

aktiv.

Ammerudveien 25, 0958 OSLO

**Rålekker 4-roms topp- og
hjørneleilighet | Heis | Varmtvann/
fyring inkl | Balkong**



Partner / Eiendomsmegler / Avdelingsleder

Marius Wang

Mobil 468 28 887
E-post mw@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 500 000,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Felleskostn.: Kr 5 259,-
Selger: Haakon Lageng
Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total: 77/82 m²
Tomtstr.: 4300 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Andelsnr.: 36
Oppdragsnr.: 1004230137

Rålekker 4-roms topp- og hjørneleilighet | Heis | Varmtvann/fyring inkl |

Lekker 4-roms topp- og hjørneleilighet i nybygg fra 2023. Leiligheten byr på solrik syd/vestvendt balkong, stilrent kjøkken med åpen løsning i stue. Videre har leiligheten et meget delikat bad og 3 gode, lyse soverom. Enkel heisadkomst fra garasje til etasjeplan.

Ny, lekker 4-roms topp- og hjørneleilighet
Syd/- vestvendt balkong på ca. 9 m² med utelys og strømuttak
Prisantydning og felleskostnader er forutsatt at fellegjeld er innfridd på / 4 014 000)
Tilhørende kjellerbod
Kun TG 0 og 1
Det er nå installert oppvaskmaskin og komfyr på kjøkken
IN-ordning på fellesgjelden
Nybygg garanti til september 2028
Felles takterrasse
Heis ned til garasjeanlegg/ mulig med ladestasjon
Dersom du innfrir all fellesgjeld vil felleskostnadene kun bli 5 259



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	24
Eierskifterapport	49
Egenerklæring	59
Anbefalt megler	60
Budskjema	68

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 77 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 82 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod i kjeller

7. etasje

BRA-i: 77 m² Stue/kjøkken, 3 soverom, bad, gang og entre.

TBA fordelt på etasje

7. etasje

10 m² Balkong (oppmålt til 9,5 kvm)

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bygget har felles takterrasse, parkeringsanlegg, sykkelparkering, enkelt sykkelverksted og smørebod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4300 m²

Tomtebeskrivelse

Utearealene er tilrettelagt for et godt og praktisk hverdagsliv. Det er lagt opp til flere hyggelige samlingsplasser og muligheter for utfoldelse for alle beboerne. Bygg B og C har store felles takterrasser med sittegrupper, pergolaer og beplantning. Gårdsrommet er utarbeidet i samarbeid med landskapsarkitekt, her er alt nøye planlagt og tilrettelagt for utendørs opphold. Uteområde får sittegrupper og lekeapparat hvor beboerne får mulighet til å treffes i trivelige omgivelser. Det lages en barnevennlig lekeplass med sandkasse, huske og klatrestativ. I tillegg blir det fin plen som kan benyttes til lek og ballspill.

I underetasjen blir det bodar, parkeringsanlegg og sykkelparkering, enkelt sykkelverksted og smørebod.

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i Ammerud Stasjon, et nybygget prosjekt bestående av to bygg med til sammen 59 leiligheter.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000 som ligger på bakkeplan i borettslaget eller Kiwi rett over veien. Det er heller ikke lang fra Ammerud Stasjon til nærmeste kjøpesenter. På Grorud Senter og Kalbakken Senter finner du både butikker, frisør, apotek, kafé, pizzeria, vinmonopol og bibliotek. Det er heller ikke langt til Oslo sentrum som byr på en rekke handlegater og kjøpesenter.

Dersom du liker å ferdes ute i naturen er dette området et aldri så lite eldorado. Her er det fine tur- og rekreasjonsmuligheter både sommer som vinter rett utenfor døren, enten du liker å spasere eller er ivrig mosjonist. Gå langs Alnaelva helt ned til Økern. Ta en matbit med noe godt i glasset hos nyåpnede Tatie

Lillomarka har et rikt tilbud av turmuligheter, og det er mange hytter som er ypperlige turmål. Du kan gå fra hytte til hytte og nyte flott natur og god mat på turen. Mange av hyttene i Lillomarka er betjent og har servering i vinterhalvåret. En fin rute er for eksempel fra p-plassen på Ammerud –Lilloseter– Sinober–tilbake til Ammerud. Lillomarka har flere fine utsiktstopper som er perfekte turmål. Disse turene passer veldig bra for barnefamilier eller for deg som ønsker å ta en rask ettermiddagstur ute i naturen. Turforslag om du ønsker spektakulær utsikt er Røverkollen og utkikkstårnet der.

I sommerhalvåret er det alltid fint å ha bademuligheter innen rekkevidde. Oslo er en by som både kan by på badevann og badestrender. For deg som bor på Ammerud Stasjon er det ikke langt til nærmeste badevann. Vesletjern og Badedammen er idylliske vann som ligger kun en 15 minutters spasertur fra Ammerud Stasjon. Disse vannene er veldig barnevennlig, i tillegg settes det ut badebrygge.

Ammerud har et aktivt og variert idrettsmiljø. Du finner etablerte miljøer for blant annet innebandy, langrenn, orientering og svømming, I nærområdet har du både idrettshall, flerbrukshall og svømmehall, i tillegg til flere treningssentre.

