

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Karianne Amlie

Mobil 977 57 259

E-post karianne.amlie@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 76 384,-
Omkostn.: Kr 165 500,-
Total ink omk.: Kr 6 731 884,-
Felleskostn.: Kr 4 880,-
Selger: Gro Anett Pedersen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 78/83 kvm
Tomtstr.: 4640.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 231, bnr. 283
Snr. 141
Oppdragsnr.: 1002250299

Lys og romslig 3-roms med balkong, heis og smartløsninger

Velkommen til en gjennomført og moderne 3-roms leilighet i 5. etasje med heis og parkeringsleie i kjeller.

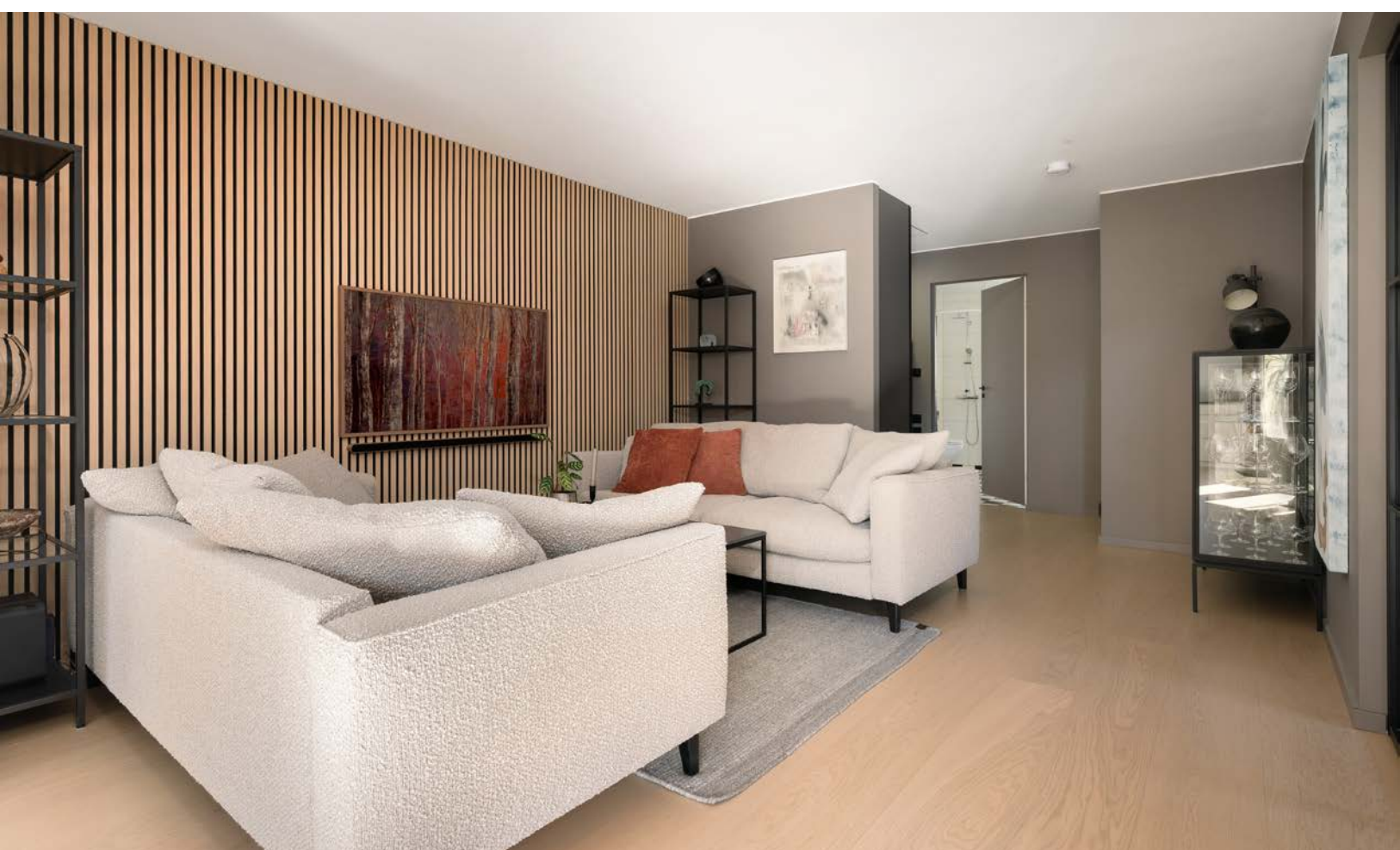
Leiligheten byr på en romslig og luftig stue med store vindusflater, stilige detaljer som spilevegg og industridør, samt utgang til en solrik veranda med flott utsikt mot Ekeberg. Det helhetlig oppussede oppholdsrommet kombineres med et praktisk kjøkken med god oppbevaringsplass. Badet er svært romslig og har potensiale til å bli ditt drømmebad. Hovedsoverommet er også romslig med mye garderobeplass og mulighet for å gjenåpne direkte inngang til bad. Her får du et hjem med smarte løsninger som app-styrt varme, lys og porttelefon, samt elektronisk dørlås. Sameiet er veldrevet og disponerer en nylig oppusset, grønn og hyggelig bakgård med sitteplasser, grill og lekeområde.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	27
Tilstandsrapport	47
Nabolagsprofil	71
Budskjema	91

























