

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Safar Pirotee

Mobil 408 00 443
E-post safar.pirotee@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov
Torshovgata 8, 0405 OSLO. TLF. 21 63 63 63

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 78 985,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 5 880 335,-
Felleskostn.: Kr 3 420,-
Selger: Navina Kumar Bhairi
Aleky Mallikarjunapalli

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1881
BRA-i/BRA Total 52/57 kvm
Tomtstr.: 367 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 228, bnr. 351
Snr. 7
Andelsnr.: 6
Oppdragsnr.: 1004250036

Seilduksgata 17

Velkommen til denne attraktive 3-roms leiligheten som ble pusset opp i 2025.

Leiligheten inneholder entré med dørcalling og plass til oppbevaring av yttertøy, 2 gode soverom med en lys og luftig atmosfære, et stilrent og lekkert bad, og en åpen stue/kjøkken løsning med god plass til både sofa og spisegruppe. Leiligheten ligger i hjertet av nydelige Grünerløkka hvor du får det noe av det beste Oslo by har å tilby. Her får du alt fra hyggelige restauranter og serveringssteder til klesbutikker på gangavstand. Birkelunden park er en av dine nærmeste naboer og det er kort vei til andre grøntområder som Akerselva og Sofienbergparken.

- Loftsbod på 5 kvm
- Klassisk bygård
- Gangavstand til alt man trenger i hverdagen
- Nytt kjøkken og bad
- Flytt rett inn



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	54
Energiattest	57
Nabolagsprofil	60
Budskjema	69

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 57 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod ca. 5 kvm

3. etasje

BRA-i: 52 m² Entré, soverom, stue, kjøkken, bad.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

367 m²

Tomtebeskrivelse

Leiligheten ligger sentralt i et av Oslos mest populære områder - Grünerløkka, rett ved Birkelunden og Sofienbergparken. Grünerløkka har blitt Oslos mest populære sted å bo og syder av liv! Bydelen er kjent for sin unike stemning, yrende folkeliv og kultur. Koselige handlegater, sjarmerende caféer og spennende spisesteder. Grünerløkka er en varm og levende bydel. Her kan du finne design, vintageskatter, bli med på grilling i parken, eller nyte uteservering under åpen himmel og stemningsfulle lysslynger.

Beliggenhet

Grünerløkka er en av de mest populære bydelene i Oslo som stadig er i utvikling. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet ved Birkelunden, hvor området er kjent for sitt yrende folkeliv og det byr på et bredt utvalg av barer, restauranter og servicetilbud.

Populære restauranter i området er Bønder i byen, Ostebutikken, Le Benjamin og Nedre Foss Gård. Det er og en rekke kafeer/bakerier her, som Godt Brød, W B Samson, Kaffebrønneriet og Espresso House.

Leiligheten har gangavstand til Birkelunden og Sofienbergparken som er perfekt å tilbringe de kommende sommerdagene. Det er og flott å ta turen langs Akerselva som strekker seg fra Maridalsvannet og ned til Vaterland parken i sentrum. Den åtte kilometer lange turen er fin for både gå - og joggeturer. For den som ønsker å trene innendørs finner du Fitness24Seven Grünerløkka og SATS Ringnes park kun en 5-minutters gåtur unna leiligheten. På Ringnes Park senter finner du for øvrig et bredt utvalg butikker som Mestergrønn, Jernia, Baker Nordby og en flott Meny butikk.

Tar du turen over Akerselva til Vulkan, finner du et spennende område for mat, kreativitet og kulturelle opplevelser. Her ligger Mathallen, hvor råvarene selges over disk på gamlemåten, eller så finner du også BAR Vulkan, Døgnvill Bar og Burger, Smak av Italia og en mengde andre butikker.

Adkomst

Enkel adkomst fra gate.

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse og forretningsbygg i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er barnehage - og skoletilbud i området. Kort vei til de fleste utdanningsinstitusjoner med trikk eller buss.

Skolekrets

Leiligheten sogner til Grünerløkka skole og Sofienberg ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Det er gode kollektivtilbud i nærområdet med trikkelinjene 12,15 og 18 på Birkelunden. Busstopp ved Sofienbergparken med nr. 30 og i Sannergetta stopper buss 21 og 26.

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1881 med grunnmur i murverk. Ytterveggene består av pusset og malt murverk.

Takkonstruksjon: Trekonstruksjon tekket med takstein

Etasjeskiller: Utført i trebjelkelag

Trapper: Utført i trekonstruksjon

Vinduer: Tolags isolerglass med produksjonsår 1978 og 1984

Entrédør: Utført i tre, uten brannklassifisering

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Bad

Badet er renoverert i 2025 og har flislagte vegger, slett malt himling med downlights, servantskap med heldekkende servant, speil med lys, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via naturlig avtrekk over dusjsonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Overflate gulv

Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Det er nedsenk på ca. 5 mm i dusjsonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Kjøkken

Kjøkkenet er nytt 2025 (IKEA), og innredet med underskap, høyskap, laminat benkeplate og fronter i mørk utførelse.

Det er integrerte hvitevarer, inkludert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp med avtrekksvifte (kullfilter) og mikrobølgeovn. Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkeninnredningen. Kompositt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Komfyrvakt er installert i himling, og lekkasjestopper er montert under vasken.

Overflater:

Gulv: Fliser på badet, laminat i øvrige rom

Vegger: Fliser på badet, malte slette flater ellers

Himling: Malt, slett himling

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Vinduer og ytterdører

Vinduene er av eldre type i tre med isolerglass, datostemplet 1984.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2025

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Badet har sluk av plast. Det foreligger dokumentasjon på utført membranarbeid.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Andre rom

Rommene er overflateoppusset med nye gulv og malte vegger og himlinger. Det er benyttet listverk langs gulv, dører og i himling.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vanntilførselen består av rør-i-rør-system samt eldre kobberrør. Stoppekran er

lokalisert under servant på bad og i inspeksjonsluke på soverom. Avløpsrør fra servant på bad og kjøkkenvask er av plast. Avløpet fra kjøkken er tilkoblet avløpspumpe.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er ny i 2025 og er plassert i kjøkkeninnredningen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er ventil på badet og kullfiltervifte på kjøkkenet.

Soverommet har avtrekksventil, men det er ikke observert ventiler for tilluft. Tilluft er basert på lufting via vinduer.

Det elektriske anlegget fremstår funksjonelt, men det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på kjøkken og bad. Anlegget består av både ny og eldre føring, og det anbefales nærmere kontroll av installasjonene.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd boligen, men har svart på følgende spørsmål i egenerklæringen:

Er det dødsbo?

Nei

Er det salg ved fullmakt?

Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei

Standard

Entré

Hyggelig inngangsparti med dørcalling og fine oppbevaringsmuligheter for ytterklær og sko.

Hovedsoverom

Romslig og lyst soverom som gar god plass til dobbeltseng med nattbord på hver side. Rommet har god takhøyde og en stor vindusflate som bidrar til en god og luftig romfølelse.

Soverom 2

Koselig soverom som fint kan benyttes som barnerom, gjesterom eller kontor, alt etter behov og ønske. Rommet har god plass til både seng og skrivebord. Rommet har fin utsikt mot Birkelunden og får godt med lysinlipp fra en stor vindusflate.

Stue/kjøkken

Lys og flott stue/kjøkken i en åpen løsning med god plass til både sofa- og spisegruppe. Nytt IKEA kjøkken innredet med underskap, høyskap, laminat benkeplate og fronter i mørk utførelse. Det er integrert platetopp, oppvaskmasking, komfyr og mikrobølgeovn. Rommet har god takhøyde og to store vindusflater.

Bad

Lekker og stilrent bad pusset opp i 2025. Badet inneholder servant med underskap, dusjhjørne med innfeltbare glassdører, opplegg til vaskemaskin og toalett.

Oppsummering av TG2. Det er notert 5 stk TG2. Konferer gjerne med megler dersom det er spørsmål rundt dette. Se tilstandsrapport for en mer detaljert beskrivelse av tilstandsgradene.