Adkomst

Enkel adkomst fra vei.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Ammerudlia barnehage (0-5 år) 10 min. 120 barn 0.7 km

Skogkanten barnehage (3-5 år) 10 min. 14 barn 0.7 km

Ammerudenga barnehage (0-5 år) 10 min. 105 barn 0.8 km

Skoler:

Ammerud skole (1-7 kl.) 11 min. 566 elever, 27 klasser 0.8 km

Rødtvet skole (1-7 kl.) 15 min. 451 elever, 32 klasser 1.1 km

Grorud skole (1-7 kl.) 15 min. 334 elever, 16 klasser 1.1 km

Apalløkka skole (8-10 kl.) 11 min. 445 elever, 30 klasser 0.8 km

Groruddalen skole (8-10 kl.) 22 min. 322 elever, 15 klasser 1.7 km

Bjerke videregående skole 5 min. 464 elever 3.9 km

Stovner videregående skole 6 min. 700 elever, 45 klasser 3.8 km

Skolekrets

Grorud skole

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet rett utenfor døren med T-banen som tar deg til Jernbanetorget i Oslo sentrum på et drøyt kvarter. I tillegg har du 31-bussen som går gjennom byen helt til Fornebu med hyppige avganger. Du har også enkel og kort reisevei den andre retningen mot Oslo Lufthavn Gardermoen.

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Alle bærekonstruksjoner er av betong og stål. Isolerte yttervegger av tre og betong.

Fasader av teglstein, fasadeplater og trepanel etter arkitektens material- og fargevalg.

Yttertak belegges med sveiset sort papp eller tilsvarende.

Trykkimpregnert spaltegulv på balkonger.

Byggene har fasader med en kombinasjon av lyst treverk og lys teglstein.

Balkongrekkverkene i aluminium og glass er utformet slik at de gir et eksklusivt uttrykk

til byggets arkitektur. De har en nedre del som er tett for å gi privatliv og en øvre del i glass som slipper inn lys og gir utsyn.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

Svar: 2023

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Nei

Tilleggs kommentar

Nybygg, boligen er aldri bebodd, overtatt fra utbygger 18. september 2023. Eventuelle feil eller mangler utbedres ihht bustadoppføringslova eller ved å reklamere til de forskjellige leverandørene via boligens boligportal hos Fredensborg

Standard

Velkommen til Ammerudveien 25. En flott og ny 4-roms toppleilighet. Det er montert elektrisk solskjerming på de fleste av leilighetens vinduer og balkongdør. Det er downlights med dimmer på begge bad og i entré/gang.

Overflater:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på badrom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Tak: Overflater er belagt med malt gips/betonghimling med innfelte downlights på badrom og entré.

Gulv: Overflater er belagt med 1-stavs hvitlakkert eikeparkett og fliser på bad.

Entré:

Lys entré med plass til kommode, skoskap, knagger eller annen oppbevaring.

Porttelefon med videokamera. Teknisk rom/ bod med dør hvor ventilasjonsaggregatet er plassert.

Stue med utgang til balkong:

En lys og pen stue med parkett på gulv. God plass til både sittegruppe og spisebord. 2,60 m under taket gir en god romfølelse. Skyvedør ut til balkong. Adkomst fra stue til en syd/- vestvendt balkong med tregulv på ca. 9 m². Balkongen er for øvrig utstyrt med utelys og strømuttak. Gode solforhold.

Åpen stue og kjøkken løsning:

Et moderne kjøkken fra HTH i en delikat gråbeige farge, som går ton i ton med benkeplaten. Overskap med integrert LED-gripelist kombinert håndtak, og nøytrale håndtak på underskap i antrasitt. Armatur fra Tapwell i krom utførelse med et rundt design. Tek.stikk for komfyr og platetopp (separat) 25 ampere til platetopp. Stikk til kombiskap, oppvaskmaskin og ventilator.

Selger har nå satt inn oppvaskmaskin og komfyr med induksjonstopp.

Bad:

Et r lekkert bad med tidsriktige fliser. Baderomsinnredning fra HTH med heltrukken hvit benkeplate med plass til vaskemaskin. Nice speilarmatur med dimmer i samme bredde som servant. Underskap med god oppbevaringsplass. Vegghengt klosett og dusjnische med herdet klart glass og krom og innsvingbare dører. Dusj og servantbatteri i krom fra Tapwell. Malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater. Gulvet er belagt med fliser og gulvvarme.

3 soverom:

Leiligheten har 3 fine soverom på henholdsvis 10,4 kvm, 6,5 kvm. og 6,6 kvm. Arealeffektive løsninger med plass til seng med tilhørende m blelement og mulighet for garderobeløsning. På hovedsoverommet er det montert tv- og data uttak.

Kjekt   vite:

Plast rør i rør system.

Brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

Underjordisk garasjeanlegg for biler og sykler, med heis opp til alle etasjer Kombinert smørebod og sykkelverksted.

Det følger en sportsbod i felles bodanlegg i U1.

Utstyr:

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Fjernvarme.

Rør-i-rør.

Automatisk slukkeanlegg.

Hvitevarer

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

Frittstående k leskap og vaskemaskin medfølger ikke salget.

TV/Internett/Bredbånd

Telia er leverandør av kabel-tv og bredbånd.

Parkering

Alle plasser i anlegget er nå solgt. Beboere selger av og til sine plasser. Se oppheng på f.eks tavle.

Dersom man k per garasjeplass vil månedlige felleskostnader v re på ca 150,- kr pr plass.

Parkeringsplassene er tinglyst som tilleggsdel til samleseksjon bolig, og kjøpere av parkeringsplass får en vedtektsfestet bruksrett.