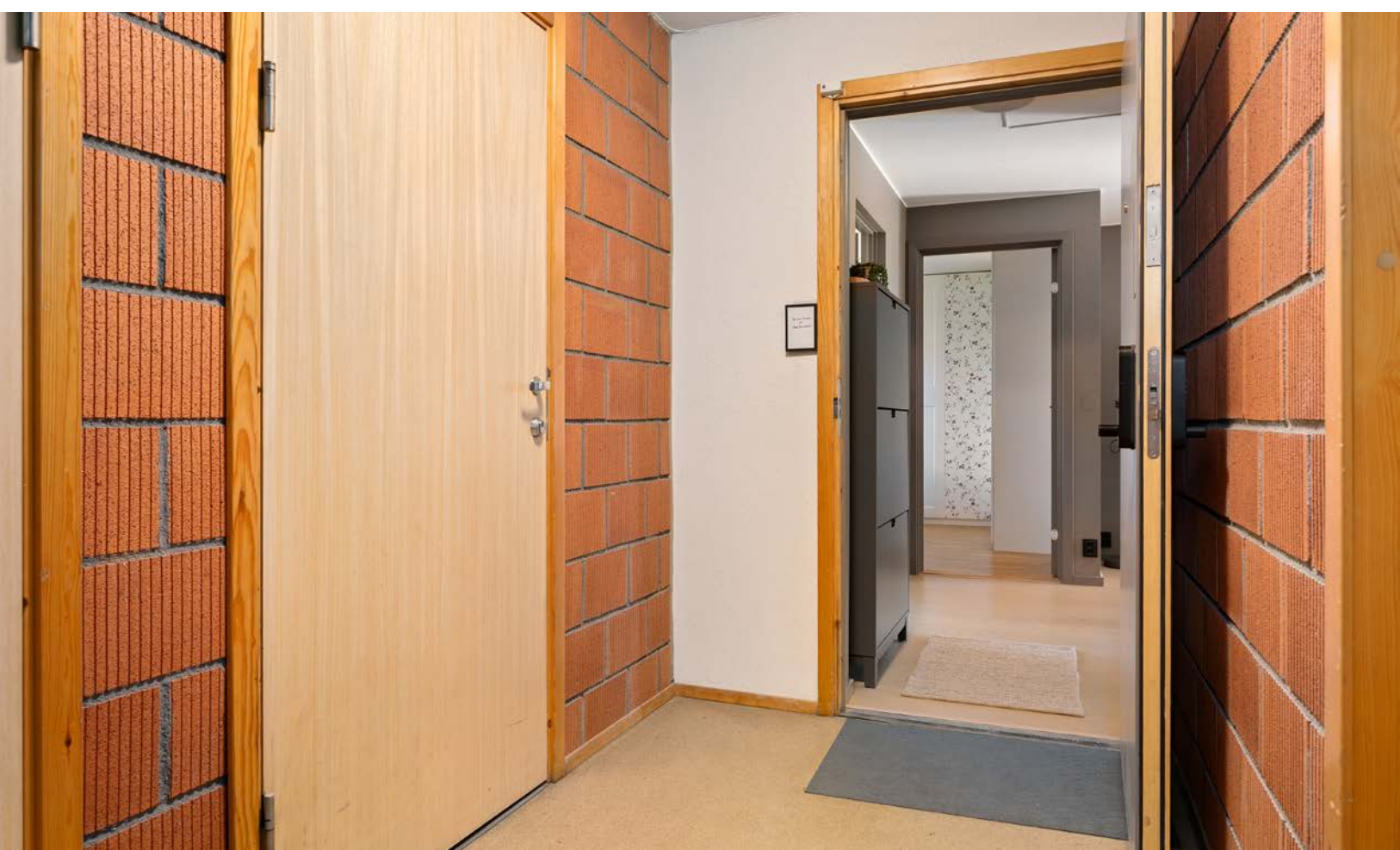






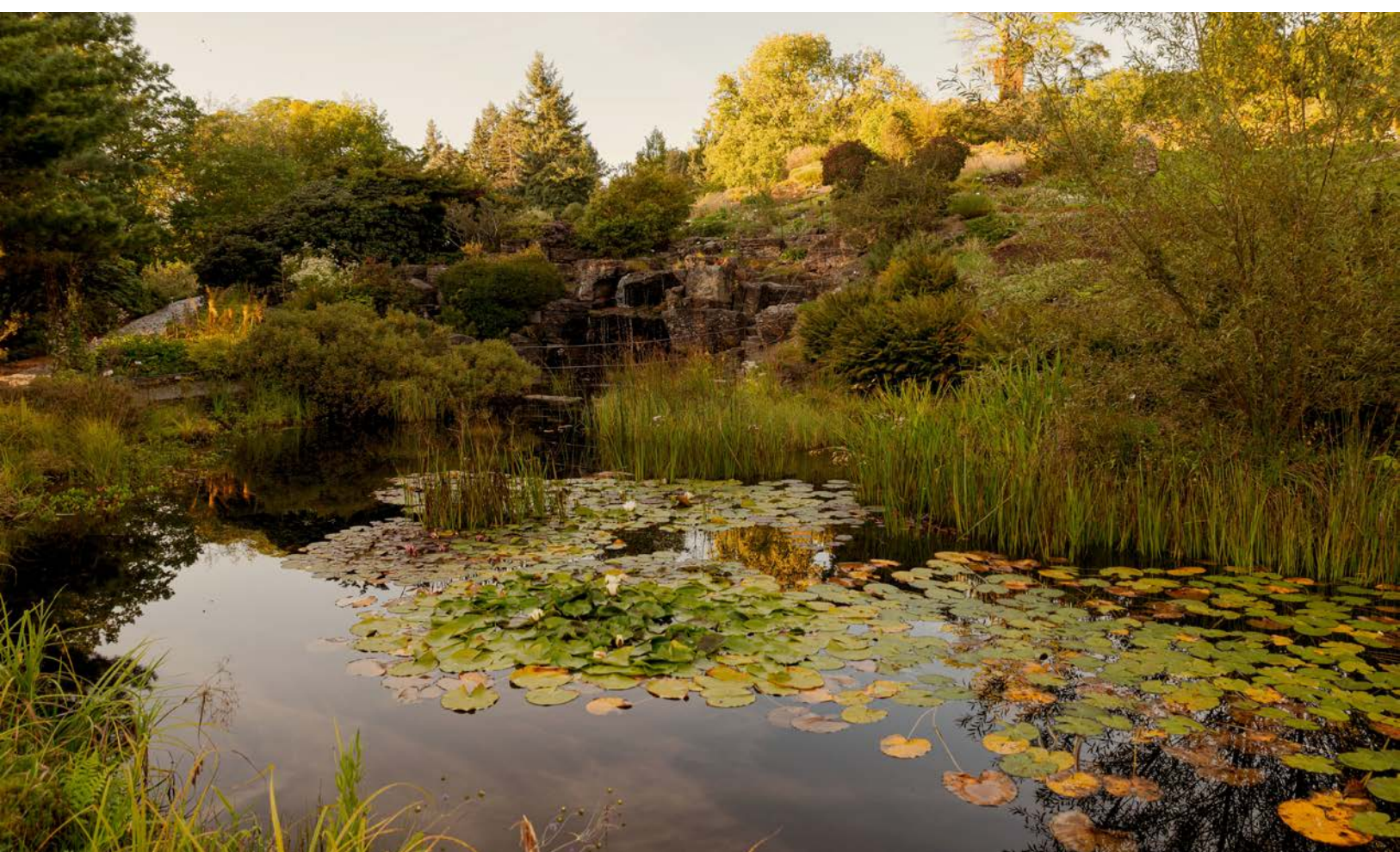
















Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 78 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 83 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 78 m² Entre, bad/wc, åpent kjøkken, stue med utgang balkong og soverom.

BRA-e: 5 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

5. etasje

5 m² Balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4640.6 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet med sittegrupper, lekeplass, interne gangveier, beplantning og plenarealer.

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til på Tøyen. Dette er et spennende område i utvikling. Med Botanisk hage som nærmeste nabo, ligger alt til rette for piknik med gode venner, eller en hyggelig lunch på Handwerk Botaniske. Nærmeste bysykkelstativ ligger mellom leiligheten og T-banestasjonen. Tøyenparken hvor den populære Øya festivalen arrangeres ligger like opp i gata og er kun en kort rusletur unna.

Videre er Ola Narr / Tøyenparken et sted med fine løpemuligheter. På toppen har man utsikt utover hele Oslo og bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. I tillegg er det store grøntområder langs Akerselva som egner seg godt for søndagsturer. Også Ekeberg skulpturpark, Kampen og Vålerenga med Svartdalen er

hyggelige turområder. Sørenga har de seneste årene blitt en populær badeplass under sommerhalvåret.

Leiligheten ligger i kort gangavstand til Tøyen Torg med Postkontoret, Skatten og Human Mote for å nevne noe. Pizzan på Postkontoret er verdt et besøk! Og med populære Golden Chimp, kaffebarer som Fuglen og nye Papegøye (tidligere Neongrut) et par minutter unna, er du sikret mange gode smaksopplevelser. I nærområdet ligger flere matbutikker (Rema 1000, KIWI, Bunnpriis, Joker), apotek, en rekke frukt- og grønt butikker, bakerier og kafeer.

Beliggenheten er attraktiv med gangavstand til 'alt'. T-banen på Tøyen ligger få minutters gange fra leiligheten. Nærmeste bussholdeplass er få minutter unna, 20 bussen tar deg på tvers av byen. Kort gangavstand til Oslo Bussterminal og til Oslo S / Karl Johans gate.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Sommerfyrd barnehage 0.4 km

Min Årvi 0.5 km

Langleiken barnehage 0.5 km

Skoler

Tøyen skole 0.5 km

Kampen skole 0.8 km

Vahl skole 0.8 km

Jordal skole 0.9 km

Sofienberg skole 1.5 km

Hersleb videregående skole 1.0 km

Etterstad videregående skole 1.7 km

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon

og leilighetsskillere i betong. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av tegl. Valmtakkonstruksjon i tre, tekket med antatt betong takstein. Taket ble ikke besøkt på befaringsdag. Blokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Sammendrag selgers egenekklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Vi har sett saltutslag på fuger i dusjonen som antas å komme fra at fukt vandrer på baksiden av flisene og kommer ut ved gulv i dusjen. Dette er nedenfor bjelke for handicap-sete montert av forrige eier. Takstmann målte fukt i dusjonen i samme område på befaringen. Ved et tilfelle på vinterstid med ekstrem kulde over lang tid, samtidig som vi var borteist noen uker og hadde skrudd ned varmen på badet hadde vi problemer med at vannledning til servant og vaskemaskin frøs og vannet stoppet. Vi satte inn oljeovn på badet, og rørene tinte i løpet av kort tid.

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

Sameiet har hatt enkelte problemer med tak og takterasser. Tak har blitt utbedret tidligere år og takterassene er under utbedring. Det har vært 2 tilfeller av fuktvandring gjennom betongen inn til kjøkkenet i vår leilighet fra takterassen over oss, én gang for 5-6 år siden og én gang i år. I det første tilfellet oppsto det noen små sprekker i murpussen i taket, i det andre tilfellet har det oppstått en liten misfarging/skjolde i ene hjørnet på bakplaten i det ene overskapet. Skaden er meldt til sameiets forsikringsselskap, og takstmann fra forsikringsselskapet har vært på befaring. Han fant ingen tegn til fukt nå, så skaden må ha oppstått for en tid tilbake. Utbedring vil dekkes av forsikringen eventuelt av sameiet hvis kostnaden er under egenandel. Takterassen over oss skal utbedres nå i høst slik at det ikke oppstår nye skader fra denne.

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

Balkong har noe sprekkdannelse på hjørnene. Dette bør følges med på og meldes til styret om man oppdager forverring. Det ser ut til å gjelde alle balkongene under oss også.

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

Ja, kun av faglært (Elements Bygg Entreprenør AS/ AS Elektrisk). Oppussing av stue, kjøkken, gjesterom og entre i 2024. Tekn. Byggingeniør AS var byggherre og benyttet ulike underleverandører, blant annet Elements Bygg Entreprenør AS på elektrisk arbeid. Varmefolie ble lagt i alle rom, og brytere/stopsler byttet. All gulvvarme kan styres av ElkoSmart app eller bryter på vegg. Tidligere år har diverse små utbedringer på det elektriske blitt gjennomført, dokumentasjon medfølger.

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

Tilfeldig eltilsyn i 2022 uten anmerkninger.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Leier garasjeplass av sameiet i kjelleren med ladeboks.

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

Leiligheten er opprinnelig en 2-roms, men vi har bygget et ekstra soverom ved å ta areal delvis fra soverom, kott og delvis fra stue.

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?

Sameiet har avtale med Anticimex for oppfølging av rottefeller i parkeringskjeller og eventuell bekjempelse av skadedyr. Vi har ikke selv observert noen skadedyr.

Innhold

Entre, bad/wc, åpent kjøkken, stue med utgang balkong og soverom. Utover leilighetens intern areal disponerer leiligheten en bod i 5. etasje på ca 5,4 kvm med lys og strømuttak samt fastmontert hyllesløsning mot en vegg.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Balkong, terrasse, plattform: TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav, samt sprekkdannelser i betonggulv lokalt ved forankring mot fasadeliv på begge sider av rekkverk. Det anbefales å kontrollere forholdet for utvikling over tid i regi av sameiet da problemet også er gjeldene for underliggende balkong. Betonggulv var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte under treetremer. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.
- Vinduer og dører: TG-2 er satt med tanke på at 3-lags isolerglassvinduer fra 1989 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i stue, målt ca. 1,2 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m, soverom, målt ca. 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m, entre, målt ca. 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. TG-2 er satt med tanke på oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i stue.
- Vannledninger: TG-2 er satt med tanke på at rørføring for kaldt- og

varmtvannssopplegg til dusjbatteri og dels rørføring til servantbatteriet og vaskemaskin i bad er montert i yttervegg. Forholdet er en ikke anbefalt bygningsteknisk løsning med tanke på frostproblematikk. Eiere opplyser om ett forholdet av frosne vannledninger i hennes eierperiode.

- Elektrisk: TG-2 er satt med tanke på manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 utover overnevnte og alder på elektrisk anlegg i forbindelse med leiligheten fra byggeår.

- Tak: TG-2 er satt med tanke på fuktvandring fra overliggende takterrasse og ned i åpent kjøkken. Fuktskjolde er synlig i ett overskap over oppvaskkum. Forholdet ble 1.gang observert i 2020 og er nå i prosess gjennom styret i sameiet og forventet oppstart for utbedringer av yttertak i regi av sameiet er anslått til ca november 2025, i henhold til eier.

Forhold som har fått TG3:

- Bad: Badet er oppført i 1990 med bl.a plast gulvsluk i dusjone med klemning for membran/tettesjikt. Senere er badet pusset opp med nye overflater på gulv og vegger samt nytt saniterutstyr i 2011. Plast gulvsluk fra byggeår er fortsatt benyttet. Porselensservant er preget av krakeleringer i overflaten og en mindre slagskade. Det er antatt montert avrennings spalte i vegg under veggklosett. Vindu i bad er montert i våtsone. Flislagte foringsflater i vindusåpning. Vindusramme i malt trevirke. Det ble registrert stedvis noe malingavflassing. Det er montert våtromsplater i front av tidligere døråpning mot soverom i senere tid. Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegger til dusjone ikke er tilgjengelige/murkonstruksjon. Det ble søkt etter fukt i vegger i badet, søket indikerte stedvis høye fuktslag i vegger i dusjone. Stedvis saltutslag i fugemasse mellom veggfliser i dusjone. Fuktvandring fra bakside av veggfliser ned mot gulv lokalt på en vegg i dusjone. Stedvis sprekk/rissdannelser og manglende fugemasse mellom veggfliser. Fall mot gulvsluk i dusjone tilfredstiller stedvis krav til 1:50 fall. Terskelhøyde/dørlist mellom bad og entre er ca 0,4 cm. Anbefalt vannbestandig minimumshøyde er 1,5 cm. Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år. Tettesjikt/membran på gulv og vegger har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Sprekkdannelse/skjøt i våtromsvinyl i hjørne av dusjone ned mot gulv er forsøkt tettet med silikon. Dette er ikke en anbefalt bygningsteknisk løsning med tanke på vanntetthet over tid, sprekk/skjøt burde vært sveiset. Fargenyanser på våtromsvinyl lokalt i området rundt klemning til gulvsluk er ett tegn på aldring. TG-3 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran på gulv- og vegger. Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt anbefales i nær fremtid. Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000,-

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/

sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Hvitevarer som medfølger:

- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap
- Stekeovn
- Kokeplate

Hvitevarer som IKKE medfølger:

- Vinskap x2
- Fryser
- Vaskemaskin

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med Telenor, med abonnementet Frihet S som følger leiligheten. Denne gir muligheten for å velge TV-pakke og en lav bredbåndshastighet, evt. bredbånd med høyere hastighet. Frihet - et tilbud til boligselskap En del av leilighetene har også installert bredbånd fra GlobalConnect (tidligere Lynet) hvor man også kan få rabatterte priser gjennom avtale sameiet har.