TG2: Bad Overflate vegger og himling

Vurderes på bakgrunn av dørplassering i våtsone og fravær av mekanisk ventilasjon, i henhold til NS 3600:2018.

TG2: Kjøkken

Settes på grunnlag av manglende ventilasjonsavtrekk til friluft. Kullfiltervifte anses som en utilstrekkelig løsning da den ikke i tilstrekkelig grad fjerner fukt og lukt fra rommet.

TG2: Vinduer og ytterdører

Vinduenes alder tilsier at de har passert normal levetid. På bakgrunn av alder alene og selv om funksjon er ivaretatt, settes tilstandsgrad TG2 iht. NS 3600:2018.

TG2: WC og innvendige vann- og avløpsrør

Basert på kombinasjon av nye og gamle rør, vurderes vann- og avløpsrør til TG2 iht. NS 3600:2018.

TG2: Ventilasjon

På grunn av manglende tilluftsventiler og begrenset ventilasjonsløsning, settes tilstandsgrad TG2 iht. NS 3600:2018.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

og alle hvitevarer medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

2025 - Renovert bad.

2025 - Ny kjøkken innredning.

2025 - Nytt laminat gulv.

2025 - Maling av overflater.

Modernisert/Påkostet år

2025

TV/Internett/Bredbånd

Leiligheten har bredbånd inkludert via Telia.

Parkering

Det er beboerparkering i gaten etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

93786348

Energi

Oppvarming

Elektrisk Oppvarming

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 800 000

Formuesverdi primær

Kr 1 243 406

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 973 623

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer bredbånd, renter på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og forretningsførsel.

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2025 utgjøre 125,- per måned for denne leiligheten

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 420

Andel Fellesgjeld

Kr 78 985

Fellesgjeld pr. dato

20.05.2025

Andel fellesformue

Kr 925

Andel fellesformue dato

20.05.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Seildukgata 17 Borettslag

Organisasjonsnummer

932064642

Andelsnummer

6

Om borettslaget

Seildukgata 17 borettslag med org.nr. 932064642 med gnr. 228, bnr 351 og snr 3-13 har USBL som forretningsfører. Borettslaget består av 9 andeler. Borettslaget ble stiftet i 2023 og er en del av sameiet Seildukgata 17 der borettslaget eier seksjon 3-13 og seksjon 1-2 utgjør to næringsseksjoner.

Styreleder nevner i mail at det ikke er planlagt større prosjekter som vil påvirke gjeld og felleskostnader. Det gjøres dog oppmerksomt at økninger i felleskostnader likevel kan fremstå grunnet inflasjon.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 15160131060, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.05.2025: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 119

Saldo per 20.05.2025: 1 000 000

Andel av saldo: 78 985

Neste termin: 30.06.2025

Neste avdrag: 30.06.2030 (siste termin 31.12.2054)

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Regnskap/budsjett

Resultatregnskap for 2023

Driftskostnad: 30 200,-

Skattekostnad på resultat: 6 644,-

Årsresultat -23 556,-

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge de ikke står for sjenanse av naboer.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnader må påses.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 228, bruksnummer 351, seksjonsnummer 7 i Oslo kommune. Andelsnr. 6 i Seilduksgata 17 Borettslag med orgnr. 932064642

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1977/509725-1/105 01.06.1977 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Bestemmelse om bruksendring

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 351

1986/52829-1/105 27.08.1986 BEST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 4

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 4 FNR: 0
SNR: 1

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 4 FNR: 0
SNR: 2

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 4 FNR: 0
SNR: 3

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 4 FNR: 0
SNR: 4

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 4 FNR: 0
SNR: 5

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 4 FNR: 0
SNR: 6

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 4 FNR: 0
SNR: 7

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 4 FNR: 0
SNR: 8

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 4 FNR: 0
SNR: 9

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 4 FNR: 0
SNR: 10

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 4 FNR: 0
SNR: 11

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 4 FNR: 0
SNR: 12

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 4 FNR: 0
SNR: 13

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 4 FNR: 0
SNR: 14

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 4 FNR: 0
SNR: 15

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 4 FNR: 0
SNR: 16

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 4 FNR: 0

SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 6 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 6 FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 6 FNR: 0
SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 6 FNR: 0
SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 6 FNR: 0
SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 6 FNR: 0
SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 6 FNR: 0
SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 6 FNR: 0
SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 6 FNR: 0
SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 80
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 80 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 80 FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 82
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 352
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 469 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 469 FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 469 FNR: 0
SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 469 FNR: 0
SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 469 FNR: 0
SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 470 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 470 FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 470 FNR: 0
SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 470 FNR: 0

SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 470 FNR: 0
SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 470 FNR: 0
SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 470 FNR: 0
SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 470 FNR: 0
SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 470 FNR: 0
SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 470 FNR: 0
SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 472
Bestemmelse om bruksrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 351

1987/19057-3/105 23.03.1987 PANTSETTELSESERKLÆRING
Beløp: NOK 10 000
Panthaver: SAMEIET
LØPENR: 1119918
PANTSETTELSESERKLÆRING
ANFØRT PRIORITET: ETTER 90% AV LÅNETAKST
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1086207-1/200 12.02.2024
21:00
FELLES PANTEDOK BOR.INNSK
Beløp: NOK 70 000 000
Panthaver: Fellesskapet av innskytere i BRL rep.
v/styret, jfr. brl. § 2-11 (1) Org.nr. 932064642
LØPENR: 15636904
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2025/320220-1/200 20.03.2025
21:00
** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2025/309210-1

2025/309210-1/200 18.03.2025

13:54

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 1 200 000

Panthaver: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2006/248875-1/200 24.05.2006 FREDNINGSVEDTAK

Kongelig resolusjon om fredning av Birkelunden
kulturmiljø, Oslo kommune. vedtatt av Riksantikvaren
21. August 1997

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1986/18976-1/105 21.03.1986 BEST. OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 6 FNR: 0
SNR: 1

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 6 FNR: 0
SNR: 2

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 6 FNR: 0
SNR: 3

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 6 FNR: 0
SNR: 4

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 6 FNR: 0
SNR: 5

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 6 FNR: 0
SNR: 6

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 6 FNR: 0
SNR: 7

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 6 FNR: 0
SNR: 8

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 6 FNR: 0
SNR: 9

Bestemmelse om bruksrett

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.v.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/13633-1/105 10.03.1992 BEST. OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 80 FNR:
0 SNR: 1

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 80 FNR:
0 SNR: 2

Bestemmelse om bruksrett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/13634-1/105 10.03.1992 BEST. OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 82

Bestemmelse om bruksrett

RETT TIL ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV TEKN. LEDNINGER

FORBUD MOT PARKERING OG LAGRING

BEST OM VEDLIKEHOLD M.V.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1993/14453-1/105 02.04.1993 BEST. OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 469 FNR:

0 SNR: 1

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 469 FNR:

0 SNR: 2

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 469 FNR:

0 SNR: 3

Rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, direktør for etat for eiendom og utbygging.

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1993/23119-1/105 01.06.1993 BEST. OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 470 FNR:

0 SNR: 1

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 470 FNR:

0 SNR: 3

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 470 FNR:

0 SNR: 4

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 470 FNR:

0 SNR: 5

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 470 FNR:

0 SNR: 7

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 470 FNR:

0 SNR: 8

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 470 FNR:

0 SNR: 9

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 470 FNR:

0 SNR: 10

Rett til å anlegge og vedl.tekn.ledn. av div.slag.

Kan ikke slettes u/samtykke fra Oslo Komm.

v/boligdir.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1997/21930-1/105 16.04.1997 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 352
Bestemmelse om adkomstrett
Bruk av gårdsrom
Bestemmelse om utbedring etter kommunens krav (30 år)
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktøren for eiendom og utbygging
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/13633-2/105 10.03.1992 BRUKSRETT
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 80 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 80 FNR: 0 SNR: 2
RETT TIL Å ANLEGGE OG VEDLIKEHOLDE TEKN. LEDNINGER M.V
FORBUD MOT PARKERING/LAGRING
BEST. OM VEDLIKEHOLD
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger bygningsanmeldelse for våningshus datert 1879.
Det er utstedt ferdigattest gjeldende bruksendring fra kontorer til leiligheter datert 13.10.1992
Det foreligger godkjente byggetegninger, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Kjøkken er flyttet til stue og det har blitt dannet et nytt soverom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.10.1992.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei.
Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulerings- og arealplaner

Leiligheten ligger i et område regulert til byggeområde for boliger. (S-2255)

Reguleringsplan S-5007 gjeldende opprusting av gate for strekningen Nybrua - Sannergata, samt deler av Grüners gate.