Bruksrett til parkeringsplass kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den er knyttet til. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

Forsikringsselskap

TRYG

Polisenummer

8689812

Radonmåling

Det er å anta at utbygger har fulgt krav i Teknisk forskrift (Tek17): § 13-5. Radon Bygning med rom for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen.

Det er ikke foretatt målinger.

Energi

Oppvarming

Leilighetene oppvarmes fra sentralanlegg med radiatorer plassert i oppholdsrom. Badene blir levert med gulvvarme (elektrisk eller vannbåren). Det planlegges felles berederanlegg plassert i teknisk rom i garasje/bodanlegg med vannmåler til hver leilighet.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Avtrekk til ventilasjon føres over tak. Ventilasjonsaggregat i hver leilighet, plassert i gang eller over kjøkkenvifte. Det vil bli omluft- eller avtrekksventilator fra kjøkken.

Info strømforbruk

Boligen er ikke bebodd så det foreligger ikke oversikt på forbruk.

Energikarakter

D

Energifarge

Grønn

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 980 000

Info formuesverdi

Formuesverdien på eiendommen er p.t. ikke fastsatt. 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. Formuesverdien er ulik for primærbolig og sekundærbolig. For primærbolig (der boligeier er folkeregistrert pr 1. januar) utgjør formuesverdien 25% av kvadratmeterprisene og 90 % for sekundærboliger (alle andre boliger).

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Åkonto varmtvann og fyring, TV/bredbånd fra Telia, forretningsfører, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, diverse honorarer, vaktmestertjenester, renhold, generell drift og vedlikehold m.m.

Oppgitte felleskostnader er tatt utgangspunkt i at fellesgjelden er innfridd. Alternativt vil felleskostandene utgjøre 23 489,- pr mnd

Herav:

Felleskostnader 4 030,-

Tv/bredbånd 299,-

A-konto fjernvarme 930,-

Kapitalkostnader. Lån1 OBOS 01: 18.230

Dersom man velger å innfri fellesgjelden vil totale felleskostnader kun være 5 259,-
Man kan også innfri mindre deler avhengig av egen økonomi eller rente i bank.

I oversikten har vi tatt med fjernvarme. A konto er en delinnbetaling av forventet kostnad i en periode. Bruker man mindre enn avsatt så får man penger tilbake og i motsatt fall en restfaktura.

Konferer med megler for beregning av felleskostnader dersom man ønsker å betale deles av fellesgjelden.

Felleskostnader for Borettslaget består av drifts- og vedlikeholdskostnader internt i

borettslaget, samt en andel av eierseksjonssameiets drifts- og vedlikeholdskostnader. I tillegg tilkommer evt. kapitalkostnader knyttet til Borettslagets fellesgjeld.

Nivået på drifts- og vedlikeholdskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester Borettslaget og eierseksjonssameiet ønsker utført.

Månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader for Borettslaget det første driftsåret er stipulert til ca. kr 52,- per kvm BRA per måned, hvor blant annet forsikring på byggene, vedlikehold og drift av Borettslagets fellesarealer, vaktmester, forretningsførsel, snømåking, renhold og strøm på fellesarealer er inkludert, samt en andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene for Ammerud Stasjon Eierseksjonssameie.

Man får også rente fradrag på lik linje som et vanlig boliglån på andelens fellesgjeld. Her kan man regne på hva som lønner seg. Hvilken bank gir best rente. Om man har fellesgjeld på andelen eller et større boliglån selv er normalt sett ganske likt.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 259. Dette er forutsatt at fellesgjeld er innfridd.

Felleskostnader etter avdragsfri periode

27 925

Andel Fellesgjeld

Kr 4 014 000

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

12.06.2024

Andel fellesformue

Kr 30 829

Andel fellesformue dato

12.06.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Ammerud Stasjon Borettslag

Organisasjonsnummer

929343794

Andelsnummer

36

Om borettslaget

Leiligheten tilhører Ammerud Stasjon Borettslag som består av til sammen 59 andeler/leiligheter fordelt på 2 bygg(B og C). I 1. etasje i Bygg C oppføres næringslokale planlagt brukt som dagligvarebutikk. Det vil bli garasjeanlegg i U1 under Bygg B, Bygg C og store deler av utomhusanlegget, med parkeringsplasser, boder, sykkelparkering og tekniske rom. Det vil bli felles takterrasser på Bygg B og Bygg C. To av leilighetene i Bygg B får privat takterrasse.

Ammerud Stasjon Eierseksjonssameie

Som følge av at Bygg C inneholder et næringslokale vil eiendommen bli seksjonert i henhold til lov om eierseksjoner av 22. juni 2018. Eierseksjonssameiet er planlagt å bestå av to seksjoner; én samleseksjon bolig bestående av leilighetene i Ammerud Stasjon Borettslag med borettslaget som eier, samt én næringsseksjon bestående av næringsarealene i 1. etasje i Bygg C.

Renovasjon

Det vil bli levert nedgravde avfallscontainere tilknyttet avfallssugeanlegg som er planlagt plassert som anvist på utomhusplan. Det tas forbehold om endelig plassering og løsning.

Felles takterrasse

Det er felles takterrasse i Bygg B og C. Alle leilighetseiere har rett til bruk av de felles takterrassene.