Parkering

Sameiet har egen garasjekjeller med mulighet for leie av plasser. Garasjen har ladeanlegg for elbil. Pris for p-plass er for tiden 735 kr per måned uten elbillader og 997,50 kr per måned med elbillader. Selger opplyser at det per dags dato ikke er venteliste på plassene.

Forøvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

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

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner for ett år

El-bil : 2090 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 3100 kroner for ett år

El-motorsykkel og el-moped: 1045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisnummer

SP730572

Diverse

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad fra 2011. Varmefolie er montert i alle rom i 2024, bortsett fra i bad og ett soverom. Temperaturregulering av varmekablet og varmekabler styres via 3 veggmonterte termostater eller via mobilapp.

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.energiemarking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot.prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 490 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 637 118

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 548 472

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

78/9937

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader er på kr 4 880,- pr. måned og er fordelt slik:

- Akonto oppvarming 400,-
- Felleskostnader 4 201,-
- Bredbånd 279,-

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av sameiets driftskostnader. Disse inkluderer blant annet kommunale avgifter, drift, vedlikehold, felles forsikringer, vaktmestertjenester, renhold av fellesarealer og forretningsførsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 880

Andel Fellesgjeld

Kr 76 384

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

29.09.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Kongstun II

Organisasjonsnummer

971280239

Om sameiet

Sameiet Kongstun II er et boligsameie som består av 143 boligseksjoner.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Vaktmester- og renholdstjenester

Sameiet inngikk avtale med Ullevål Vaktmester og Renholdsservice AS (UVR) og de overtok etter ISS i april 2024. Vi er veldig fornøyd med tjenestene som leveres.

Vedlikehold

Sameiet har over mange år opparbeidet et etterslep på vedlikehold av boligmassen som har medført en del uforutsette kostnader. Dette gjelder eksempelvis ventilasjonsanlegg, vannlekkasjer på terrasser og i garasjer m.m. Styret har derfor fortsatt jobben med oppfølging av vedlikeholdsplan som gir en oversikt over både utført og planlagt vedlikehold. Denne planen vil også inneholde informasjon om

prioritering av ulike tiltak.

Lekkasje fra takterrasse

Det er oppdaget feil ved 2 av takterrassene i sameiet, som fører til lekkasjer ned til etasjene under. Som ved taklekkasjene i heissjaktene i 2023, er dette ikke noe som dekkes av forsikringen. Utbedringer på en av terrassene ble ferdigstilt til sommeren 2024, og styret vil jobbe videre med hva som bør gjøres av undersøkelser og eventuelle utbedringer av de øvrige takterrassene.

Vakthold og videoovervåking

Styret har ved noen anledninger i løpet av året bistått politiet med videoopptak i forbindelse med innbrudd og hæverk. Vinteren 2025 ble det satt opp bedre kameraer slik at opptakene kan gi mer relevant informasjon.

Containere og søppel

Sameiet Kongstun I og II samarbeider om og deler på utgiftene ved bestilling av containere og/eller bortkjøring av søppel, slik at beboerne kan få kastet større ting med jevne mellomrom i stedet for å sette det igjen omkring i fellesarealene og utendørs i sameiet. Vi vil igjen minne om at det ikke skal settes søppel ved siden av brønnene - dersom det du vil kaste ikke går ned i åpningen må du ta det med deg igjen og kaste det på annen måte, for eksempel i container når dette er tilgjengelig. Styret følger med på videoopptak, og vil fakturere eiere som setter igjen søppel eller gjenstander utenfor brønnene for kostnadene med å kjøre det bort.

Informasjon fra styret

Vi har gjennom året sendt ut epost/sms og publisert informasjon på Vibbo og vi viser til disse for mer informasjon om hva som skjer i sameiet.

Vannskader

Det har vært mange vannskader det siste året, og styret vil gjerne minne alle seksjonseiere på at det er deres ansvar at baderomsmembran er tett, og at det ikke lekker fra vannrør, toalett, servant og lignende. Det er seksjonseiers ansvar å sjekke inspeksjonssluker og rør på bad/kjøkken for å forsikre seg om at det ikke er lekkasjer. Videre minner vi om at det i henhold til vedtektene skal finnes fungerende vannmålere på varmtvannsinntak i alle leiligheter, og at det er seksjonseiers ansvar at dette utstyret fungerer og avgir målinger. Det er ikke lov å fjerne vannmålere, og kostnader knyttet til vedlikehold, reparasjoner, installasjon og lignende skal dekkes av seksjonseier.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP730572. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden

meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 94927042589

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,05%

Restsaldo 9 731 729,00

Innfrielsesdato: 18.09.2046

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjenning

Det foreligger krav om styregodkjenning av ny erverver i sameiets vedtekter. Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjenning foreligger på overtakelsestidspunktet. Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjenning ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold tillates kun etter undertegning av spesiell husdyr-erklæring. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leiligheten.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Felles dugnad må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 231, bruksnummer 283, seksjonsnummer 141 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/231/283/141:

04.10.1921 - Dokumentnr. 925072 - Erklæring/avtale

Best om salg av øl/minneralvann

Rettighetshaver: Frydenlund Bryggeri

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:283

Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1959 - Dokumentnr. 511674 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra gnr 231 bnr 286

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:283

Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1959 - Dokumentnr. 518747 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra gnr 231 bnr 285

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:283

Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1959 - Dokumentnr. 518748 - Erklæring/avtale

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra gnr 231 bnr 285

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:283

Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.1960 - Dokumentnr. 509936 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra gnr 231 bnr 390
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:283
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1960 - Dokumentnr: 510692 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 231 bnr 390
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:283
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1989 - Dokumentnr: 9833 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:283
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.1989 - Dokumentnr: 65573 - Erklæring/avtale
Best. om ledn, nettstasjon, grunnavståelse m.v.
Overført fra gnr 231 bnr 607
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:283
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1989 - Dokumentnr: 88068 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 141
Formål: Bøllig
Sameiebrøk: 78/9937
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 143 SEKSJONER

16.11.1994 - Dokumentnr: 65558 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:394 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:394 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:394 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:394 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:394 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:394 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:394 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:394 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:394 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:394 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:394 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:39
til parsellens markareal m.m.
Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 29.05.1991.

Byggetegninger:

Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger fra Kartverket fremvist av eier, bortsett fra at definert kott på 2,7 m² fra opprinnelsen er innlemmet/ombygget i ett soverom oppført nytt i 2024. Det foreligger ikke godkjenning fra Plan- og Bygningsetaten på bruksendringen ved at tilleggsdel (kott) er ombygget til hoveddel (soverom). Forholdet er søknadspliktig, men eier opplyser at bruksendringen ikke er søkt hos kommunen. Forøvrig er enkelte lettvegger demontert og oppført nye med annen plassering, forholdet er ikke søknadspliktig hos kommunen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.05.1991.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-2954, datert 20.01.88.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nabolaget: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Utleier betaler et innflyttingsgebyr til sameiet ved utleie. Lietaker av en seksjon må forhåndsgodkjennes av styret.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

6 490 000 (Prisantydning)

76 384 (Andel av fellesgjeld)

6 566 384 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

164 150 (Dokumentavgift)

260 (Pantattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

165 500 (Omkostninger totalt)
176 400 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
179 200 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 731 884 (Totalpris, inkl. omkostninger)
6 742 784 (Totalpris, inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 745 584 (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 165 500

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 000 Digitale prospekter

5 500 Fotograf

1 910 Garanti premie/inneståelse

3 000 Gebyr for betalingsutsettelse

5 000 Innhentning info

19 900 Markedspakke INKL BLINK - PREMIUM PAKKE

6 900 Oppgjørshonorar

4 500 Opplysninger fra forretningsfører

19 390 Tilretteleggingsgebyr

2 800 Visninger/overtakelse per stk.

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 135 800

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Karianne Amlie

Partner / Eiendomsmegler

karianne.amlie@aktiv.no

Tlf: 977 57 259

Ansvarlig megler bistås av

Karianne Amlie

Partner / Eiendomsmegler

karianne.amlie@aktiv.no

Tlf: 977 57 259

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

Vedlegg

Magnus gate 6 0650 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1990

BRA: 78 m²

BRA (ny arealstandard): 83 m²

BRA-i (ny arealstandard): 78 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36132>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom

Oppsummering

Badet er oppført i 1990 med bl.a plast gulvsluk i dusjsone med klemring for membran/tettesjikt. Senere er badet pusset opp med nye overflater på gulv og vegger samt nytt sanitærutstyr i 2011. Plast gulvsluk fra byggeår er fortsatt benyttet.

Sanitærutstyr i bad:

Porselensservant med ettgreps servantbatteri montert på bærejern og underliggende servantskap.

Veggmontert speilskap med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Termostat dusjbatteri med to dusjhoder og dusjforheng. Opplegg vaskemaskin i veggmontert høyskap. Veggfeste for handikap dusjsete er montert på en vegg i dusjsone.

Porselensservant er preget av krakeleringer i overflaten og en mindre slagskade.

Det er antatt montert avrennings spalte i vegg under veggklosett.

Vindu i bad er montert i våtsone. Flislagte foringsflater i vindusåpning. Vindusramme i malt trevirke. Det ble registrert stedvis noe malingavflassing.

Det er montert våtromsplater i front av tidligere døråpning mot soverom i senere tid.

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegger til dusjsone ikke er tilgjengelige/murkonstruksjon.

Det ble søkt etter fukt i vegger i badet, søket indikerte stedvis høye fuktutslag i vegger i dusjsone.

Stedvis saltutslag i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.

Fuktvandring fra bakside av veggfliser ned mot gulv lokalt på en vegg i dusjsone.

Stedvis sprekk/rissdannelser og manglende fugemasse mellom veggfliser.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulv ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,0 cm. Forholdet anses som tilfredstillende.

Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredstiller stedvis ikke krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde/dørlist mellom bad og entre er ca 0,4 cm. Anbefalt vannbestandig minimumshøyde er 1,5 cm.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

Tettesjikt/membran på gulv og vegger har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Sprekkdannelse/skjøt i våtromsvinyl i hjørne av dusjsone ned mot gulv er forsøkt tettet med silikon. Dette er ikke en anbefalt bygningsteknisk løsning med tanke på vanntetthet over tid, sprekk/skjøt burde vært sveiset.

Fargenyanser på våtromsvinyl lokalt i området rundt klemring til gulvsluk er ett tegn på aldring.

TG-3 er satt med tanke på alder påettesjikt/membran på gulv- og vegger.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt anbefales i nær fremtid.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til ca 94 cm fra topp tretremmer. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Eier opplyser om normalt god avrenning fra balkongulv.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav, samt sprekkdannelse i betonggulv lokalt ved forankring mot fasadeliv på begge sider av rekkverk. Det anbefales å kontrollere forholdet for utvikling over tid i regi av sameiet da problemet også er gjeldene for underliggende balkong.

Betonggulv var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte under tretremmer. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Vinduer og dører

Oppsummering

Dør mot fellesareal fra byggeår er preget av bruksslitasje på dørens utside.

TG-2 er satt med tanke på at 3-lags isolerglassvinduer fra 1989 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:

Stue, målt ca. 1,2 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Soverom, målt ca. 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Entre, målt ca. 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke på oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i stue.

Det ble ikke registrert forhold i leiligheten utover setningsforhold i bygget som tyder på svekkelser i konstruksjonen eller har behov for tiltak.

Vannledninger

Oppsummering

Plast vannledninger og rør-i-rør systemet i bad er montert nytt i antatt 2011 og plast vannledninger i benkeskap i kjøkken fra 2012.

Felles kaldt- og varmtvannsopplegg er fra 1990.

Felles varmtvannsberedere i kjeller, 4 x 282 liter, montert nye i ca 2022 i henhold til eier.

Det er antatt montert sirkulasjonsledning på felles varmtvannsopplegg i bygget, dette for raskere varmtvannstilførsel ved benyttelse av tappesteder i leilighetene i bygget.

TG-2 er satt med tanke på at rørføring for kaldt- og varmtvannsopplegg til dusjbatteri og dels rørføring til servantbatteriet og vaskemaskin i bad er montert i yttervegg. Forholdet er en ikke anbefalt bygningsteknisk løsning med tanke på frostproblematikk. Eiere opplyser om ett forholdet av frosne vannledninger i hennes eierperiode.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2022, dokument datert 08.02.2022.

Det er fremvist Samsvarserklæring på diverse elektrisk arbeid utført i kjøkken, stue og soverom i 2024, overleverings dato 05.02.2024.

Sikringsskapet er plassert i fellesgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere.

Det elektriske anlegget i sikringsskapet er fra byggeår.

Delsvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i bad fra 2011.

Varmefolie er montert i alle rom i 2024, bortsett fra i bad og ett soverom. Temperaturregulering av varmemfolien styres via 3 veggmonterte termostater eller via mobilapp.

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

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

TG-2 er satt med tanke på manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 utover overnevnte og alder på elektrisk anlegg i forbindelse med leiligheten fra byggeår.

Øvrig: Tak

Oppsummering

Tak fremstår som godt vedlikeholdt.

TG-2 er satt med tanke på fuktvandring fra overliggende takterrasse og ned i åpent kjøkken. Fuktskjolde er synlig i ett overskap over oppvaskkum. Forholdet ble 1.gang observert i 2020 og er nå i prosess gjennom styret i sameiet og forventet oppstart for utbedringer av yttertak i regi av sameiet er anslått til ca november 2025, i henhold til eier.

Anbefalte tiltak

Det antas at overnevnte forhold utbedres i regi av sameiet.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det fremkommer ikke Ferdigattest eller Brukstillatelse av bebyggelse i Magnus gate 6, oppført i 1990 ved saksinnsyn i Oslo kommune.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.9.2025

Rapportdato
25.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Gro Anett Pedersen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning**

Telefon: **99511869**

Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS**

Epost: **paal@taksthuset.no**

Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**



Egne premisser:

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

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

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Magnus gate 6, 0650 Oslo**

Kommunenr: **301**

Gårdsnr: **231**

Bruksnr: **283**

Festenr:

Seksjonsnr: **141**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1990**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

Lavblokk i 5 etasjer pluss dels utbygget loft og garasjeanlegg i kjeller, beliggende til offentlig vei.

Adkomst til leiligheten via port mot gate, gårdstun, trappeoppgang/heis og fellesgang fra Magnus gate.

Kommunalt vann og avløp.

Garasjeanlegg i kjeller med mulighet for leie av biloppstillingsplass. Forøvrig parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Utvendig kledning av tegl. Valmtakkonstruksjon i tre, teknet med antatt betong takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Blokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	78	78	0	Entre, bad/wc, åpent kjøkken, stue med utgang balkong, 2 soverom.	
Totalt m²	78	78	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	83	78	5	0	5
Totalt m²	83	78	5	0	5

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens intern areal disponerer leiligheten en bod i 5. etasje på ca 5,4 m² med lys og strømuttak samt fastmontert hylleløsning mot en vegg. Adkomst til boden fra fellesgang via brannklassifisert (B30) dør, bodens plassering er tilstøtende til leiligheten.

Felles utvendig sykkelrom.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sydvendt, overbygget balkong på ca. 4,5 m2 med strømuttak. Betonggulv med overliggende tretremmer. Naturlig avrenning fra balkonggulv. Rekkverk av malt stålkonstruksjon med utfyllende plater i front.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tretremmer på gulv er montert i 2018.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Rekkverkshøyden er målt til ca 94 cm fra topp tretremmer. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	
Eier opplyser om normalt god avrenning fra balkonggulv.	
TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav, samt sprekkdannelse i betonggulv lokalt ved forankring mot fasadeliv på begge sider av rekkverk. Det anbefales å kontrollere forholdet for utvikling over tid i regi av sameiet da problemet også er gjeldene for underliggende balkong.	
Betonggulv var ikke mulig å besiktige på en tilfredsstillende måte under tretremmer. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
3-lags isolerglassvinduer fra 1989. Det er montert luftespalter i vindusrammer i åpent kjøkken og begge soverom.
3-lags isolerglassvindu i balkongdør fra 1989.
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med kikkhull, fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører fra byggeår. Det er montert elektronisk lås i dør mot fellesareal i 2024.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Dør mot fellesareal fra byggeår er preget av bruksslitasje på dørens utside.	
TG-2 er satt med tanke på at 3-lags isolerglassvinduer fra 1989 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.	
Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Stue, målt ca. 1,2 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Soverom, målt ca. 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Entre, målt ca. 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.	
TG-2 er satt med tanke på oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i stue.	
Det ble ikke registrert forhold i leiligheten utover setningsforhold i bygget som tyder på svekkelser i konstruksjonen eller har behov for tiltak.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1****Åpent Kjøkken:**

Lyse, glattlakkerte fronter fra Kvik kjøkken samt lyse, glatte, folierte fronter fra IKEA i forbindelse med kjøkkenøy. Laminat benkeplater med nedfelt oppvaskkum og ettgreps kjøkkenbatteri. Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin (2022) og kjøleskap som høyskap (2023).

Ballofix stoppekraner og Aquastop er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap.

Waterguard er montert i benk med sensorsløfe (2025).

Vannmåler på varmtvannsinntak.

Det er ikke montert komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2012, senere er nye fronter montert i 2018, benkeplater og nyoppført kjøkkenøy i 2021 samt ny oppvaskkum og kjøkkenbatteri i 2025.

Innredningen fremstår som godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Elektrisk fjernstyrt ventilator med kullfilter over komfyr, montert hengende fra tak, montert ny i ca 2012.

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger fra Kartverket fremvist av eier, bortsett fra at definert kott på 2,7 m2 fra opprinnelsen er innlemmet/ombygget i ett soverom oppført nytt i 2024. Det foreligger ikke godkjenning fra Plan- og Bygningsetaten på bruksendringen ved at tilleggsdel (kott) er ombygget til hoveddel (soverom). Forholdet er søknadspliktig, men eier opplyser at bruksendringen ikke er søkt hos kommunen.

Forøvrig er enkelte lettvegger demontert og oppført nye med annen plassering, forholdet er ikke søknadspliktig hos kommunen.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Det fremkommer ikke Ferdigattest eller Brukstillatelse av bebyggelse i Magnus gate 6, oppført i 1990 ved saksinnsyn i Oslo kommune.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat innkjøpt nytt i 2025. En røykvarsler fra 2024.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Felles avløpsopplegg fra byggeår. Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2011 i bad og antatt ca 2025 i kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Vannrør i leiligheten er i vesentlig grad plastrør montert som skjult rørføring. Badet er oppført med ett rør-i-rør system for vannopplegg med lukket fordelingskap i vegg, adkomst via inspeksjonsluke som er vanskelig plassert i rørkasse. Det er montert overløpsrør fra fordelingskap ført ut av vegg i dusjsone. Hovedstoppekraner for bad er montert bak inspeksjonsluke i vegg i bad med vannmåler på varmtvannsinntak. Ballofix hovedstoppekraner for kjøkken er montert i benkeskap med vannmåler på varmtvannsinntak. Hovedstoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelskap?	Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Plast vannledninger og rør-i-rør systemet i bad er montert nytt i antatt 2011 og plast vannledninger i benkeskap i kjøkken fra 2012. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg er fra 1990. Felles varmtvannsberedere i kjeller, 4 x 282 liter, montert nye i ca 2022 i henhold til eier. Det er antatt montert sirkulasjonsledning på felles varmtvannsopplegg i bygget, dette for raskere varmtvannstilførsel ved benyttelse av tappesteder i leilighetene i bygget. TG-2 er satt med tanke på at rørføring for kaldt- og varmtvannsopplegg til dusjbatteri og dels rørføring til servantbatteriet og vaskemaskin i bad er montert i yttervegg. Forholdet er en ikke anbefalt bygningsteknisk løsning med tanke på frostproblematikk. Eiere opplyser om ett forholdet av frosne vannledninger i hennes eierperiode. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet sitt ansvar.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
---	----

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2022, dokument datert 08.02.2022.

Det er fremvist Samsvarserklæring på diverse elektrisk arbeid utført i kjøkken, stue og soverom i 2024, overleverings dato 05.02.2024.

Sikringsskapet er plassert i fellesgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere.

Det elektriske anlegget i sikringsskapet er fra byggeår.

Delsvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i bad fra 2011.

Varmefolie er montert i alle rom i 2024, bortsett fra i bad og ett soverom. Temperaturregulering av varmemefolien styres via 3 veggmonterte termostater eller via mobilapp.