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

Pågående byggesaker:

Saksnummer 202553826 - Seilduksgata 17 - Utsparing bærevegg. Siste dokument i saken 07.05.2025

Saksnummer 202552219 - Seilduksgata 17 - Utsparing i innvendig bærevegg. Siste dokument i saken 27.03.2025

Pågående plansaker:

Saksnummer 202308348 - Toftes gate Tilrettelegging for sykkel - planforslag til offentlig ettersyn. Siste dokument i saken 23.01.2025

Saksnummer 202209792 - Markveien - Olaf Ryes plass til Torggata - Dialogfase - Gateopprustning. Siste dokument i saken 11.04.2025

Saksnummer 202315257 - Vogts gate - Toftes gate - Bestilling av oppstartsmøte - Fremkommelighetstiltak for trikk. Siste dokument i saken 01.04.2025

Saksnummer 202111711 - Vulkan 13 med flere - Nye Broverkstedet - Utarbeidelse av planforslag. Siste dokument i saken 14.03.2025

Saksnummer 201901778 - Dælenenggata ved 37-39 - Oppføring av omsorgsboliger i Dælenenggata. Siste dokument i saken 12.05.2025

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er på byantikvarens gule liste registrert med fargen rød som enkeltminne. Videre er Birkelunden også et fredet kulturmiljø.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

5 800 000 (Prisantydning)

78 985 (Andel av fellesgjeld)

5 878 985 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 880 335 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 888 235 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 891 035 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

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.

Oppdragsansvarlig

Safar Pirotee

Eiendomsmeglerfullmektig

safar.pirotee@aktiv.no
Tlf: 408 00 443

Siri Lundmoen Kringli
Eiendomsmeglerfullmektig
siri.lundmoen.kringli@aktiv.no
Tlf: 476 57 962

Ansvarlig megler

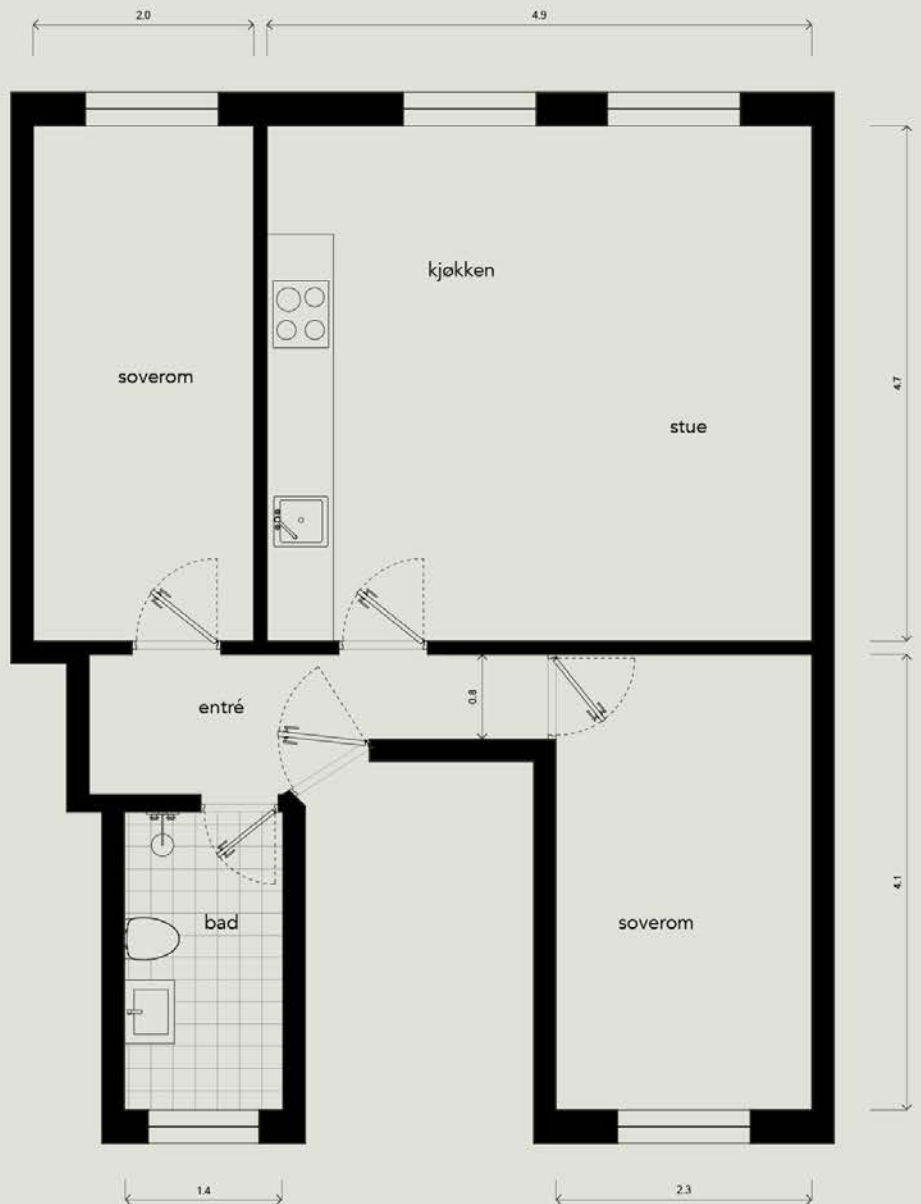
Alexander Trampe-Kindt
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
alexander.trampe.kindt@aktiv.no
Tlf: 408 00 440

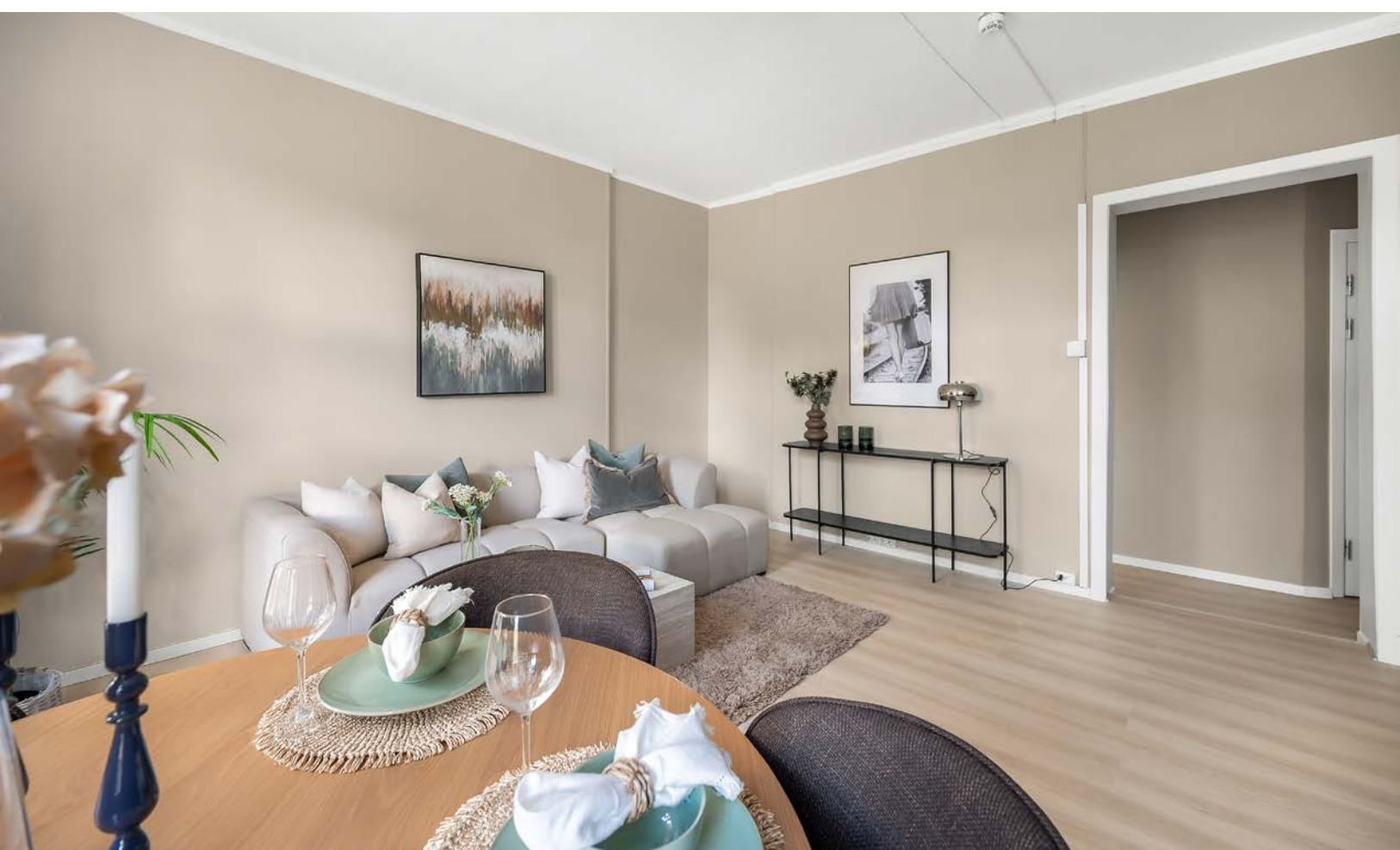
Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS, Torshovgata 8
0476 OSLO
Tlf: 216 36 363