Næringslokale

I 1. etasje i Bygg C er det etablert et næringslokale, som er driftet som dagligvarebutikk. Næringslokalet har nødvendige tekniske installasjoner på tak og i fasader. Installasjonene er i hovedsak ventilasjons- og kjøletekniske installasjoner med tilhørende kanaler og vifter. Næringslokalet har tekniske rom plassert i U1 og 1. etasje. I næringslokalet er det også etablert et varemottak. Det må påregnes noe støy og lukt forbundet med virksomheten.

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har lån i OBOS-Banken:

Restgjeld kr 168 914 000,-

Rente 5,45 % per 12.06.2024

Rest løpetid: 39 år og 4 mnd
Andel fellesgjeld er: 4 014 000,-
Avdragsfrihet: 10 år til 01.10.2033
Lånets varighet 40 år
IN-ordning: ja (se nærmere informasjon under punktet "borettslaget")

Etter avdragsfriheten vil avdragene bli 4 436,- utifra dagens tall.

IN-ordning

Borettslaget vil søke om å inngå avtale med OBOS om IN-ordning (individuell nedbetaling fellesgjeld). Fellesgjeld er den gjeld borettslaget har overfor långiver. Andelseierne har ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden, men hver andelseier er med på å betjene fellesgjelden ved å betale sine felleskostnader til borettslaget. IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale boligens andel av fellesgjelden.

Innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Innbetaling fra andelseier går til nedbetaling av borettslagets fellesgjeld.

Etter overtagelse kan nedbetaling av andel fellesgjeld gjøres to ganger i året med minimum kr 60.000 per innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Det må inngås egen avtale mellom borettslaget og andelseier som vil innbetale. Det vil tilkomme et administrasjonsgebyr ved inngåelse av avtale. Det vil ikke være mulig å foreta nedbetaling før borettslaget er fullt ut innflyttet og fellesgjelden er etablert med den nødvendige sikkerhet.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene. Oppsigelsestiden er 12 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget

Regnskap/budsjett

Borettslaget har enda ikke hatt sitt første driftsår og det foreligger således ikke noe regnskap.

Styregodkjennelse

Det foreligger styregodkjennelse i borettslaget

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter.

Dyrehold

Det er ikke opprettet husordensregler. Normalt må borettslaget ha saklig grunn for å nekte dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Andelsnr. 36 i Ammerud Stasjon Borettslag med orgnr. 929343794

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Unntagen andelens fellesgjeld så overdras boligen fri for pengeheftelser.

Det finnes mange avtaler i borettslaget, men disse omhandler bestemmelser om adkomsrett, vann-/kloakkledning, anlegg og vedlikehold av ledninger, garasje/parkering, og seksjonering. Ingen av disse antas å ha betydning for bruken av eiendommen.

1918/901074-1/105 07.06.1918 BESTEMMELSE OM VEG

Forbud mot generende bedrift

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 93 BNR: 20

1943/8848-2/105 24.11.1943 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra gnr 93 bnr 173

Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 93 BNR: 20

1944/8524-1/105 12.12.1944 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 93 BNR: 20

1963/2653-1/105 27.02.1963 SKJØNN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 93 BNR: 20

1970/14437-1/105 31.08.1970 ERKLÆRING/AVTALE
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr
TAKREKLAME
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 93 BNR: 20

2013/1106528-2/200 19.12.2013 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Bestemmelse om kummer o.l.
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer
32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 93 BNR: 20

2013/1106528-3/200 19.12.2013 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om nettstasjon
Bestemmelse om kommunale installasjoner
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer
32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 93 BNR: 20

2013/1106528-4/200 19.12.2013 BESTEMMELSE OM GJERDE

Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.

Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 93 BNR: 20

2013/1106528-5/200 19.12.2013 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.

Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 93 BNR: 20

2013/1106528-6/200 19.12.2013 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Bestemmelse om avståelse av grunn til veiutvidelse, adkomst m.m.

Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.

Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 93 BNR: 20

2020/3412993-1/200 01.12.2020

21:00

BESTEMMELSE OM VEG

Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven

Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av

veigrunn til Oslo kommune

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 93 BNR: 20

2

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 93 BNR: 669

Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om grøfter/kummer

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 93 BNR: 20

2023/974972-1/200 08.09.2023

21:00

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om gjensidige rettigheter

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/974972-2/200 08.09.2023

21:00

BESTEMMELSE OM FIBER-/DATA-/TELEKABEL

Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om gjensidige rettigheter

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/974972-3/200 08.09.2023

21:00

BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 93 BNR: 669 FNR: 0

SNR: 3

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 93 BNR: 669 FNR: 0

SNR: 4

Bestemmelse om rømningsvei

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligbygg med parkeringskjeller datert
09.02.2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt

dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen.

Det foreligger byggetegninger fra utbygger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.02.2024.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig

Vann/avløp: Privat stikkledning til offentlig nett.

Det er etablert nedgravd fordrøyningsbasseng. Utbygger av prosjektet tar forbehold om etablering av pumpekum. Pumpekummer m.m. er i så fall inkludert i utbyggers kontraktsleveranse. Avtale om service og vedlikehold for borettslaget må i så fall påregnes. Eventuelt privat vann- og avløpsnett mellom det offentlige tilknytningspunktet og frem til bygningskroppen skal driftes og vedlikeholdes i fellesskap av de sameier som er tilknyttet dette. Avfallscontainere for Bygg B og Bygg C, samt andre tekniske installasjoner som for eksempel kabler og VA, m.m., er planlagt nedgravd på eiendommen.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/forretninger/institusjon (omsorgsboliger)/kontor/bevertning.

