bort fra. <https://ovf.no/tomtefeste/overf%C3%B8ring-av-festerett>

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208026208
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,85%
Restsaldo	12 155 007,00
Innfrielsesdato:	30.06.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 794,88,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	750,00	
Vaktmester m.m	338,24	
Internett	482,00	
Felleskostnader	4 224,64	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	621,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 014,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	167 495,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208026208
Restsaldo:	154 830,09
Kapitalkostnader:	1 278,08

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 154 830,09,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mia Gabrielle Tande Tande Gabrielsen pr. e-post: mia.gabrielsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ola Nordal, e-post: styret@blindernveien.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,— inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4

Fastsatt av sameiermøtet 14.03.2017.

Oppdatert i ekstraordinært møte 20.05.2021.

1. INNLEDNING

Hensikten med husordensregler er å sikre ro, trivsel og trygghet, samt godt naboskap og et hyggelig miljø. Beboere må vise hensyn til hverandre, og alle med tilknytning til sameiet må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som gjelder til enhver tid.

2. ERSTATNINGSANSVAR

Seksjonseier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår ved uaktsomhet eller som følge av overtredelse av husordensreglenes bestemmelser eller vedtekter. Seksjonseier er også ansvarlig for at disse bestemmelser blir overholdt av sin husstand, eventuelle leietakere eller andre som er blitt gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Styret har rett og plikt til å gjøre beboerne oppmerksom på eventuelle overtredelser av de bestemmelser som er gitt i husordensreglene.

3. Utleie

Søknad om utleie skal sendes styret, og utleie av seksjon kan bare skje med styrets godkjenning før innflytning (jfr. vedtektenes par. 2). Søknadsskjema fås ved henvendelse til styret. Utleier er forpliktet til å utlevere husordensregler og vedtekter til leietaker, samt påse at leietaker retter seg etter disse.

4. Ro

Blokkene i Blindernveien er bygget på en måte som gjør at støy og støyende arbeider høres over flere etasjer. Beboerne må dermed ta særlige hensyn slik at trivsel og helse for alle

som bor i sameiet ivaretas på best mulig måte:

Unødig støy som for eksempel bankelyder, tramping med hardt skotøy og høy lyd fra musikkanlegg må unngås.

Det skal være helt ro i huset og fellesarealet fra kl 23.00 frem til kl 07.00. Særlig om oppussing og støyende arbeider:

- Kortvarige / sporadiske arbeider: Nødvendig drillboring, banking eller lignende
Støyende arbeider er tillatt hverdager mellom kl 08.00 og 18.30, samt lørdag mellom kl 09.00 og 16.00.

- Større/sammenhengende oppussingsarbeider over flere dager: Styret og naboer skal alltid varsles på forhånd. Skriftlig varsel skal gis styret minimum 1 uke før arbeidene påbegynnes, og naboer skal varsles gjennom eget oppslag i resepsjonen i 1. etasje minimum to dager før igangsettelse.

Det skal legges en plan for oppussingen sammen med styret, i forkant og underveis, og med varsling til beboere i blokka minst en uke før oppstart.

Særlig støyende arbeider (eksempelvis drillboring) skal planlegges og varsles fortløpende og i forkant til naboer gjennom å henge opp plan uke for uke med angitte tidsrom for støy.
Oppussingsprosjekter som varer utover 2 uker / 10 arbeidsdager må gjennomføres innenfor alminnelig arbeidstid mandag – fredag kl 0800 – 1600, med mindre styret gir særskilt tillatelse til avvik fra dette.

5. AVFALLSHÅNDTERING

Husholdningsavfall må være forsvarlig innpakket før det kastes i søppelsjakten, og pakkene/posene må ikke være så store at de kan sette seg fast. Lukene skal alltid holdes lukket (ref. brannfare).

Papir og aviser legges i beholdere for papir, som er plassert på utsiden av huset.

Ingenting, bortsett fra toalettpapir, skal kastes i vannklosettene (jfr pkt 2).

6. BRANNSIKRING

Det er enhver beboers plikt å sette seg inn i brannforskriftene for bygget og ha sitt eget godkjente brannslukningsapparat/slange, samt røykvarsler.

7. LUFTING

Det er ikke tillatt å lufte eller banke sengetøy, tepper eller lignende på balkong eller i vindu. Bruk bankestativet ved inngangen. Lufting av leilighet må ikke skje gjennom sluse og trappegang.