Salgsoppgavedato

05.06.2025





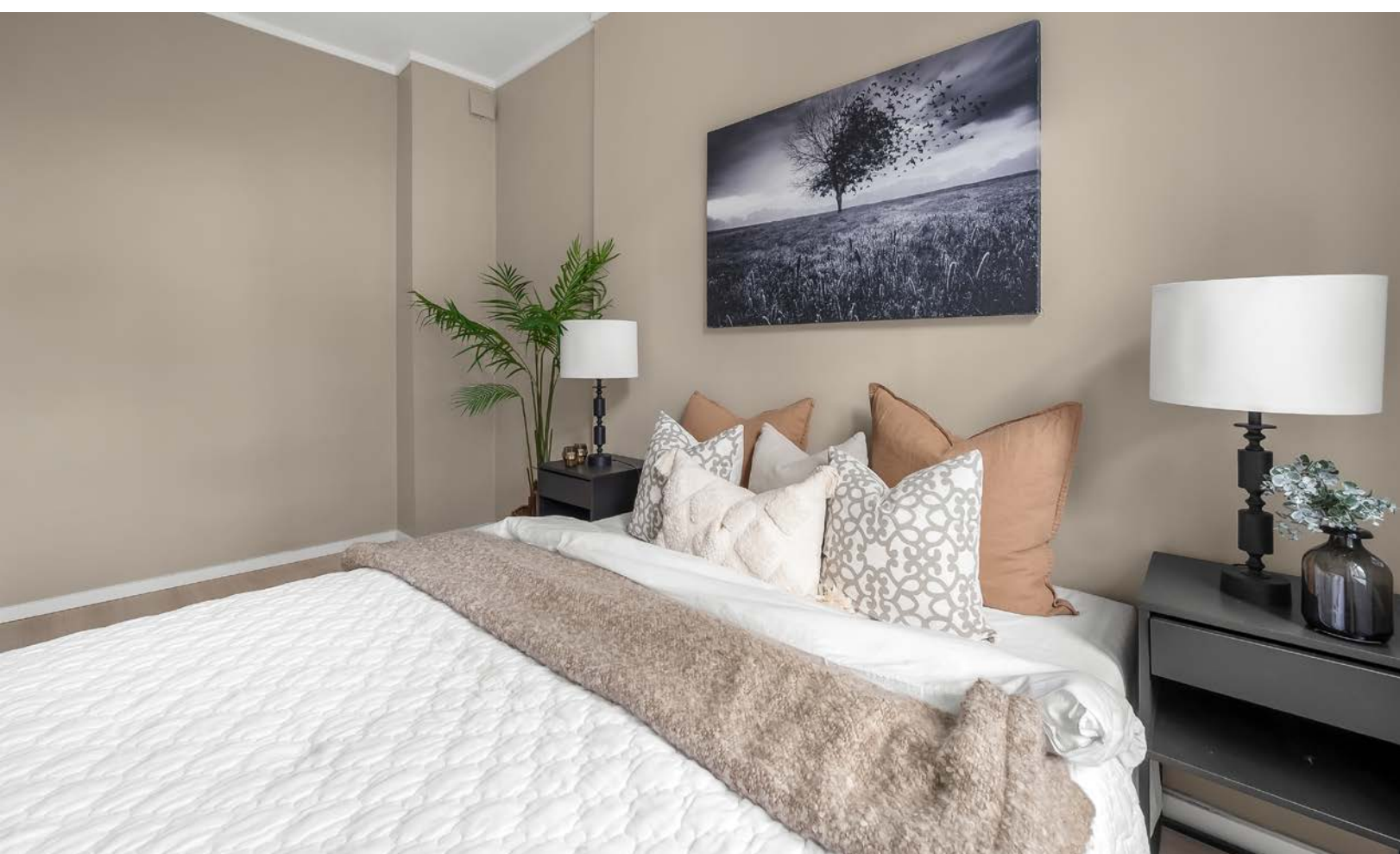














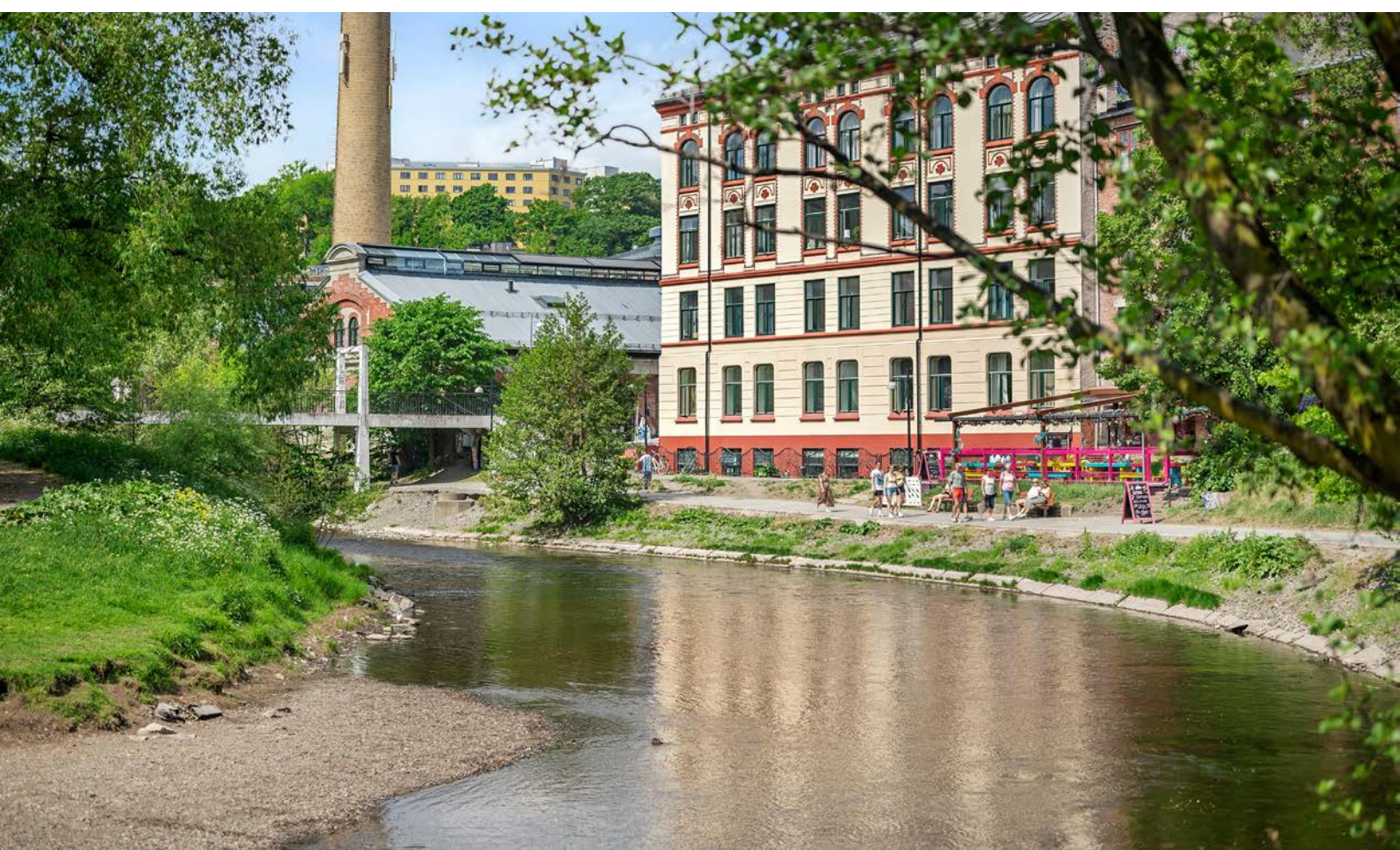








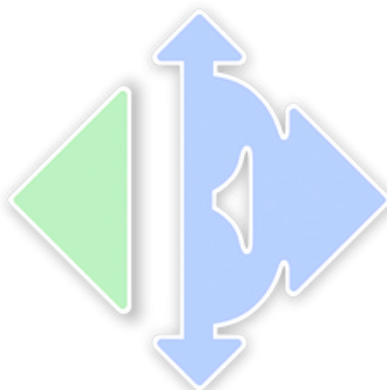






Vedlegg

Leilighet
Seilduksgata 17,
0553 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Matias Utnem
Dato: 30/05/2025

Gabels gate 25b
Oslo 0272
92059064
mutnem@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:228, Bnr: 351
Hjemmelshaver:	Navina Kumar Bhairi og Alekya Mallikarjunapalli
Seksjonsnummer:	7
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1881
Tomt:	m ²
Kommune:	301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Safar Pirotee
Befaringsdato:	22.5.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS3
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:**Beliggenhet**

Leiligheten ligger sentralt i et av Oslos mest populære områder - Grünerløkka, rett ved Birkelunden og Sofienbergparken. Grünerløkka har blitt Oslos mest populære sted å bo og syder av liv! Bydelen er kjent for sin unike stemning, yrende folkeliv og kultur. Koselige handlegater, sjarmende caféer og spennende spisesteder. Grünerløkka er en varm og levende bydel. Her kan du finne design, vintageskatter, bli med på grilling i parken, eller nyte uteservering under åpen himmel og stemningsfulle lysslynger.

OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1881 med grunnmur i murverk. Ytterveggene består av pusset og malt murverk.

Takkonstruksjon: Trekonstruksjon tekket med takstein

Etasjeskiller: Utført i trebjelkelag

Trapper: Utført i trekonstruksjon

Vinduer: Tolags isolerglass med produksjonsår 1978 og 1984

Entrédør: Utført i tre, uten brannklassifisering

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Teknisk vurdering – Sammendrag

Leiligheten er nylig oppgradert med nye overflater, samt nytt kjøkken og bad fra 2025. Badet fremstår som funksjonelt og oppgradert med moderne løsninger. Det er dokumentert membran og sluk av plast, og løsningen vurderes som teknisk tilfredsstillende. Det bemerkes imidlertid at baderomsdøren er plassert i våtsone og ikke er fuktbestandig, noe som medfører økt slitasjerisiko.

Kjøkkenet fremstår som nytt og moderne. Overflater i øvrige rom er nymalte, men det er registrert enkelte håndverksmessige avvik i form av åpne skjøter, ujevn utførelse og synlige sparkelfeil. Dette gir et noe ujevnt helhetsinntrykk.

Vinduene er fra 1984 og har overskredet forventet teknisk levetid. De er fortsatt funksjonelle og uten registrerte skader, men utskiftning bør vurderes på sikt.

VVS-installasjoner består av en kombinasjon av nytt og eldre anlegg. Det er registrert eldre kobberør og pumpeavløp, samt at fordelerskap mangler lekkasjeavløp. Dette medfører økt risiko og vurderes å trekke ned tilstandsgrad.

Ventilasjonen er basert på naturlig avtrekk uten tilluftsventiler, noe som gir redusert luftutskifting og regnes som en teknisk utdatert løsning.

Det elektriske anlegget fremstår funksjonelt, men det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på kjøkken og bad. Anlegget består av både ny og eldre føring, og det anbefales nærmere kontroll av installasjonene.

ANNET:

Beskrivelse av borettslaget