S- 4758 REGULERINGSBESTEMMELSER FOR AMMERUDVEIEN 19-25, GNR. 93 BNR.

20. Vedtatt av Oslo Bystyret 12.12.2012. stadfestet med endring av

Miljøverndepartementet 06.11.2013.

Pågående plansaker:

Saksnr. 201602519: Ammerudveien 20 - 22 - Detaljregulering til nytt offentlig ettersyn - Boligprosjekt

Forslagsstiller ønsker å utvikle planområdet med boliger og samtidig beholde det østre næringsbygget. De foreslår ny bebyggelse i 8-14 etasjer, og påbygg på eksisterende bygg på 3 etasjer. Foreslåtte høyder og utnyttelse medfører et vesentlig brudd med skalaen i området. Forslaget bidrar ikke til ønsket stedsutvikling. PBE anbefaler ikke forslaget.

Les mer om saken her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201602519>

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.

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.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger

6 500 000 (Prisantydning) Forutsatt at fellesgjeld er innfridd.

Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfridd tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

0 (Gebyr utlysning forkjøpsrett)

1 249(Omkostninger totalt) uten boligkjøperforsikring

6 500 249 (Totalpris inkl. omkostninger) uten boligkjøperforsikring

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 240,- uten boligkjøperforsikring

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris på 35 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000 ,- oppgjørshonorar kr 7 000 ,- og visninger 1 000,- pr stk - Markedspakken er satt til 19.990,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

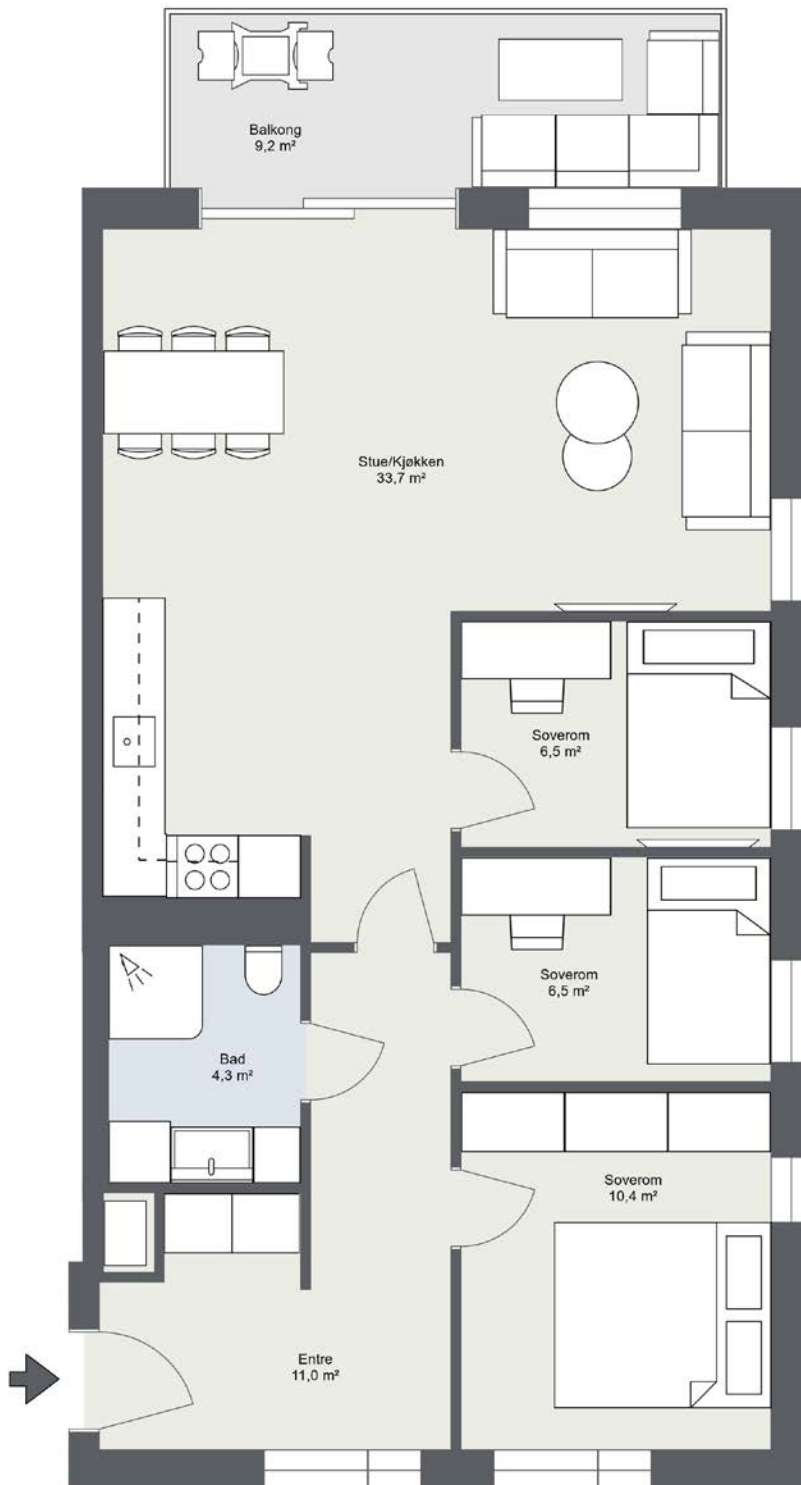
Marius Wang
Partner / Eiendomsmegler / Avdelingsleder
mw@aktiv.no
Tlf: 468 28 887