8. HEIS

Heisene har vektbegrensning, følg anvisningene på heisene. Fire voksne i heisen, er en god regel å følge hvis man vil unngå overbelastning og heisstopp. Ved inn og utflytting er det viktig å unngå overbelastning. Erstatningsansvar ved heisstopp pga. overbelastning påhviler bruker, jfr. § 2 i vedtektene.

9. FELLESVASKERI

Åpningstider:	mandag til fredag	kl 08.00 – kl 21.00
	lørdag	kl 09.00 – kl 21.00
	søn- og helligdager	kl 12.00 – kl 21.00

Ved reservering av vasketid må nummerlås henges på tavlen i gangen utenfor vaskeriet. Instruks for bruk av maskinene må følges nøye, det samme gjelder regler for rydding og rengjøring. Det er spesielt viktig å fjerne lo fra filter i tørketrommel på grunn av brannfare.

Vaskekort for automat selges av et styremedlem

10. TAKTERRASSER

Takterrasser og balkonger må holdes fri for snø. Særlig nedløpsrørets renner må holdes rene for å unngå tilstopping og oversvømmelser. Uaktsomhet kan medføre erstatningsansvar (jfr. pkt 2).

11. FASADEENDRING

Det er forbudt å sette opp markiser eller antenner på balkong/takterrasse, samt foreta andre fasademessige endringer uten styrets skriftlige samtykke.

12. FELLESAREALER

Sykler skal settes i sykkelstativene eller i sykkelrommet.

Barnevogner, rullatorer og kjelker settes i fellesrommet ved siden av sykkelrommet.

Personlige gjenstander skal ikke lagres i slusegang, trappeoppgang, kjellergang eller øvrige fellesarealer (av fare for å blokkere rømningsvei ved brann). Gjenstandene vil bli fjernet på eiers bekostning. Utgangsdør og dører til bruksrom skal alltid være låst.

Ved oppussing: Det er ikke tillatt å mellomlagre bygningsmaterialer i fellesarealene, verken ute eller inne. Mellomlagret bygningsavfall utenfor blokkene må fjernes senest etter 1 uke.

13. RØYKING

Det er forbudt å røyke i fellesarealene. Ved røyking på balkong/takterrasse må det tas spesielt hensyn til de nærmeste naboene.

Sigarettsneiper skal legges i askebegre eller annet egnet sted for å forhindre røykutvikling og forsøpling av fellesareal. Det er ikke tillatt å kaste sneiper fra balkongen.

14. DYREHOLD

Det er ikke anledning til å holde dyr uten spesiell tillatelse fra styret. Styret kan inndra eventuelle tillatelser, hvis dyreholdet fører til ulempe for andre beboere.

Det er strengt forbudt å mate duer!

15. PARKERING

Det er kun tillatt med korttidsparkering ved inngangen.

Sameiet disponerer et visst antall parkeringsplasser utenfor Blindernveien 2 og 4. Disse benyttes etter "første mann til mølla" prinsippet. Hver seksjon disponerer ett parkeringskort. Parkeringskortet er løst og kan flyttes mellom biler ved behov. Det er ikke tillatt å leie ut parkeringskortet. Kortene gjelder for ett år, og nye deles ut i forbindelse med det årlige sameiermøte. Ved eierskifte må parkeringskort følge med leiligheten. De som har midlertidig behov for ekstra «gjesteparkering», utover 1 parkeringskort, kan søke om det.

Vedtekter Sameiet Blindernveien 2 og 4

Vedtatt 20.08.2015 med forandring av § 1 den 14.04.2016.

Vedtatt ved årsmøte 12.03.2018 i tråd med ny eierseksjonslov 2017

§ 1 Omfang og fordeling

Eierseksjonssameiet Blindernveien 2 og 4 (gårdsnummer 46, bruksnummer 88 i Oslo) ble opprettet 01.01.2016.

Sameiet ble opprettet som Marienlyst boligbyggelag / Marienlyst borettslag i 1959, og ble omdannet til to separate boligsameier i 1983 (Sameiet Blindernveien 2 og Sameiet Blindernveien 4). Sameiene ble deretter fusjonert til ett boligsameie ved årsskiftet 2015/2016.