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

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

TG-2 er satt med tanke på manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 utover overnevnte og alder på elektrisk anlegg i forbindelse med leiligheten fra byggeår.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Det foreligger planer for utskiftning av felles ventilasjons aggregat på loft i nær fremtid, i henhold til eier.

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad og kjøkken.

Det er montert en tilluftsventil gjennom yttervegg i åpent kjøkken med innvendig klaffventil fra 2024.

Det er montert luftespalter i vindusrammer i åpent kjøkken og begge soverom.

6.10 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

Oppsummering av våtrom**TG-3**

Badet er oppført i 1990 med bl.a plast gulvsluk i dusjsone med klemring for membran/tettesjikt. Senere er badet pusset opp med nye overflater på gulv og vegger samt nytt sanitærutstyr i 2011. Plast gulvsluk fra byggeår er fortsatt benyttet.

Sanitærutstyr i bad:

Porselensservant med ettreps servantbatteri montert på bærejern og underliggende servantskap. Veggmontert speilskap med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Termostat dusjbatteri med to dusjhoder og dusjforheng. Opplegg vaskemaskin i veggmontert høyskap. Veggfeste for handikap dusjsete er montert på en vegg i dusjsone.

Porselensservant er preget av krakeleringer i overflaten og en mindre slagskade. Det er antatt montert avrennings spalte i vegg under veggklosett.

Vindu i bad er montert i våtsone. Flislagte foringsflater i vindusåpning. Vindusramme i malt trevirke. Det ble registrert stedvis noe malingavflassing.

Det er montert våtromsplater i front av tidligere døråpning mot soverom i senere tid.

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegger til dusjsone ikke er tilgjengelige/murkonstruksjon. Det ble søkt etter fukt i vegger i badet, søket indikerte stedvis høye fuktutslag i vegger i dusjsone. Stedvis saltutslag i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone. Fuktvandring fra bakside av veggfliser ned mot gulv lokalt på en vegg i dusjsone.

Stedvis sprekk/rissdannelser og manglende fugemasse mellom veggfliser.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulv ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,0 cm. Forholdet anses som tilfredstillende. Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredstiller stedvis ikke krav til 1:50 fall. Terskelhøyde/dørlist mellom bad og entre er ca 0,4 cm. Anbefalt vannbestandig minimumshøyde er 1,5 cm.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

Tettesjikt/membran på gulv og vegger har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Sprekkdannelse/skjøt i våtromsvinyl i hjørne av dusjsone ned mot gulv er forsøkt tettet med silikon. Dette er ikke en anbefalt bygningsteknisk løsning med tanke på vannetthet over tid, sprekk/skjøt burde vært sveiset.

Fargenyanser på våtromsvinyl lokalt i området rundt klemring til gulvsluk er ett tegn på aldring.

TG-3 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran på gulv- og vegger.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt anbefales i nær fremtid.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000****6.11 Øvrig: Gulv****Beskrivelse**

Våtromsvinyl i bad, 3-stavs parkett i ett soverom, forøvrig 1-stavs parkett.

1-stavs parkettgulv er montert nytt i 2024.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Gulvoverflater av parkettgulv fremstår som godt ivaretatte.

6.12 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser og våtromsplater i bad, ribber av trevirke og malte plater i stue, ribber av trevirke, tapet og malte plater/mur i ett soverom, forøvrig malte plater/mur.

Vegger er malt i 2024, bortsett fra i bad og ett soverom.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

6.13 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malt mur i alle rom.

Alle tak er malt i 2024, bortsett fra i bad og ett soverom.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,38 m.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

TG-2 er satt med tanke på fuktvandring fra overliggende takterrasse og ned i åpent kjøkken. Fuktskjolde er synlig i ett overskap over oppvaskkum. Forholdet ble 1.gang observert i 2020 og er nå i prosess gjennom styret i sameiet og forventet oppstart for utbedringer av yttertak i regi av sameiet er anslått til ca november 2025, i henhold til eier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det antas at overnevnte forhold utbedres i regi av sameiet.

6.14 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Glatte, dels malte dører til bad og ett soverom fra senere tid.

Sort, behandlet, stål fløyddør med glassfelt mellom stue og soverom, montert ny i 2024. Dørene tilslutter hverandre dårlig i lukket stilling og er derfor lite isolerende for lyd.

Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.15 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner, styres via mobilapp. Ny sentral ute fra ca 2024.
Frittstående skyvedørgarderobe i entre, fra 2024.
Fastmonterte og frittstående garderober mot to vegger i ett soverom fra 2019 og 2021.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørsvika	
Oppdragsnr.	
1002250299	

Selger 1 navn
Gro Anett Pedersen

Gateadresse	
Magnus' gate 6	

Poststed	Postnr
OSLO	0650

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

6

Antall måneder

11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

DnB/Fremtind

Polise/avtalnr.

21445137

Document reference: 1002250299

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi har sett saltutslag på fuger i dusjonen som antas å komme fra at fukt vandrer på baksiden av flisene og kommer ut ved gulv i dusjen. Dette er nedenfor bjelke for handicap-sete montert av forrige eier. Takstmann målte fukt i dusjonen i samme område på befaringen. Ved et tilfelle på vinterstid med ekstrem kulde over lang tid, samtidig som vi var bortreist noen uker og hadde skrudd ned varmen på badet hadde vi problemer med at vannledning til servant og vaskemaskin frøs og vannet stoppet. Vi satte inn oljeovn på badet, og rørene tinte i løpet av kort tid.

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sameiet har hatt enkelte problemer med tak og takterasser. Tak har blitt utbedret tidligere år og takterassene er under utbedring. Det har vært 2 tilfeller av fuktvandring gjennom betongen inn til kjøkkenet i vår leilighet fra takterassen over oss, én gang for 5-6 år siden og én gang i år. I det første tilfellet oppsto det noen små sprekker i murpussen i taket, i det andre tilfellet har det oppstått en liten misfarging/skjolde i ene hjørnet på bakplaten i det ene overskapet. Skaden er meldt til sameiets forsikringsselskap, og takstmann fra forsikringsselskapet har vært på befaring. Han fant ingen tegn til fukt nå, så skaden må ha oppstått for en tid tilbake. Utbedring vil dekkes av forsikringen eventuelt av sameiet hvis kostnaden er under egenandel. Takterassen over oss skal utbedres nå i høst slik at det ikke oppstår nye skader fra denne.

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

Beskrivelse

Balkong har noe sprekkdannelser på hjørnene. Dette bør følges med på og meldes til styret om man oppdager forverring. Det ser ut til å gjelde alle balkongene under oss også.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppussing av stue, kjøkken, gjesterom og entre i 2024. Tekn. Byggingeniør AS var byggherre og benyttet ulike underleverandører, blant annet Elements Bygg Entreprenør AS på elektrisk arbeid. Varmefolie ble lagt i alle rom, og brytere/støpsler byttet. All gulvvarme kan styres av ElkoSmart app eller bryter på vegg. Tidligere år har diverse små utbedringer på det elektriske blitt gjennomført, dokumentasjon medfølger.

Arbeid utført av

Elements Bygg Entreprenør AS/ AS Elektrisk

Filer

[Dokumentasjon Magnusgate 6.pdf](#)

[20190814 samsvarserklæring.pdf](#)

[20190301 samsvarserklæring.pdf](#)

[20200715 samsvarserklæring.pdf](#)

[20181120 samsvarserklæring.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilfeldig eltilsyn i 2022 uten anmerkninger.

Filer

[elkontroll 2022.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Leier garasjeplass av sameiet i kjelleren med ladeboks.

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Leiligheten er opprinnelig en 2-roms, men vi har bygget et ekstra soverom ved å ta areal delvis fra soverom, kott og delvis fra stue.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Beskrivelse

Sameiet har avtale med Anticimex for oppfølging av rottefeller i parkeringskjeller og eventuell bekjempelse av skadedyr. Vi har ikke selv observert noen skadedyr.

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1002250299

Tilleggs kommentar

Det var opprinnelig en skyvedør med speil på begge sider mellom bad og soverom. Denne er dekket til med baderomspanel på ene siden og spilevegg på den andre siden som gjør at det er mulig å åpne opp om man ønsker en suite bad. Det er nytt sirkulasjonsanlegg for varmtvann i oppgangen for å sikre rask tilgang til varmt vann i kranene. Alle takmonterte lyskilder utenom ventilator kjøkken er Philips Hue, og kan styres via app og brytere. Sameiet har planlagt å bytte aggregat for ventilasjonsanlegget i løpet av høstet/vinteren da dette er fra byggeår.

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gro Anett Pedersen	aa8e4bb00e42adc2257e 46df948367c752fb4571	30.09.2025 09:52:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250299

- 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>

Nabolagsprofil

Magnus' gate 6 - Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 256 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Kjøllberggata Linje 20	4 min 0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.6 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	14 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 1.5 km

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	6 min 0.5 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	12 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	22 min 1.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100



Naboskapet

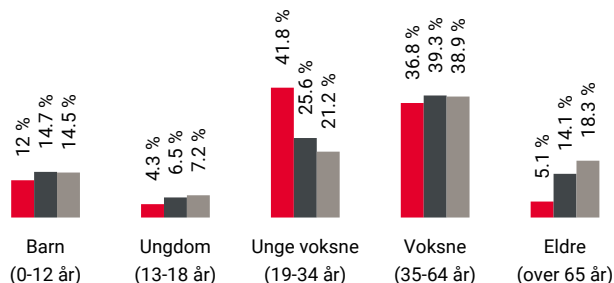
Høflige 62/100



Kvalitet på skolene

Bra 54/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Tøyen/Nedre Kampen	3 857	2 218
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 83 barn	5 min 0.4 km
Min Árbi	6 min
Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Joker Jens Bjelkesgate PostNord, søndagsåpent	3 min 0.3 km
Coop Extra Borggata Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Gående



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



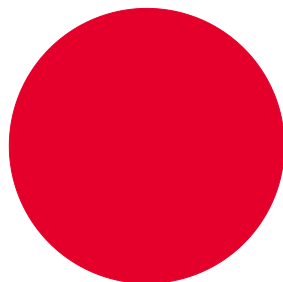
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Sverresgate park balløkke	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Schubelersgate friområde balløkke	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
🏊 Tøyen Fitness og Tr.senter	6 min	🚶
🏊 Fresh Fitness Grønland	7 min	🚶

Boligmasse



■ 99% blokk

«Et stort mangfold av mennesker, et nabolag i nærheten av store, fine parker og til og med skog! Et absolutt undervurdert område der man fint kan bo med barn!»