Seilduksgata 17 borettslag med org.nr. 932064642 med gnr. 228, bnr 351 og snr 3-13 har USBL som forretningsfører. Borettslaget består av 9 andeler. Borettslaget er en del av sameiet Seilduksgata 17 der borettslaget eier seksjon 3-13 og seksjon 1-2 utgjør to næringsseksjoner.

Parkering

Det er beboerparkering i gaten etter områdets gjeldende bestemmelser.

Vei / Vann / Avløp

Det er adkomst fra offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

Romhøyder

Stue: 2,759 m

Entre: 3,099 m

Bad: 2,790 m

Soverom: 2,806 m

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

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

Overflater

Gulv: Fliser på badet, laminat i øvrige rom

Vegger: Fliser på badet, malte slette flater ellers

Himling: Malt, slett himling

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

2025 - Renover bad.

2025 - Ny kjøkken innredning.

2025 - Nytt laminat gulv.

2025 - Maling av overflater.

FELLESKOSTNADER:

Ikke oppgitt.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
3.etasje	52				52	
Loft		5				5
SUM BYGNING	52	5			52	5
SUM BRA	57					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

3.etasje: Entré, soverom, stue, kjøkken, bad.

BRA-e:

Loft: Bod ca 5 m².

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevhet og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll.

Tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om enkelte av disse kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar, slik som vinduer og entrédører.

Befaringen ble gjennomført i dagslys, med god tilkomst til vurderte bygningsdeler, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringsen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Matias Utnem (Builtby as).

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Matias Utnem

Byggmester og takstmann

30/05/2025



Matias Utnem

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Badet er renoveret i 2025 og har flislagte vegger, slett malt himling med downlights, servantskap med heldekkende servant, speil med lys, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via naturlig avtrekk over dusjsonen.

Merknader: Vurdering:

Overflater og innredning fremstår som nye. Døren til baderommet er plassert i våtsone, noe som vurderes som et avvik i henhold til NS 3600. Risikoen for direkte vannsprut reduseres noe av monterte dusjdører, men dørmaterialet er ikke fuktbestandig. Ventilasjonen skjer via ventil i yttervegg og er basert på naturlig oppdrift, med tilluft gjennom dørspalte. Løsningen vurderes som tilstrekkelig, men ikke optimal.

Tilstandsgrad (TG):

TG2 vurderes på bakgrunn av dørplassering i våtsone og fravær av mekanisk ventilasjon, i henhold til NS 3600:2018.

Teknisk levetid:

Overflater og installasjoner har en forventet levetid på 20–30 år ved normalt bruk og vedlikehold, jf. Byggforskeren 700.330.

TG 0 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Det er nedsenk på ca. 5 mm i dusjsonen.

Merknader: Vurdering:

Det er registrert tilfredsstillende fall til sluk.

Forventet levetid ved normalt bruk er 20–30 år, jf. Byggforskeren 700.320.

TG 0 1.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra 2025

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Badet har sluk av plast. Det foreligger dokumentasjon på utført membranarbeid.