Eierbrøken utgjør til sammen 73 686 og er fordelt på følgende 90 seksjoner:

- 40 seksjoner hver på 938 andeler, i alt 34 360 andeler
- 36 seksjoner hver på 815 andeler, i alt 25 740 andeler
- 4 seksjoner hver på 654 andeler, i alt 2 312 andeler
- 2 seksjoner hver på 560 andeler, i alt 1 220 andeler
- 2 seksjoner hver på 545 andeler, i alt 1 038 andeler
- 2 seksjoner hver på 470 andeler, i alt 980 andeler
- 2 seksjoner hver på 310 andeler, i alt 488 andeler
- 2 seksjoner hver på 220 andeler, i alt 388 andeler

Areal for hver andel er 0,1 m² etter gammel målemetode fra 1959.

§ 2 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig rådighet over sin seksjon, for eksempel til salg og pantsettelse med de begrensninger som fremkommer for øvrig i vedtektene.

Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i eierseksjonssameiet.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse skal foreligge før erverv og utleie. Godkjennelse kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Erverver av seksjon og leietaker skal godta sameiets vedtekter og de til enhver tid

gjeldende husordensregler som bindende for seg ved påskrift på vedtektene.

Ved erverv påløper gebyr for eierskifte fastsatt av forretningsfører.

Seksjonseier har ingen eksklusiv disposisjonsrett over biloppstillingsplassene i sameiet.

§ 3 Fysisk råderett

Seksjonen må bare benyttes til boligformål slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanlegg eller fellesareal må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk anlegget eller arealet som er avtalt eller forutsatt.

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser ovenfor sameiet. Styret har fullmakt til å vedta midlertidige endringer av og tillegg husordensreglene. Slike endringer og tillegg skal uten unntak behandles og vedtas på første ordinære eller ekstraordinære årsmøte.

Vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte seksjonseier og omfatter boligarealet inkl. boder, utskifting / vedlikehold av vinduer og entrédører samt ordinært vedlikehold av balkong / terrasse.

Den enkelte seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte seksjonseier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnett for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

Vedlikehold og/eller forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer, for eksempel antenner eller skilt, må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge seksjonseier å velge løsninger bestemt av styret, for eksempel vindus- og eller dørtype.

Bygningsmessige forandringer i vegger, gulv og tak, herunder forandringer i ventilasjonssystemer og røropplegg er ikke tillatt. Styret kan etter forutgående søknad gi samtykke til slike forandringer når særlig tungtveiende grunner taler for det.

Styret kan kreve at søknaden vedlegges offentlige tillatelser, uttalelse fra bygningskyndig som anerkjent byggteknisk konsulent, offentlig bygningskontroll eller lignende.

Dersom styret gir tillatelse til slike forandringer, skal berørte seksjonseiere varsles i rimelig tid, arbeidet utføres fagmessig forsvarlig og med så små ulemper som mulig for de berørte seksjonseiere.

Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan seksjonseierne ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

§ 4 Ettersyn

Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner, når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av de øvrige seksjonseiere, og at det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

§ 5 Felleskostnader

Eiendommens inntekter og utgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken. Endring av denne bestemmelse krever tilslutning fra årsmøtet.

Utgifter direkte knyttet til den enkelte seksjon betales av den enkelte seksjonseier, med unntak for utgifter til sentralvarme og varmtvann som oppkreves og innbetales til sameiet for særskilt avregning.

Sameiets inntekter brukes til dekning av felleskostnader i samsvar med vedtatt budsjett. Med felleskostnader menes samtlige utgifter vedrørende driften, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikringer, vedlikeholdsutgifter, administrasjonsutgifter og lignende og påkostninger på de deler av eiendommen som tjener til felles bruk.

Til dekning av omkostninger som ovenfor nevnt betales et månedlig à konto beløp forskuddsvis, den første i hver måned. Styret har fullmakt til, med en måneds varsel, å regulere det fellesutgiftenes à konto beløpet. Ved forsinkelse betales vanlig forsinkelsesrente etter Lov om forsinkelsesrente regnet fra forfall.

Etter vedtak med 2/3 flertall i årsmøte kan det kreves at seksjoneierne innbetaler ekstraordinære beløp etter samme fordelingsnøkkel til dekning av større vedlikeholds- og fornyelsesarbeider.

§ 6 Ansvar for felles forpliktelser

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig i forhold til sameierbrøken. Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betales, kan de kreve seksjonseierne direkte.

En seksjonseier er ansvarlig for tidligere seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

§ 7 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For den skriftlige advarsel, pålegget om salg og gjennomføringen av salget, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 2017 §38.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdsloven kap. 13, jfr. Eierseksjonsloven 2017, §39. Styret kan også kreve fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 8 Sameiets panterett

De andre seksjonseiere har panterett i den enkelte seksjon for ubetalte fellesutgifter med beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Denne panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte seksjonseier som har dekket mer enn sin andel av felleskostnader.