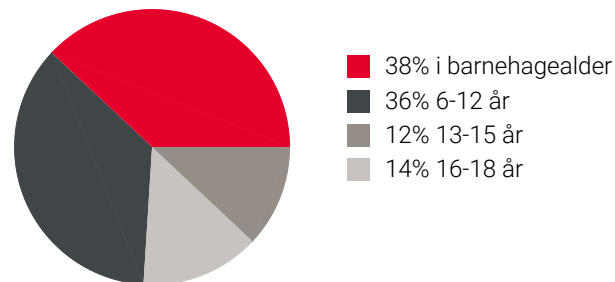
Sitat fra en lokalkjent

“

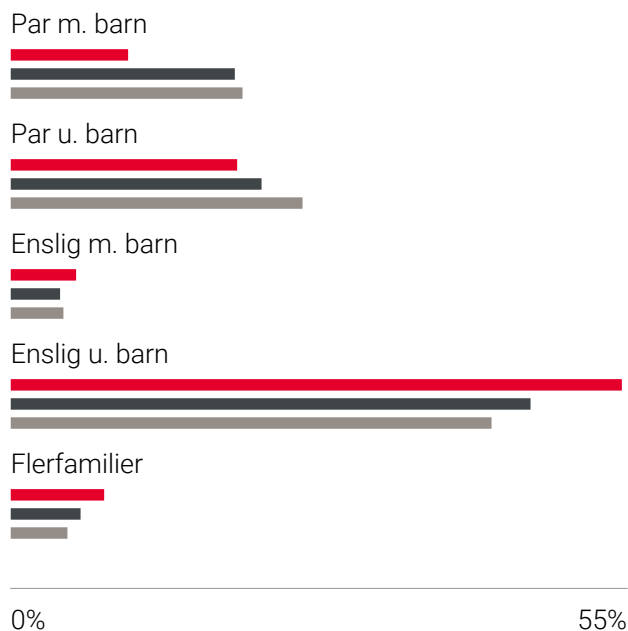
Varer/Tjenester

🛒 Tøyen Torg	5 min	🚶
🏪 Boots apotek Tøyen	6 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



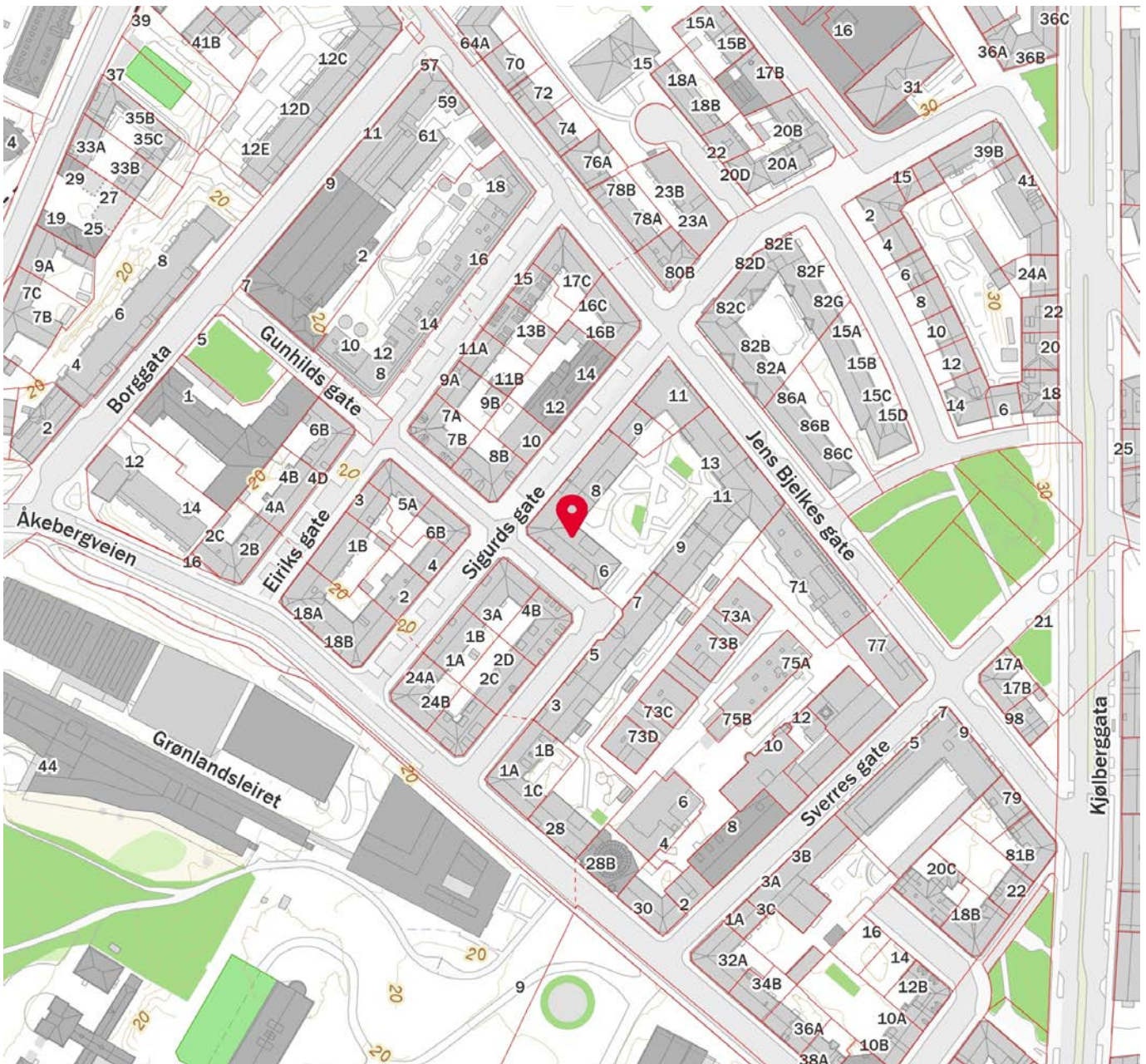
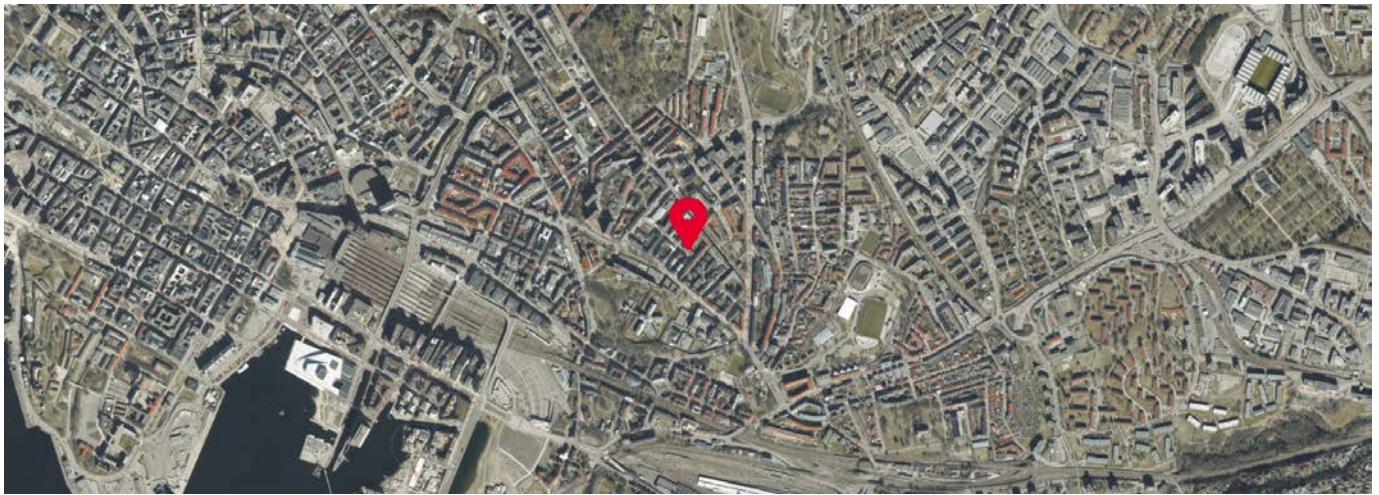
■ Nedre Tøyen/Nedre Kampen
■ Oslo og omegn
■ Norge

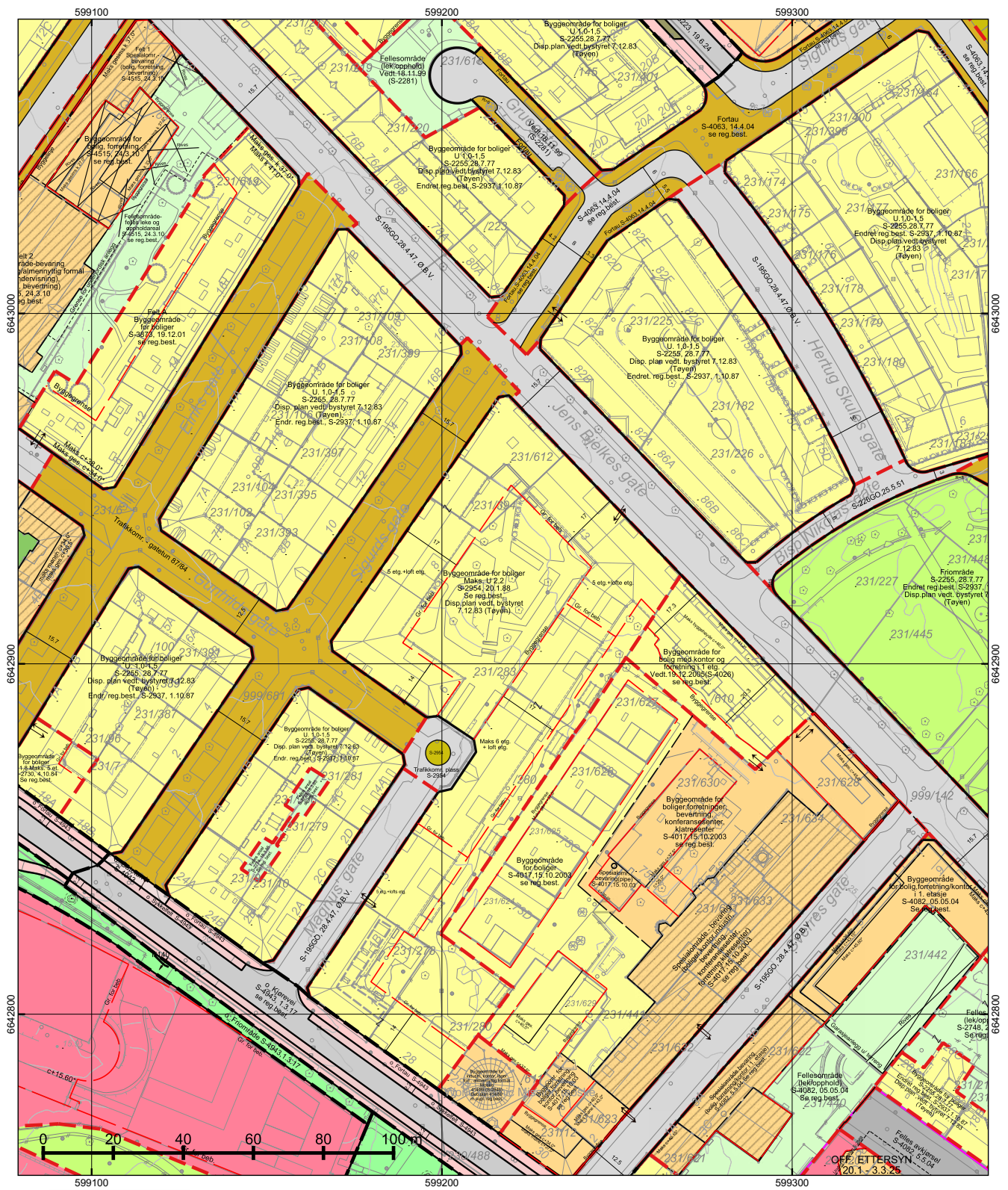
Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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