Merknader: Vurdering:

Badet er renovert i 2025 med nytt sluk og ny membran. Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder og gjenværende forventet levetid.

Det er ikke utført hullboring fra tilstøtende rom grunnet murkonstruksjon.

Forventet levetid for plastsluk og tettesjikt er 20–30 år ved korrekt utførelse, jf. Byggforskeren 700.330.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2025

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

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

Kjøkkenet er nytt 2025 (IKEA), og innredet med underskap, høyskap, laminat benkeplate og fronter i mørk utførelse. Det er integrerte hvitevarer, inkludert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp med avtrekksvifte (kullfilter) og mikrobølgeovn. Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkeninnredningen. Kompositt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Komfyrvakt er installert i himling, og lekkasjestopper er montert under vasken.

Merknader: Vurdering:

Kjøkkenet fremstår som nytt og ubenyttet på befaringsdagen.

Ventilasjonsløsningen er basert på kullfiltervifte uten avtrekk til friluft. Dette anses ikke å tilfredsstille dagens krav til ventilasjon i kjøkken, jf. NS 3600 og gjeldende tekniske forskrifter. Det er ikke registrert øvrige avvik ved kjøkkenet utover ventilasjonsløsningen.

Tilstandsgrad (TG):

TG2 settes på grunnlag av manglende ventilasjonsavtrekk til friluft. Kullfiltervifte anses som en utilstrekkelig løsning da den ikke i tilstrekkelig grad fjerner fukt og lukt fra rommet.

Teknisk levetid:

Kjøkkenet er nytt. Forventet levetid for kjøkkeninnredning er 20–25 år, for hvitevarer 10–15 år og for varmtvannsbereder 15–20 år ved normalt bruk og vedlikehold, jf. Byggforskeren 700.320 og 700.330.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Rommene er overflateoppusset med nye gulv og malte vegger og himlinger. Det er benyttet listverk langs gulv, dører og i himling.

Merknader: Vurdering:

Det er registrert ujevnheter i overflater, herunder buler og synlige sparkelskjøter. Listverk og hjørneskjøter har flere steder utilfredsstillende utførelse med åpne skjøter og mangelfull innfesting. Den håndverksmessige kvaliteten fremstår som lav, og til tross for nylig utført overflatebehandling gir dette et ujevnt og visuelt slitt helhetsinntrykk.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vinduene er av eldre type i tre med isolerglass, datostemplet 1984.

Merknader: Vurdering:

Vinduene fremstår som funksjonelle. Det er ikke registrert punktering eller synlig kondens mellom glassene.

Overflater og karm har normal aldersslitasje.

Tilstandsgrad:

Vinduene alder tilsier at de har passert normal levetid. På bakgrunn av alder alene og selv om funksjon er ivarettatt, settes tilstandsgrad TG2 iht. NS 3600:2018.

Med produksjonsår 1984 har vinduene passert anbefalt brukstid på 30–40 år, jf. Byggforskserien 700.320. Utskifting bør vurderes på sikt, selv om det ikke foreligger synlige skader.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**6. VVS**

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Vanntilførselen består av rør-i-rør-system samt eldre kobberør. Stoppekransen er lokalisert under servant på bad og i inspeksjonsluke på soverom. Avløpsrør fra servant på bad og kjøkkenvask er av plast. Avløpet fra kjøkken er tilkoblet avløpspumpe.

Merknader: Vurdering:

Installasjonen fremstår som delvis oppgradert, og eldre kobberør med ukjent restlevetid. Pumpeløsning på kjøkken medfører noe forhøyet risiko for driftsproblemer.

Tilstandsgrad:

Basert på kombinasjon av nye og gamle rør, vurderes vann- og avløpsrør til TG2 iht. NS 3600:2018.

Rør-i-rør har forventet levetid på ca. 50 år, kobberør 30–50 år, og avløpsrør av plast ca. 50 år, jf. Byggforskserien 700.330. De eldre komponentene vurderes å være nær eller over halvparten av sin funksjonelle levetid.

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

TG 0 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2025

Det er ikke påvist avdryp og fuktskjolder ved bereder.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Varmtvannsberederen er ny i 2025 og er plassert i kjøkkeninnredningen.

Merknader: Vurdering:

Varmtvannsberederen er plassert i skap uten lekkasjesikring og uten understøtting. Dette er et avvik fra gjeldende krav til forskriftsmessig plassering og sikring, og medfører økt risiko ved eventuell lekkasje eller belastning på tilkoblinger.

Tilstandsgrad:

TG2 settes på bakgrunn av manglende lekkasjesikring og manglende understøtting, i henhold til NS 3600:2018.

Berederen er ny og ikke tatt i bruk på befaringstidspunktet. Forventet levetid for elektrisk varmtvannsbereder er 15–20 år ved normalt bruk og vedlikehold, jf. Byggforskserien 700.330.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er ventil på badet og kullfiltervifte på kjøkkenet. Soverommet har avtrekksventil, men det er ikke observert ventiler for tilluft. Tilluft er basert på lufting via vinduer.

Merknader: Vurdering:

Naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskifting sammenlignet med mekaniske eller balanserte anlegg. Fravær av tilluftsventiler medfører redusert luftgjennomstrømning, spesielt ved stengt vindu. Dette regnes som et avvik fra dagens krav til ventilasjon.

Tilstandsgrad:

På grunn av manglende tilluftsventiler og begrenset ventilasjonsløsning, settes tilstandsgrad TG2 iht. NS 3600:2018.

Ventilasjonen er basert på opprinnelig byggeteknisk løsning og har ingen fastsatt levetid, men anses som teknisk utdatert sammenlignet med dagens standard.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Elektrisk anlegg

Sikringsskapet er plassert i trappeoppgangen og er utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Det er eldre kanalføringer på listverk i boligen, men med nyere stikkontakter og brytere.

Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeider utført av SG ELEKTRIKER AS:

- full installasjon i kjøkken
- utskifting av stikkontakter og brytere i hele leiligheten, ny kabling internt i soverom til venstre.
- oppgradering av sikringsskap. nye sikringer.

Elektrisk anlegg:

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

Branntekniske forhold:

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Tilstandsvurdering:

Det elektriske anlegget er ikke gitt en tilstandsgrad, da dette krever vurdering av en autorisert fagperson. Det anbefales at brannvarsler- og slokkeutstyr kontrolleres og vedlikeholdes regelmessig for å sikre at det oppfyller gjeldende krav.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Sluket på badet har synlig jordingskabel, men denne er ikke korrekt festet. Manglende festing av jordingskabel representerer et avvik fra krav til sikker utførelse og kan gi redusert beskyttelse ved feilstøm. Jordingsforbindelse i metalliske komponenter i våtrom skal være fast og pålitelig for å oppfylle krav til personsikkerhet og samsvar med NEK 400.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

På generelt grunnlag anbefales det alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt eller vurdert reguleringer eller andre forhold hos bygningsetaten, og det var ingen spesielle forhold som takstmannen ble gjort kjent med under befaringen. Tomten og boligen er ikke kontrollert opp mot kommunens bygge mappe. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ta med fagmann på befaring før et eventuelt kjøp.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

TG2 vurderes på bakgrunn av dørplassering i våtsone og fravær av mekanisk ventilasjon, i henhold til NS 3600:2018.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 settes på grunnlag av manglende ventilasjonsavtrekk til friluft. Kullfiltervifte anses som en utilstrekkelig løsning da den ikke i tilstrekkelig grad fjerner fukt og lukt fra rommet.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduenes alder tilsier at de har passert normal levetid. På bakgrunn av alder alene og selv om funksjon er ivarettatt, settes tilstandsgrad TG2 iht. NS 3600:2018.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Basert på kombinasjon av nye og gamle rør, vurderes vann- og avløpsrør til TG2 iht. NS 3600:2018.