Sameiet har ikke plikt til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelser seksjonseieren ønsker å tinglyse på seksjonen.

Sameiet har også panterett i den enkelte seksjon med kr. 50.000,- til sikkerhet for seksjonseierens økonomiske forpliktelser ovenfor sameiet.

Panteretten har pant med første prioritet i den enkelte seksjon.

§ 9 Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøvers av årsmøte. Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Styremedlemmene og forretningsfører har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten gjelder førstkomende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Forslag som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøte skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. For at forslag som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for sameiermøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på dette.

§ 10 Innkalling til sameiermøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 14 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Hovedinnholdet i eventuelle forslag må være beskrevet i innkallingen til sameiermøtet.

§ 11 Ekstraordinære sameiermøter

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Hovedinnholdet i forslaget skal være beskrevet i innkallingen til årsmøte.

§12 Om årsmøte

Det ordinære årsmøte skal behandle:

1. Styrets årsrapport og regnskap.
2. Spørsmål om godkjenning av regnskap og ansvarsfrihet for styret.
3. Anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Større vedlikeholds- og fornyelsestiltak eller påkostninger av eiendommen, enten disse dekkes innen budsjettet eller krever ekstraordinære innbetalinger.
5. Budsjett for ett driftsår.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Valg av leder, styremedlemmer og varamedlemmer.

Det ekstraordinære årsmøte skal behandle saker som er nevnt i innkallingen.

§13 Ledelse og protokollering av årsmøte

Årsmøte ledes av styrets leder eller av en møteleder valgt blant de tilstedeværende sameiere. Årsmøte velger referent/protokollfører og to medlemmer til å medundertegne referat/protokoll.

§14 Årsmøtets kompetanse

I et sameie har seksjonseierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Årsmøte er beslutningsdyktig når minst 1/3 – en tredjedel – av seksjonseierne er representert ved fremmøte eller fullmakt. Ved gjentatt innkalling til sameiermøte med samme saksliste gjelder ikke denne begrensning.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- Samtykke til reseksjonering som angitt i eierseksjonsloven av 2017 §20 2. ledd 2. pkt.
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierens på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.
- Endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Årsmøtet fastsetter husordensregler for sameiet med alminnelig flertall.

Bytte av forretningsfører krever beslutning av årsmøte. Beslutningen treffes med alminnelig flertall.

§ 15 Inhabilitet

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 16 Sameiestyret

Styret velges av årsmøte. Styret består av 1 leder, 4 medlemmer og 1-2 varamedlemmer.

Styrets leder skal velges særskilt. Funksjonstiden for styreleder, styremedlemmer og varamedlem er på 2 år. Gjenvalg kan finne sted.

Årsmøtet kan fravike valgperioden på 2 år for styreleder og styremedlemmene når dette er hensiktsmessig.

§ 17 Innkallelse til styremøte

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 18 Styrets kompetanse m.v.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av sameiets eiendom og eller sørge for forvaltning av seksjonseiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak av årsmøte.

Styremøtet ledes av styrelederen, ved dennes forfall av nestlederen, ved begges forfall av en valgt møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styrelederen og ett av de øvrige styremedlemmer i saken som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøte eller styre og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtes vedtak i det enkelte tilfelle. Styret har plikt til å treffe alle bestemmelser som ikke loven eller vedtektene har sagt til andre organer.

Styret ansetter, sier opp og avsetter funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er tilstede.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et medlem i felleskap.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på årsmøtet. Revisor skal være registrert eller statsautorisert.

§ 19 Erstatningsansvar

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier, seksjonseiers husstand eller den han har overlatt sin seksjon og som dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve egenandel og andre direkte utlegg som følge av skaden dekket av seksjonseier.

§ 20 Eierseksjonsloven

Forøvrig kommer eierseksjonsloven, 29.05.2017 nr.91 med senere endringer til anvendelse.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet i Sameiet Blindernveien 2 og 4 vedtar revidert vedtek.