*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 29.09.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

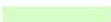
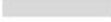
Originalformat: A3

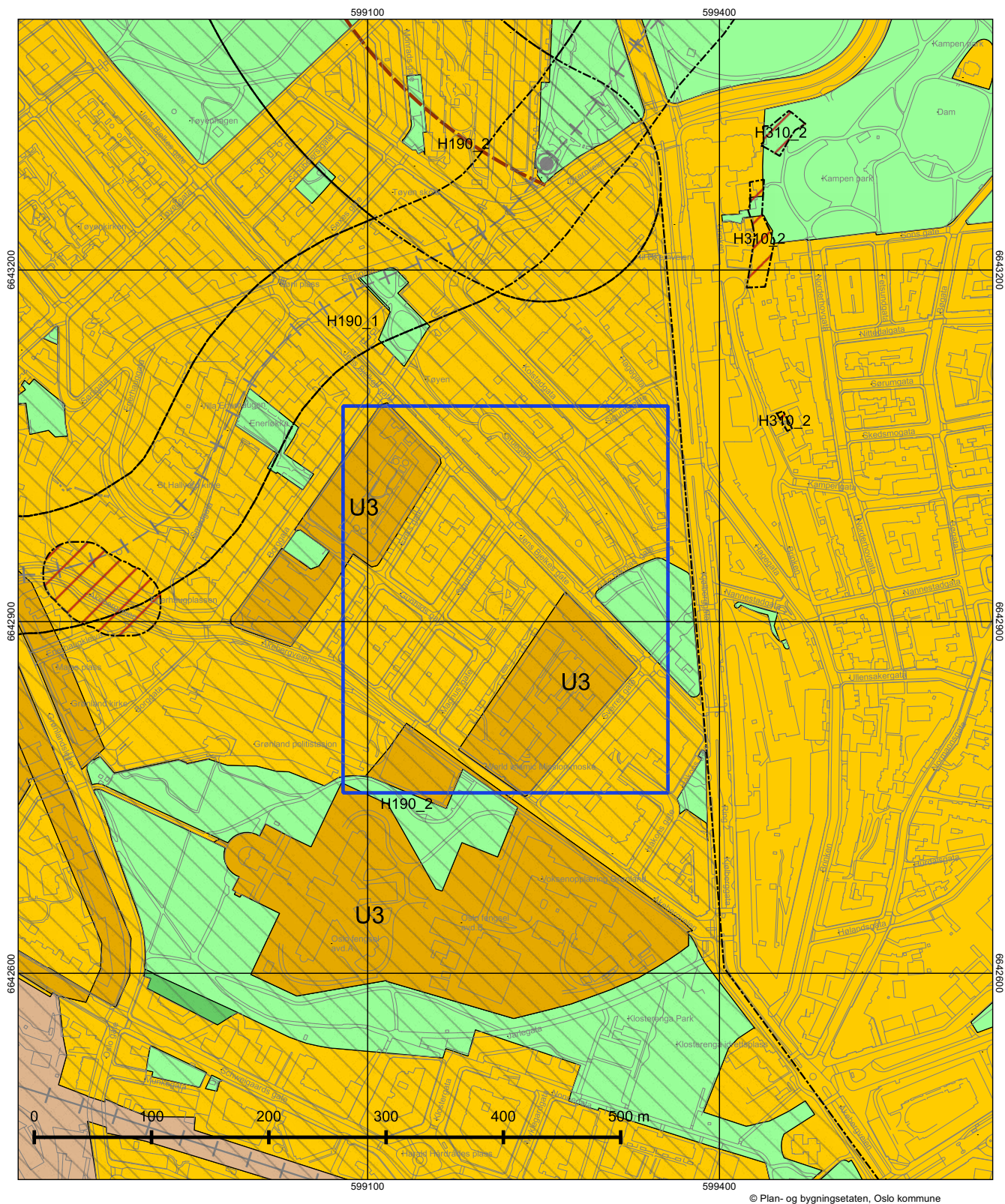
Reguleringskart	
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 147927/ 86519906	Deres ref.:
Adresse: Magnus' gate 6	Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/283	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	72 - Felles lekeareal		Bygning som forutsettes revet
	74 - Felles gårdsplass		Underjordisk anlegg
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	121 - Forretning og kontor		Oppheving av eiendomsgrense
	140 - Bolig/forr./kontor		Inn-/utkjøring
	142 - Forr./kontor/industri		
	144 - Forr./bolig		Avkjørsel
	148 - Bolig/offentlig		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Eksisterende tre som skal bevares
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	316 - Gatetun/gågate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2014 - Gatetun		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	3040 - Friområde		
	3050 - Park		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	913 - Formålavgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



Oslo

Dato: 29.09.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 147927/86519906

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
— Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
— Fjernveg	 Bane, eksisterende
— Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
— + — Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
— + — Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
— + — Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
— + — Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
— + — Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
— + — Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
— + — Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
— Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
— Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
— Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
— Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi

Ordensregler

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten for eksempel via utleie eller utlån. Vesentlig brudd på husordensreglene kan føre til at styret kan pålegge seksjonseier tvangssalg av seksjonen. Som vesentlig brudd regnes også all oppførsel som unødig forstyrrer, eller skaper unødig ulempe for andre beboere.
2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas i påfølgende sameiermøte.
3. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.
4. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.
5. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leiligheten. Lufting av husdyr skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av husdyr kan foregå i bakgården, dersom det tas hensyn til andre beboere og spesielt barn. Husdyr har ikke lov til å gjøre fra seg i bakgården. Eventuelle ulykker skal plukkes opp. Hunder og katter skal føres i bånd. Det er ikke tillatt å mate fugler på Kongstun II sitt område.
6. Musikk- og sangundervisning og liknende virksomhet som kan forstyrre naboer tillates bare etter skriftlig avtale med styret.
7. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene, samt på våre fellesområder. De må ikke brukes slik at andre sjeneres. Oppgangene skal ikke benyttes som opphold/lekeområde.
8. Inngangsdørene til bygningene skal holdes låst til enhver tid. Det er ikke lov å la dørene stå åpne ved for eksempel å ta av dørpumpe eller legge stein foran døra. Det er viktig å sjekke at døren lukker seg før man går.
9. Fra klokken 22.00 til 07.00 må beboere vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg og lignende som står på høyt volum kan virke svært forstyrrende for naboene, på samme måte som også høyrestet tale på balkongene også gjør det. Videre er det forbudt med boring og annet støyende arbeid etter klokken 19.00 på hverdager. Lørdager er det kun lov mellom klokken 12.00 og klokken 17.00. Søndager og helligdager er boring og annet støyende arbeid helt forbudt.
10. Balkongene skal holdes ryddige og ikke være til sjenanse for naboene. Balkongene kan derfor ikke benyttes som bod for oppbevaring, og tørking av tøy på balkongen kan bare skje dersom det ikke er synlig over rekkverket. Teppebanking på balkongene er ikke tillatt. Det må vises stor hensynsfullhet ved grilling på balkongene, for eksempel ved stor røykutvikling.
11. Røyking er ikke tillatt i noen del av sameiets innvendige fellesareal som ganger, trapper, heiser, garasjer, søppelrom, loft og sykkelboder. Det er heller ikke tillatt å kaste sigaretter og sneiper fra balkongene. Ta hensyn til naboer ved røyking på balkong.
12. Sameiet skal ha en enhetlig skilting av ringetablå og postkasser, og styret fastsetter regler for utforming og navnsetting av slike skilt. Seksjonsnummer kan påføres skiltet. Styret besørger oppsetting og vedlikehold av skilt, mens seksjonseier er ansvarlig for å betale kostnadene ved dette. Kostnaden er en særkostnad for den enkelte seksjonseier som styret er berettiget til å innkreve.
13. Den enkelte seksjonseier har plikt til å holde styret fortløpende orientert om hvem som bebor dennes seksjon, slik at skilting til enhver tid er korrekt. Skilting kan bare omfatte registrert beboer i seksjonen. Skilt oppsatt i strid med styrets regler vil bli fjernet og erstattet med nytt skilt for seksjonseiers regning.

14. Av hensyn til brannforskriften, trappevask og generell adkomst til oppgangene er det ikke anledning til å ha gjenstander stående i gangene. Sykler plasseres i sykkelbodene inne/ute, og sportsutstyr oppbevares i egen bod.
15. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, for eksempel utvendig maling, radio- og TV-antennner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.
16. Innvendige endringer i leilighetene, som medfører inngrep i byggets konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det ikke foretas endringer som kan være til ulempe for naboer. Legging av parkett og annet hardt belegg i leilighetene skal utføres forskriftsmessig for å hindre støy.
17. I søppeldunkene skal det utelukkende kastes husholdningsavfall.
Alt avfall skal være i form av lukkede poser for å unngå søl. Alt avfall skal kastes i containere. Forsøpling eller tilgrising av fellesområder skal ikke forekomme. Styret kan beordre rydding/vasking for den ansvarliges regning.
18. Innkjøring på tunet er kun tillatt etter avtale med styret. Overtredelse medfører borttauing på eiers regning.
19. Sykling på tunet er ikke tillatt av hensyn til mindre barn. Ballspill og lek skal ikke være til sjenanse for andre. Det er også forbud mot unødig støyende aktivitet på tunet etter kl. 19.00 alle dager.
20. Utlufting, for eksempel av matos, skal ikke skje gjennom inngangsdører.
21. Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier, seksjonseiers husstand eller den han har overlatt sin seksjon og som dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve egenandel og andre direkte utlegg som følge av skaden dekket av seksjonseier. Dette gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller seksjonseiers bruksareal.
22. Seksjonseier er pliktig til å registrere leietaker i Vibbo, slik at styret har mulighet til å nå alle beboere med informasjon.