Fredrik Markeland
Eiendomsmeglerfullmektig
fm@aktiv.no
Tlf: 912 46 082

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

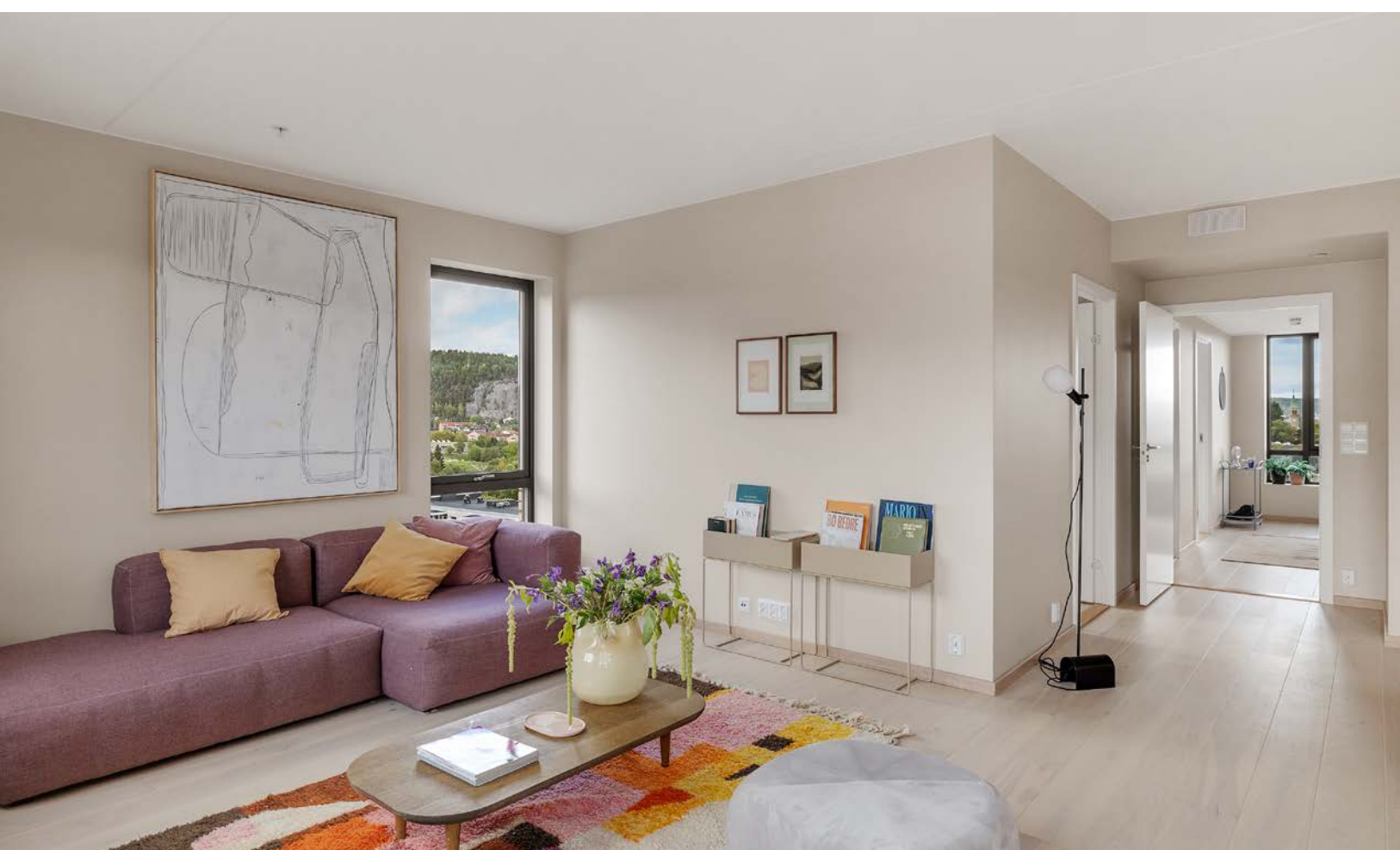
Salgsoppgavedato

14.08.2024



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.