Nabolagsprofil

Wilhelm Færdens vei 10 - Nabolaget Marienlyst - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

Vestre Aker kirke Linje FB1, 20, 25, 28	2 min 0.1 km
Ullevål sykehus i Sognsveien Linje 17, 18	6 min 0.4 km
Blindern Linje 4, 5	10 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.4 km

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	4 min 0.3 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 363 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 28 klasser	13 min 1 km
Heltberg Bislett	17 min
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	18 min 1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

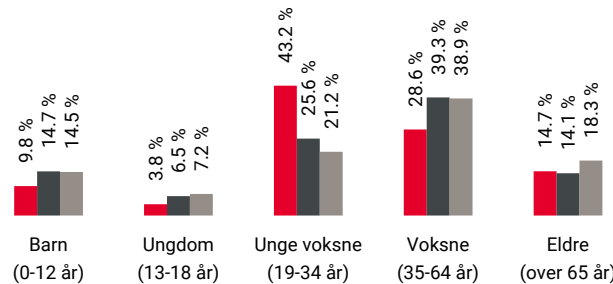
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Marienlyst	1 361	991
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Blindernveien SiO (0-5 år) 40 barn	1 min 0.1 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 år) 57 barn	2 min 0.1 km
Marienlyst Gård barnehage (1-5 år) 30 barn	2 min 0.2 km

Dagligvare

Joker Blindernveien PostNord, søndagsåpent	2 min 0.2 km
Joker Fagerborg Søndagsåpent	3 min 0.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



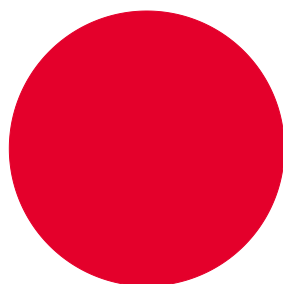
Vedlikehold veier

Godt velholdt 83/100

Sport

⚽	Marienlyst skole	2 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.2 km	
⚽	Sophus Bugges plass	4 min	🚶
	Ballspill	0.3 km	
🚴	Fresh Fitness Ullevål	6 min	🚶
🚴	EVO Adamstuen	10 min	🚶

Boligmasse



100% blokk

«Dette er et hyggelig nabolag med kort vei til mange av mine kjente og kort vei til det viktigste.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Valkyrien