VEDTEKTER FOR SAMEIET KONGSTUN II

Vedtekter vedtatt på sameiermøte 27.04.1998

*Endret 29.04.2009, 28.04.2011, 25.3.2014, 27.4.2016, 01.11.2017, 01.11.2018, 29.04.2021,
15.03.2022, 27.03.2023, 29.04.2024, 13.04.2025.*

§ 1 OMFANG OG FORDELING

Sameiets navn er Kongstun II. Sameiet består av 143 seksjoner på eiendommen gnr 231 bnr 283 i Oslo kommune i henhold til oppdelingsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt på bakgrunn av bruksenhetens areal.

Etter avtale mellom Sameiet Kongstun I, Sameiet Kongstun II og Oslo kommune (Etat for Eiendom og Utbygging), forvalter Sameiet Kongstun II et antall garasjeplasser i garasjeanlegg beliggende på eiendommen gnr 231 bnr 283 i Oslo kommune.

§ 2 RETTSLIG RÅDERETT OG FORPLIKTLSE FOR SEKSJONSEIER

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, f.eks. til salg og pantsettelse, med de begrensninger som fremkommer i disse vedtekter og eierseksjonsloven.

Erverver og leietaker av en seksjon må forhåndsgodkjennes av styret. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Erverver og leietaker av en seksjon blir ved overtakelse forpliktet til de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler i sameiet.

Ved erverv av seksjon påløper gebyr for eierskifte til forretningsfører som betales av erververen.

Erververen betaler et innflyttingsgebyr til sameiet ved overtagelse, og seksjonseier betaler slikt innflyttingsgebyr til sameiet ved utleie. Innflyttingsgebyret fastsettes av styret.

Parkeringsrett i sameiets garasjekjeller skal ikke fremleies, med mindre styret i særlige tilfeller samtykker til dette.

Overdragelse av bruksrett til garasjeplass kan kun gjøres til personer som samtidig eier en seksjon i sameiet, og etter forutgående varsel til styret. En seksjonseier kan ikke eie mer enn en garasjeplass.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal alltid være tilgjengelige for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte biloppstillingsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Denne vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

§ 3 FYSISK RÅDERETT

Seksjonen må bare benyttes til boligformål, og slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. I særlige tilfeller kan styret gi forhåndssamtykke til annen bruk. Fellesanlegg eller fellesareal må ikke nyttes slik at andre brukere påføres skade eller ulempe på en unødig eller urimelig måte.

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

§ 4 SEKSJONSEIERENS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealer og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt faller vedlikehold av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte seksjon, så som boder, veranda/balkong mv. På uteareal slik som balkong og takterrasser, kan seksjonseieren kun legge dekke som enkelt kan fjernes slik at nødvendig vedlikehold og reparasjoner på bygningskropp kan utføres uten hindring.

Den enkelte seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner.

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

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

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

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at det finnes funksjonsdyktig røkvarsler og brannslukningsapparat i bruksenheten, og at dette er i forskriftsmessig stand. Styret kan foreta kontroll av at dette finnes i bruksenheten.

Seksjonseier har ansvar for at vannmåler er funksjonsdyktig og tilgjengelig, samt å sørge for adgang til avlesing.

Eier av seksjon 143 har ansvaret for vedlikehold av nytt takvindu og de bygningsmessige endringer som innsettingen av takvinduet medfører.

Eier av seksjon 41 har ansvaret for vedlikehold av nytt vindu i vegg mot balkong og de bygningsmessige endringer som innsettingen av vinduet medfører.

Eier av seksjon 32 har ansvaret for bygningsmessig vedlikehold av nytt vindu i nytt soverom atskilt fra stuen og de bygningsmessige endringer som innsettingen av dette medfører.

Eier av seksjon 74 har ansvaret for bygningsmessig vedlikehold av de endringer i fellesareal og fellesinnretninger som ombyggingen av seksjonene medfører.

Eier av seksjon 99 har ansvaret for bygningsmessig vedlikehold av nytt takvindu og ny balkongdør og de bygningsmessige endringer som innsetting av takvindu og balkongdør medfører.

Eier av seksjon 34 har ansvar for bygningsmessig vedlikehold av nytt vindu og de bygningsmessige endringer som dette medfører, og som det ble gitt samtykke til på årsmøte avholdt 15. mars 2022.

Eier av seksjon 30 har ansvaret for bygningsmessig vedlikehold av nytt takvindu og nye vinduer/dører på takterrasse, samt de bygningsmessige endringer som innsetting av dette medfører.

Eier av seksjon 122 har ansvaret for bygningsmessig vedlikehold av nytt takvindu og nye vinduer/dører på takterrasse, samt de bygningsmessige endringer som innsetting av dette medfører.

Eier av seksjon 76 har ansvaret for bygningsmessig vedlikehold av nye vinduer/dører på takterrasse, samt de bygningsmessige endringer som innsetting av dette medfører.

Seksjonseiere i første etasje kan, mot forutgående samtykke fra styret, glasse inn sine balkonger. Styret kan fastsette vilkår for slik innglassing. Seksjonseier skal bære kostnadene for montering og vedlikehold. Seksjonseier må samtykke til at styret kan fatte vedtak på årsmøte om at seksjonseier har ansvaret for vedlikehold av innglassingsløsning og de endringer av fellesareal som innglassingen medfører.

§ 5 FELLESKOSTNADER

Eiendommens utgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken.

Hvis en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan årsmøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameierbrøken tilsier, samt pålegge seksjonseieren å installere særskilt måleutstyr.

Utgifter direkte knyttet til den enkelte seksjon betales av den enkelte seksjonseier. Utgifter for varmtvann oppkreves og innbetales til etter særskilt avregning som viser den enkeltes forbruk.

Til dekning av kostnader som nevnt over betales et månedlig a-konto beløp forskuddsvis, den første i hver måned, fastsatt av styret. Eventuelle forhøyelser trer tidligst i kraft etter en måneds varsel. Ved forsinket betaling av felleskostnader svares forsinkelsesrente fra forfall jf. forsinkelsesrenteloven.

Seksjonseieren er ansvarlig for tidligere seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

§ 6 SAMEIETS PANTERETT

De andre seksjonseierne har panterett i den enkelte seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, slik som ubetalte felleskostnader med beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseier som har dekket mer enn sin andel av felleskostnader.

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

Sameiet har også panterett i den enkelte seksjon med kr 50 000,- til sikkerhet for seksjonseierens økonomiske forpliktelser ovenfor sameiet. Panteretten har pant med første prioritet i den enkelte seksjon.

§ 7 ETTERSYN

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

§ 8 MISLIGHOLD

Seksjonseier kan holdes erstatningsansvarlig overfor andre seksjonseiere ved mangelfullt vedlikehold etter disse vedtekter og eierseksjonsloven. Bestemmelsen gjelder også dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes tredjepersoner som seksjonseieren har gitt tilgang til sameiet.

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

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjanse for andre seksjonseiere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. Dette omfatter også en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 9 INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før årsmøtet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres, innenfor de rammer som følger av eierseksjonsloven § 41.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet, samt de sakene som skal behandles på årsmøtet. Med innkallelsen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 10 MØTERETT OG SAKSBEHANDLING I ÅRSMØTET

Seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

En seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøte gir tillatelse etter egen avstemning med ordinært flertall.

Årsmøte skal behandle saker angitt i innkallingen og kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er det ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkalling til nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

Det ordinære årsmøtet skal:

- a. Behandle årsrapporten fra styret.
- b. Behandle og godkjenne årsregnskapet med revisors beretning.
- c. Behandle andre saker nevnt i innkallelsen.
- d. Foreta valg av styret, styrets leder, vararepresentanter og revisor.

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

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst to av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 12 ÅRSMØTETS KOMPETANSE

I årsmøte har hver seksjonseier én stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utfyllelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseiere i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som angitt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseieren på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene

Det kreves enighet fra samtlige seksjonseiere for at sameiet skal kunne ta beslutning om:

- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- oppløsning av sameiet
- vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for den enkelte seksjonseier

§ 13 INHABILITET PÅ ÅRSMØTET

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser eller pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående..

§ 14 STYRET

Styret skal bestå av styreleder og 3-5 styremedlemmer, og inntil 4 varamedlemmer. Styremedlemmer velges for 2 år av gangen med mindre årsmøtet bestemmer noe annet.

Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

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

§ 15 INNKALLELSE TIL STYREMØTE

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Innkallelse skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 16 STYRETS KOMPETANSE M.V

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av sameiets eiendom og ellers sørge for forvaltning av seksjonseierens fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak av årsmøtet.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter seg med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og eiendommen for øvrig. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret. Avgjørelser som kan tas av et vanlig

flertall av årsmøtet kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i den enkelte tilfelle.

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

Styret forestår forvaltningen av garasjer tillagt sameiet, jf. § 1. Styret har herunder rett til å innkreve leie og andre utgifter forbundet med vedlikehold og drift av garasjeanlegget. Styret kan også fastsette nærmere retningslinjer for forvaltningen av disse garasjeplassene.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede.

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

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

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

§ 17 SKILTING

Sameiet skal ha en enhetlig skilting av ringetablå og postkasser og styret fastsetter regler for utforming og navnsetting av disse skilt. Seksjonsnummer kan påføres skiltet. Styret besørger oppsetting og vedlikehold av skilt, mens seksjonseier er ansvarlig for å betale kostnadene ved dette. Kostnaden er en særkostnad for den enkelte seksjonseier som styret er berettiget til å innkreve.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å holde styret løpende orientert om hvem som bebor dennes seksjon, slik at skilting til enhver tid er korrekt. Skilting kan bare omfatte registrert beboer i seksjonen. Skilt oppsatt i strid med styrets regler vil bli fjernet og erstattet med nytt skilt for seksjonseiers regning.

§ 18 KAMERAOVERVÅKNING

Det kan installeres anlegg for kameraovervåkning i sameiet. Kameraovervåkning skal følge de til enhver tid gjeldende lovregler og bestemmelser fra offentlige myndigheter.

§ 19 DUGNAD

Styret fastsetter tidspunkt for dugnader. Det skal avholdes inntil to dugnader i året. Det skal innkalles til dugnad med minst en måneds varsel. Hver seksjonseier er ansvarlig for at minst en voksen person møter til dugnad og får registrert fremmøtet. Ved manglende fremmøte har styret rett til å ilegge et gebyr på maksimalt kr. 300 per seksjon. Dugnadsgebyret tilfaller sameiet som driftsinntekter.

Unntatt for å betale gebyr er seksjonseiere som av helsemessige grunner ikke kan delta på dugnader. Dette må i så fall meldes skriftlig til styret.

§ 20 EIERSEKSJONSLOVEN

For øvrig kommer lov av 16. juni 2017 nr. 65 med senere endringer til anvendelse.



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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Magnus' gate 6
0650 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karianne Amlie

Telefon: 977 57 259
E-post: karianne.amlie@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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