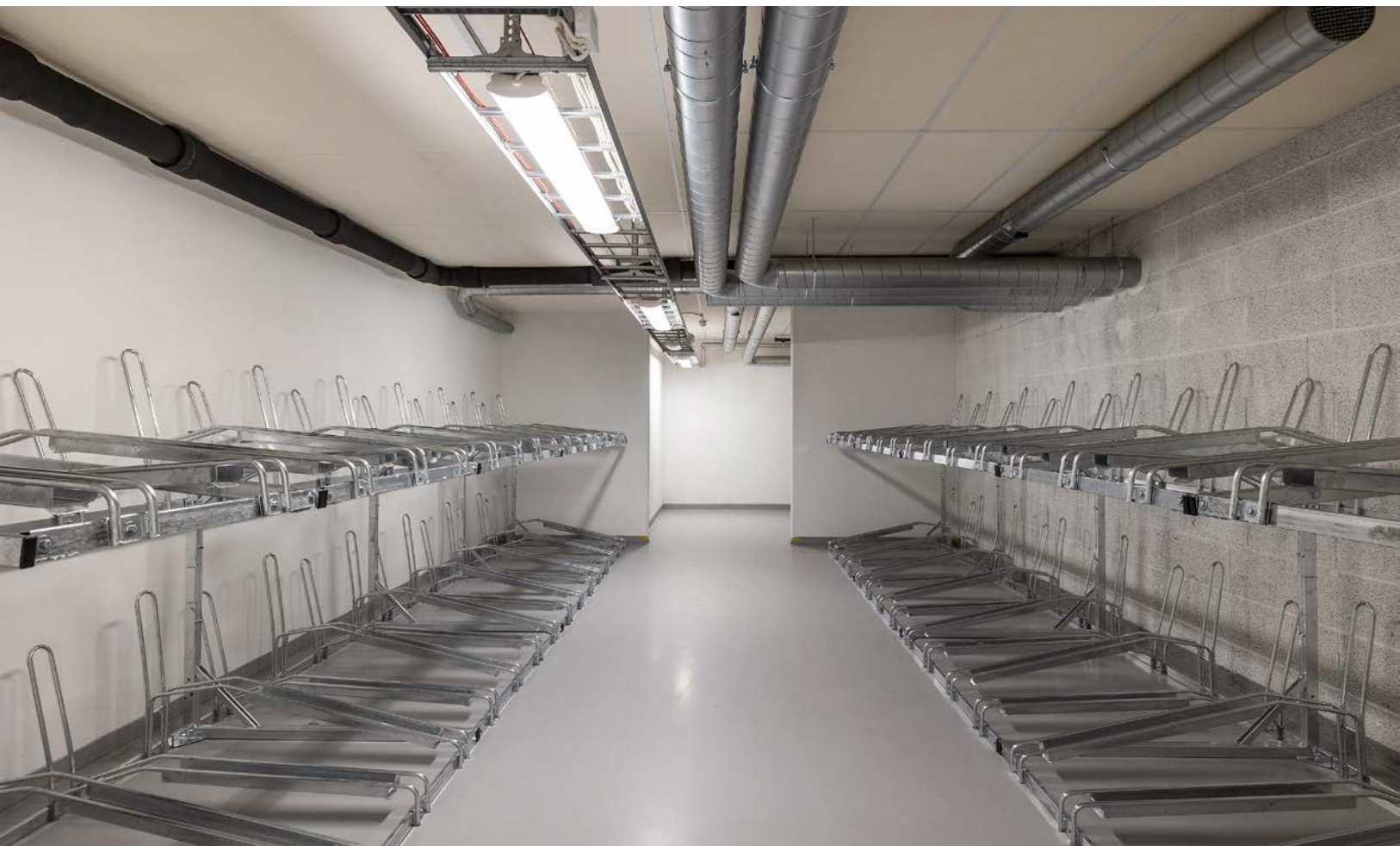
















Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
Oppdragsnr.	
1004230137	
Selger 1 navn	
Haakon Lageng	
Gateadresse	
Ammerudveien 19-25	
Poststed	Postnr
OSLO	0958
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Vet ikke, borettslaget fikser dette
Polise/avtalnr.	Vet ikke

Document reference: 1004230137

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 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
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Nybygg overtatt fra utbygger 18. september 2023. Eventuelle feil eller mangler utbedres ihht bustadoppføringslova ved å reklamere til via Fredensborg (utbygger) sin boligportal.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

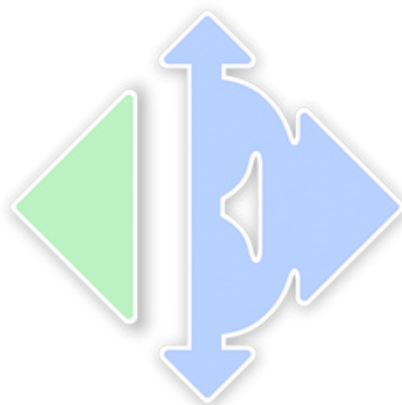
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse.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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Haakon Lageng	8ace6233c04e22ee3e4686 69d4c2c3b7357f0ee3	20.09.2024 16:48:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1004230137

- 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>

Ammerudveien 25
Ammerudveien 25
0958 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Matias Utnem

Dato: 11/06/2024

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

Egenerklæringskjema 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 branttekniske 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:92, Bnr: 20
Hjemmelshaver:	Haakon Lageng
Seksjonsnummer:	37
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2023
Tomt:	m ²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Marius Wang
Befaringsdato:	3.6.2024
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Beskrivelse av tomt

Utearealene er tilrettelagt for et godt og praktisk hverdagsliv. Det er lagt opp til flere hyggelige samlingsplasser og muligheter for utfoldelse for alle beboerne. Bygg B og C har store felles takterrasser med sittegrupper, pergolaer og beplantning. Gårdsrommet er utarbeidet i samarbeid med landskapsarkitekt, her er alt nøye planlagt og tilrettelagt for utendørs opphold. Uteområde får sittegrupper og lekeapparat hvor beboerne får mulighet til å treffes i trivelige omgivelser. Det lages en barnevennlig lekeplass med sandkasse, huske og klatrestativ. I tillegg blir det fin plen som kan benyttes til lek og ballspill. I underetasjen blir det boder, parkeringsanlegg og sykkelparkering, enkelt sykkelverksted og smørebod.

OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte / Konstruksjon

Alle bærekonstruksjoner er av betong og stål. Isolerte yttervegger av tre og betong. Fasader av teglstein, fasadeplater og trepanel. Yttertak belegges med sveiset sort papp eller tilsvarende. Trykkimpregnert spaltegulv på balkonger.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

4-roms topp- og hjørneleilighet i nybygg fra 2023. Leiligheten har solrik syd/vestvendt balkong, kjøkken med åpen løsning i stue. Videre har leiligheten et bad og 3 gode, lyse soverom. Enkel heisadkomst fra garasje til etasjeplan.