6.3 Ventilasjon

På grunn av manglende tilluftsventiler og begrenset ventilasjonsløsning, settes tilstandsgrad TG2 iht. NS 3600:2018.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
Oppdragsnr.	
1004250036	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Alekya Mallikarjunapalli	Navina Kumar Bhairi
Gateadresse	
Seilduksgata 17	
Poststed	Postnr
OSLO	0553
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1004250036

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 1004250036

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alekya Mallikarjunapalli	e8c5b4de20624cef0eed 2949b75fd38b77d0f133	05.06.2025 06:04:32 UTC	Signer authenticated by One time code

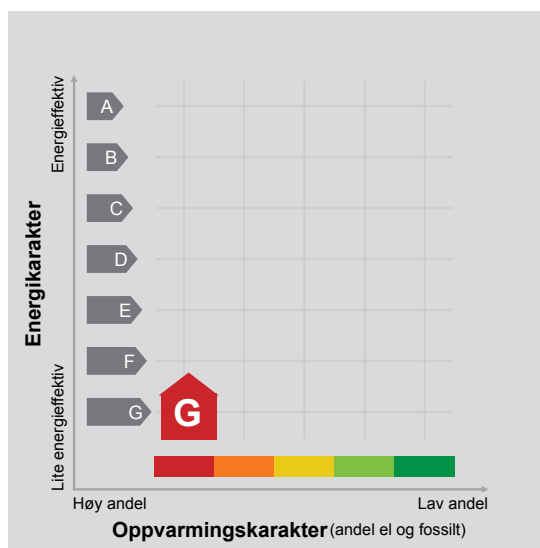
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Navina Kumar Bhairi	64e1e0090dd1f8d1f9c790 fd116b85fc2900b430	04.06.2025 19:16:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1004250036

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Seildukgata 17
Postnummer	0553
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	351
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80574703
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2024-54054
Dato	25.11.2024



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.

VEDTEKTER FOR SEILDUKSGATA 17 BORETTSLAG

Vedtatt ved borettslagets stiftelse 10.08.2023. Sist endret 21.03.2024 etter generalforsamlingsvedtak.

§1

Seilduksgata 17 Borettslag med adresse Seilduksgata 17, er et borettslag som eier eiendommen i Oslo kommune med gnr. 228, bnr. 351, og snr. 3 til snr. 13.

§2

Laget består av 9 andeler

Hver andel har et pålydende på NOK 5 000. Samlet andelskapital er NOK 45 000.

§3

Andel 2 (H0202) har evigvarende eksklusiv bruksrett til snr. 3 (H0204). Seksjonen består av ca. 12 kvm bodareale.

Seksjonen disponeres vederlagsfritt, og kan overdras sammen med andelen.

Seksjonen er i dag registrert med næringsformål i matrikkelen. Stifteren av borettslaget har søkt kommunen om bruksendringstillatelse til bolig. Andelseierne plikter å medvirke til at slik bruksendringstillatelse blir gitt, herunder ved, men ikke begrenset til, å gi de nødvendige samtykker og underskrift på dokumenter.

§4

Borettslagets styre skal ha minst tre og høyst fem medlemmer.

§5

Følgende saker skal drøftes på ordinær generalforsamling:

Borettslagets årsregnskap

Styrets årsmelding

For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagsloven.

HUSORDENSREGLER

Seilduksgata 17 Borettslag
Vedtatt av styret den 21.01.2025

1

Port og fellesdører skal alltid holdes låst.

2

Beboer må sørge for at postkassen er merket med navn.

3

Tap av nøkler skal meldes til styret. Beboer må bekoste nye nøkler.

4

Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne, så som innbo, sportsartikler, barnevogner o.l. Sykler skal ikke settes i oppgangen, men på henvist plass.

5

Enhver forurensing av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Renovasjonsetaten tar kun med vanlig husholdningsavfall (papir, papp og restavfall). Beboer må selv sørge for bortkjøring av ting som ikke kan kastes i beholderne. Ethvert søl omkring søppelbeholdere skal unngås.

Det skal ikke legges ut avfall, brød eller lignende til fugler, da dette tiltrekker rotter og mus til eiendommen.

6

Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær mv. må kun foregå på gårdsplass eller annen anvist plass.

7

Det er forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, uten styrets samtykke. Likeså å male vinduer og vegger utvendig og i fellesrom. Det skal søkes styret på forhånd for ytre installasjoner som markiser, flaggstenger, antenner, skilt eller lignende.

8

Har leiligheten egen balkong, plikter beboer å fjerne snø og is fra denne. Benyttes det grill på balkong, skal denne være elektrisk eller gassdrevet. Kullgrill er forbudt.

9

Beboer må holde det rent og ryddig rundt inngangsdøren sin. Søppelposer skal ikke settes utenfor døren.

10

Det skal være nattero i bygget mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

11

Ved støyende og/eller langvarig oppussingsarbeid (mer enn 2 dager) skal styret og øvrige beboere varsles i god tid før oppstart. Likeså dersom vann, varme eller strøm må stenges.

12

Styret skal underrettes ved utplassering av avfallssekker eller lignende på fortau (f.eks. ifb. oppussing). Sekkene må ikke plasseres inntil fasade, ei heller til hinder/sjenanse for øvrige beboere eller forbipasserende. Ansvarlig beboer må rette seg etter kommunens og brannvesenets regler/råd, og er også ansvarlig for eventuelle bøter fra kommunen for forsøpling av fortau.

13

Det er ikke lov å røyke i innvendig fellesareal. Det må utvises hensyn ved røyking på egen balkong, samt rundt bygget.

14

Beboer er ansvarlig for at andre personer som er gitt adgang til bygget/eiendommen gjøres kjent med og overholder husordensreglene.

Nabolagsprofil

Seilduksgata 17 - Nabolaget Birkelunden - vurdert av 199 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Birkelunden Linje 11, 12, 18	3 min 0.2 km
Birkelunden Linje 11N, 12N, 30	3 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	17 min 1.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.8 km

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	3 min 0.2 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	9 min 0.7 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	12 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	19 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	12 min 1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

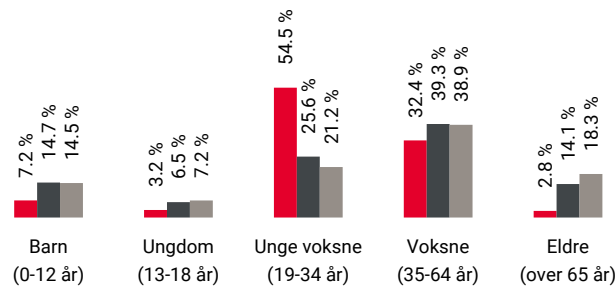
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Birkelunden	2 188	1 367
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	3 min 0.3 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	3 min 0.3 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år) 50 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Birkelunden PostNord	1 min 0.1 km
Joker Grunerløkka	1 min



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. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Matvareutvalg

Stort mangfold 90/100



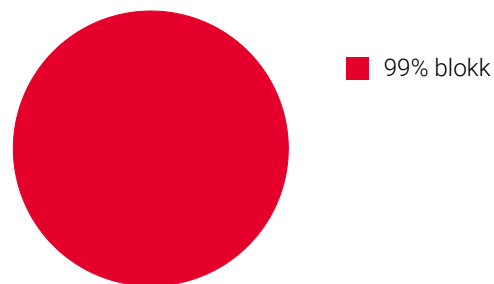
Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Sport

⚽	Grünerløkka skole	4 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.3 km	
⚽	Foss v.g. skole/grunerløkka	4 min	🚶
	Aktivitetshall	0.3 km	
🚴	SATS Ringnes Park	6 min	🚶
🚴	Fitness24Seven Grünerløkka	6 min	🚶

Boligmasse



«Her finnes alt! Hovedstaden i hovedstaden.»