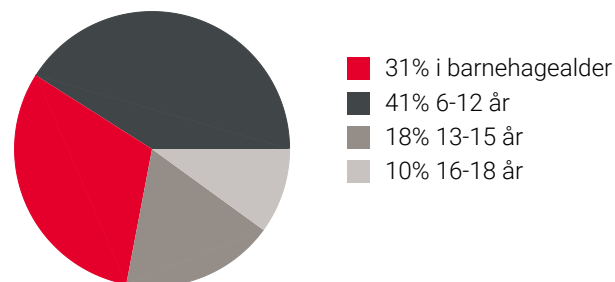
13 min



Ullevål Sykehusapotek

9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



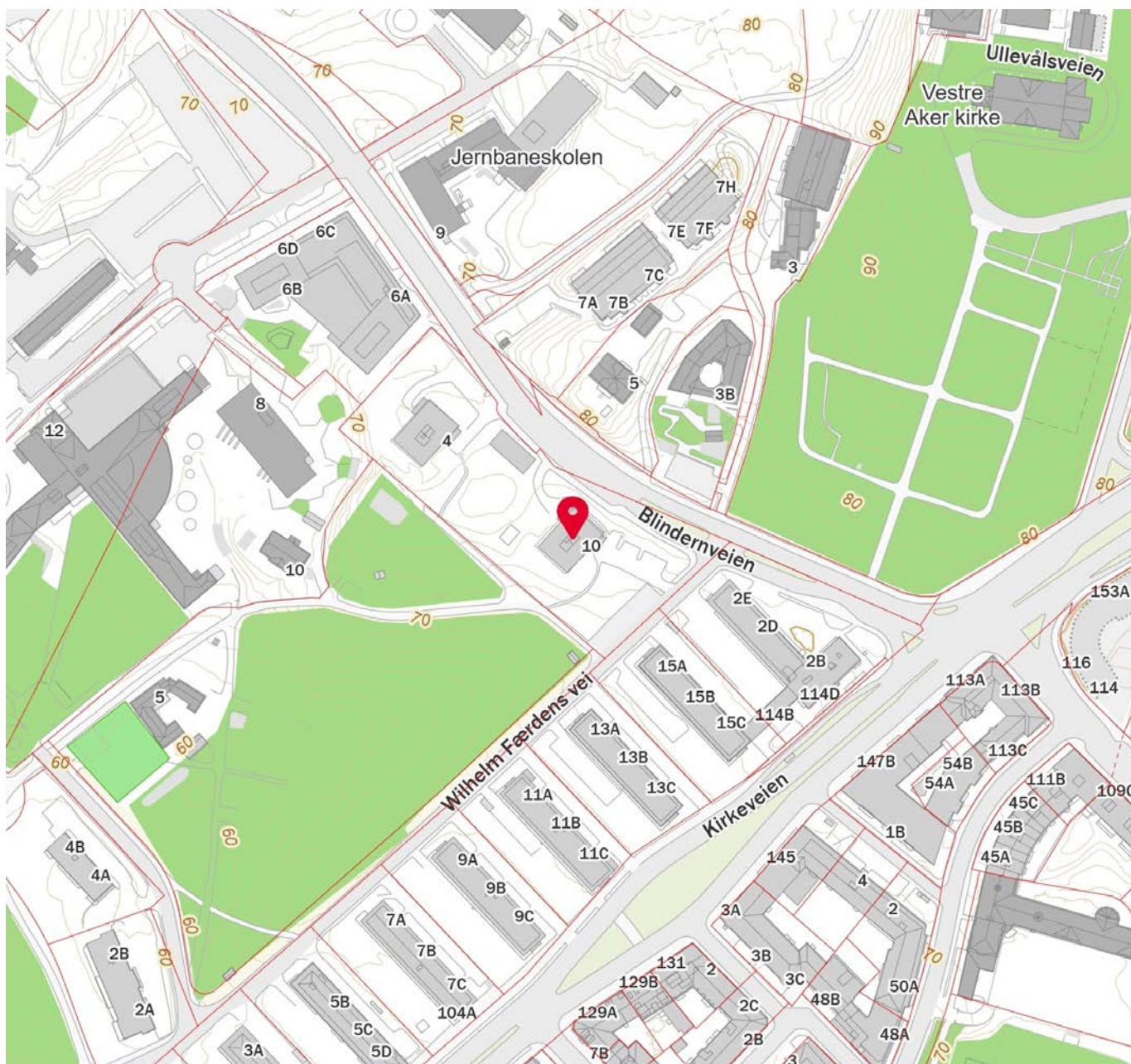
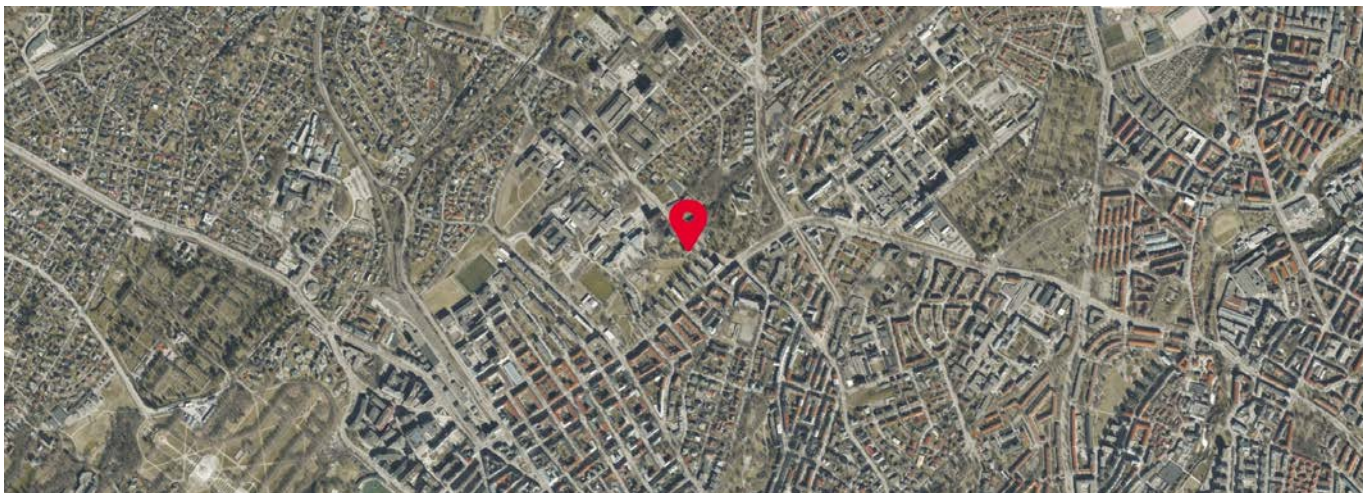
0%

56%

■ Marienlyst
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

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 eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Wilhelm Færdens vei 10
0365 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Wold

Oppdragsnummer:

Telefon: 480 96 939
E-post: anders.wold@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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