ANNET:**Oppvarming**

Leilighetene oppvarmes fra sentralanlegg med radiatorer plassert i oppholdsrom. Bad med gulvvarme.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc

Parkering

Det selges av og til plasser i anlegget.

Parkeringsplassene er tinglyst som tilleggsdel til samleseksjon bolig, og kjøpere av parkeringsplass får en vedtektsfestet bruksrett.

Bruksrett til parkeringsplass kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den er knyttet til. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

FDV-dokumentasjon for membran og sisterner til toalettet, levert av huseier.

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

Overflater:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Tak: Overflater er belagt med malt gips/betonghimling med innfelte downlights på baderom og entré.

Gulv: Overflater er belagt med 1-stavs hvitlakkert eikeparkett og fliser på bad.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:

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 måleverdig.

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 borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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
Kjeller		5				
7.etasje	77			9,5	76	1
SUM BYGNING	77	5		9,5	76	1
SUM BRA	82					

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:

7.etasje: Stue/kjøkken, 3 soverom, bad, gang og entre.

BRA-e:

Kjeller: Bod.

MERKNADER OM AREAL:

Leiligheten inkluderer en bod på 5 m² i kjelleren. Hjemmelshaver har informert om dette. Boden ble ikke inspisert av takstmannen grunnet manglende tilgang.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Matias Utnem (takstmann)

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.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

11/06/2024

Matias Utnem

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 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 fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

(Prefabrikkert våtromskabin). Prefabrikkerte våtromsmoduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.

Innredning:

Baderomsinnredning fra HTH med heltrukken hvit benkeplate med plass til vaskemaskin. Nice speilarmatur med dimmer i samme bredde som servant. Underskap med god oppbevaringsplass. Vegghengt klosett og dusjnische med herdet klart glass og krom og innsvingbare dører. Dusj og servantbatteri i krom fra Tapwell.

Merknader: Overflater har normale bruksmerker og slitasje som kan og bør forventes utfra alder.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet er belagt med fliser og gulvvarme.

Merknader: Overflater har normale bruksmerker og slitasje som kan og bør forventes utfra alder.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2023
- 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.

Plastsluk med klemring.

Membran av type Mapeguard WP 2K.

Merknader: Det er ikke boret hull i tilstøtende rom for dusj sonen, da det vender mot sjakt.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

- Vanninstallasjonen er fra 2023
- Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
- Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Kjøkken fra HTH i gråbeige farge, slett front på overskap og underskap, stålvaske med ettgreps blandebatteri, laminat benkeplate, integrert ovn og platetopp, komfyrvakt, ventilator, frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Lekkasjestopper under vasken.

Merknader: Overflater har normale bruksmerker og slitasje som kan og bør forventes ut fra alder.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Vegger: slette malte flater.

Gulv: 1-stavs hvit eikeparkett.

Himling: malte betong elementære, nedsenket hiling i gang med down ligts,

Over flater fremstår i god stand.

Dører slette hvite dører.

Merknader: Dør håndtak til badet er ødelagt.

Overflater har normale bruksmerker og slitasje som kan og bør forventes ut fra alder.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer og dører fra 2023.

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2022. Utvendig aluminiumsprofiler.

Laminert, brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB35) Balkongdør med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2022. Utvendige aluminiumsprofiler.

Merknader: Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer. Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Skyvedør ut til balkong. Adkomst fra stue til en syd/- vestvendt balkong med tregulv på ca. 9 m². Balkongen er for øvrig utstyrt med utelys og strømuttak.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sistene for WC.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vannrør av plast type rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Vannfordelerskapet er avsatt i vegg over toalett på bad/wc. Hoved-/stoppekran lokalisert i fordelerskap.

Innvendige avløpsrør i PVC/plast. Hovedstrekk er trolig av soil-/støpejern.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendigvurdering av da disse disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av dengrunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen. AvløpsrørInterne og synlig avløpsrør i plast. Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Merknader: Et rør-i-rør system er en moderne løsning for vannforsyning i boliger. Det består av et indre rør som fører vannet og et ytre rør som fungerer som en beskyttende hylse. Dette systemet gjør det enklere å bytte ut rørene ved eventuelle lekkasjer uten å måtte rive vegger eller gulv.

Materialer som PEX (kryssbundet polyetylen) er svært holdbare og har lang levetid.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles VV i boligblokken, fra varmesentral i kjeller.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2023

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Ventilasjonsaggregat lokalisert i innvendig bod. Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk/avsug fra kjøkken og våtrom.

Merknader:

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 elektriske anlegget ble installert i 2023

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Skjult og jordet el-anlegg fra byggeår (2023). Sikringsskapet er lokalisert i entre.

Merknader:

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 foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

Tilleggsopplysninger:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:



Marius Wang

Eiendomsmegler/partner

T: 4682 8887

E: mw@aktiv.no

www.aktiv.no



eiendomsmegler_mariuswang

aktiv.

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

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

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

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

Anbefalt eiendomsmegler

Kundeuttalelser fra eiendomsmeglerguiden og Maze

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

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

Hva var hovedgrunnen til at du valgte Marius Wang:

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

[eiendomsmegler.no](https://www.eiendomsmegler.no)





Legg meg til på Snapchat!

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 900

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Ammerudveien 25
0958 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Wang

Oppdragsnummer: 1004230137

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

14.08.2024

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