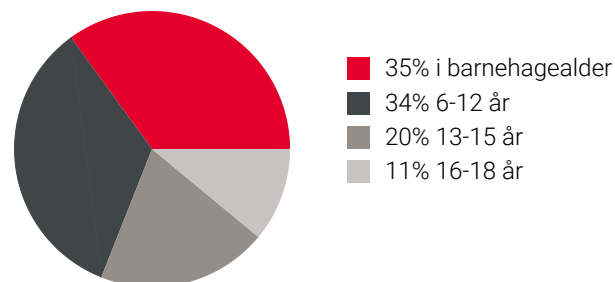
Sitat fra en lokalkjent



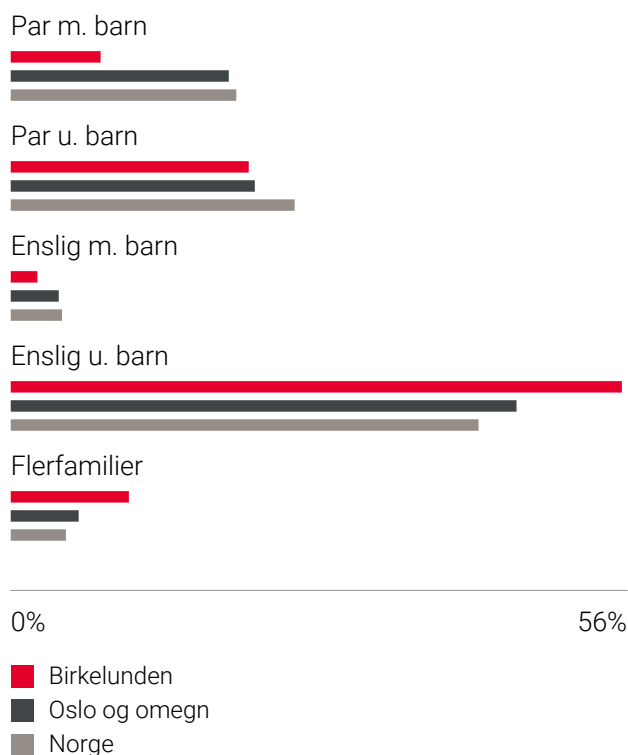
Varer/Tjenester

🏠	Kiellands Hus	10 min	🚶
🏪	Apotek 1 Ringnes Park Senter	5 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

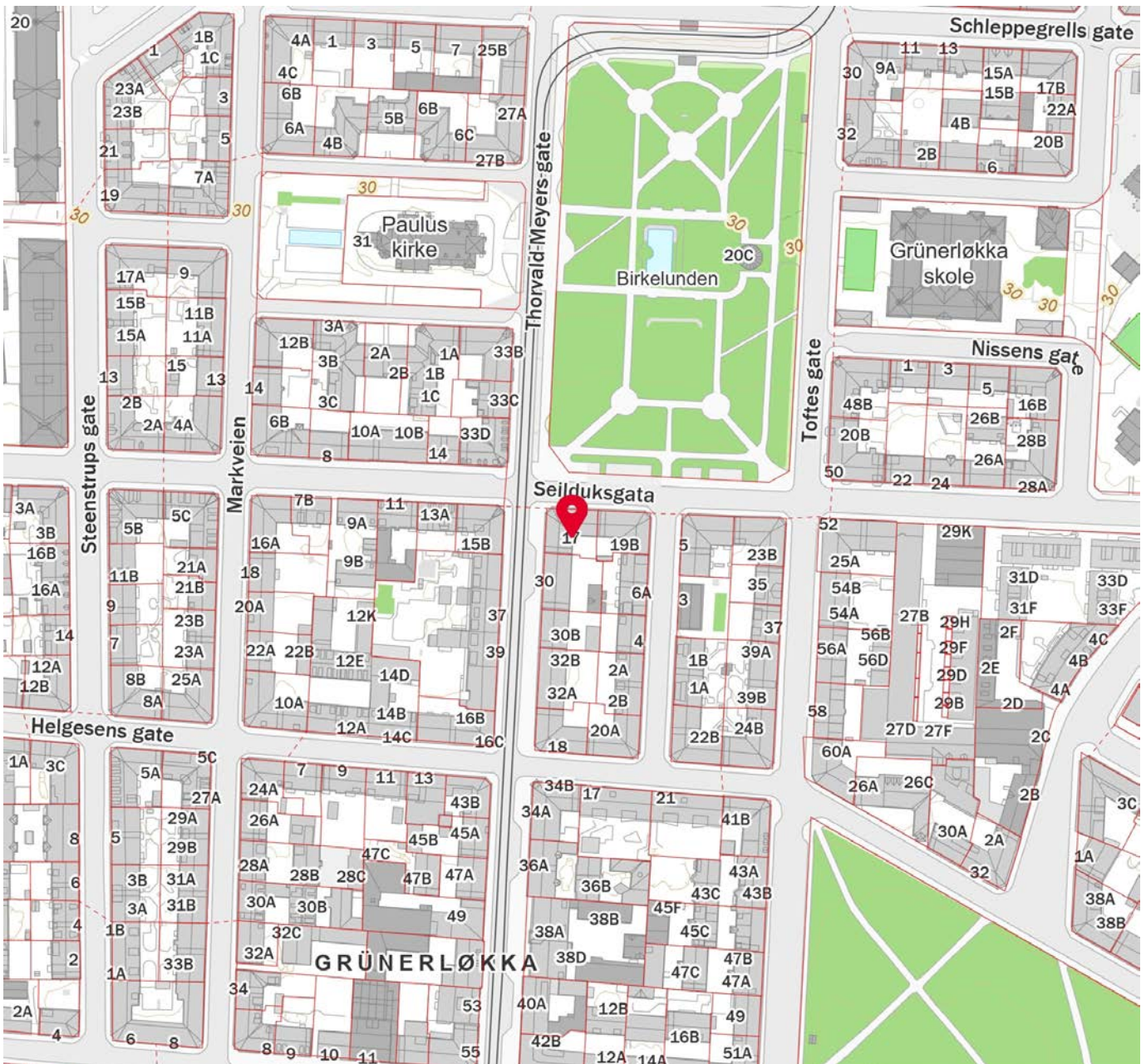
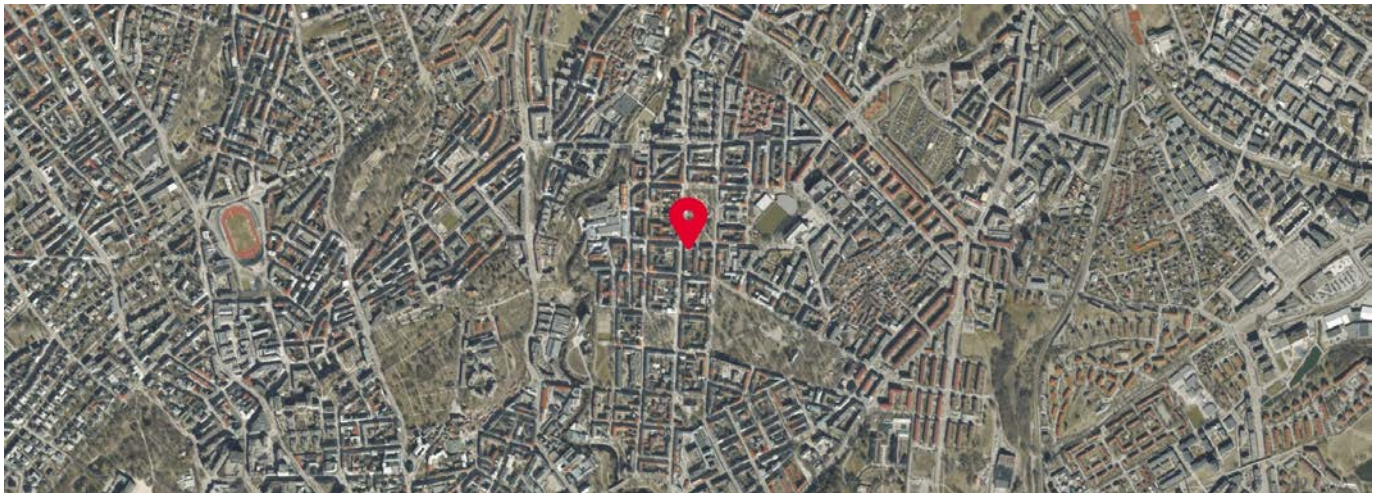


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	0%	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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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: Seildukgata 17
0553 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Safar Pirotee

Oppdragsnummer:

Telefon: 408 00 443
E-post: safar.pirotee@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