



aktiv.

Utsikten 17, 0196 OSLO

**Arealeffektiv og fin 1-roms  
selveierleilighet med flott utsikt**



Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

## Klaus Westersund

**Mobil** 926 10 585  
**E-post** klaus.westersund@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka**  
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 200 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 66 485,-  
**Omkostn.:** Kr 82 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 349 375,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 417,-  
**Selger:** Marit Ekholt Skyllingstad

**Salgsobjekt:** Leilighet  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1966  
**BRA-i/BRA Total** 25/26 kvm  
**Tomtstr.:** 924.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 0  
**Antall rom:** 1  
**Gnr./bnr.** Gnr. 233, bnr. 458  
**Snr.** 9  
**Oppdragsnr.:** 1008240216

## Ditt nye hjem?

En praktisk og pen selveier i 2. etasje med arealeffektiv planløsning. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen er lys og luftig og har flott utsikt fra store vinduer. Dette er en perfekt førstegangskjøper-leilighet, pendlerleilighet eller utleieleilighet.

Boligen har en ideell beliggenhet i Ekebergskrenten, med bare en kort rusletur ned til sentrum. Her kan du bo i et av Oslos mest spennende områder med et rikt utvalg av diverse service- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren.

Merk deg dette:

- Flott utsyn over nærområdene og Oslo
- Kjellerbod, sykkelparkering og fellesvaskeri
- Lave felleskostnader
- Mulighet for leie av garasje plass
- Kabel-TV og Internett fra Telia er inkl. i felleskostnadene
- Rolig beliggenhet
- Busstopp ca. 100 meter fra leiligheten



# Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	19
Om eiendommen .....	22
Megleropplysninger .....	41
Husordensregler .....	44
Vedtakter .....	45
Reguleringskart .....	51
Forbrukerinformasjon .....	62
Budskjema .....	63

# STUE

Stuen er lys og luftig med store vinduer som slipper dagslyset fint inn i rommet.

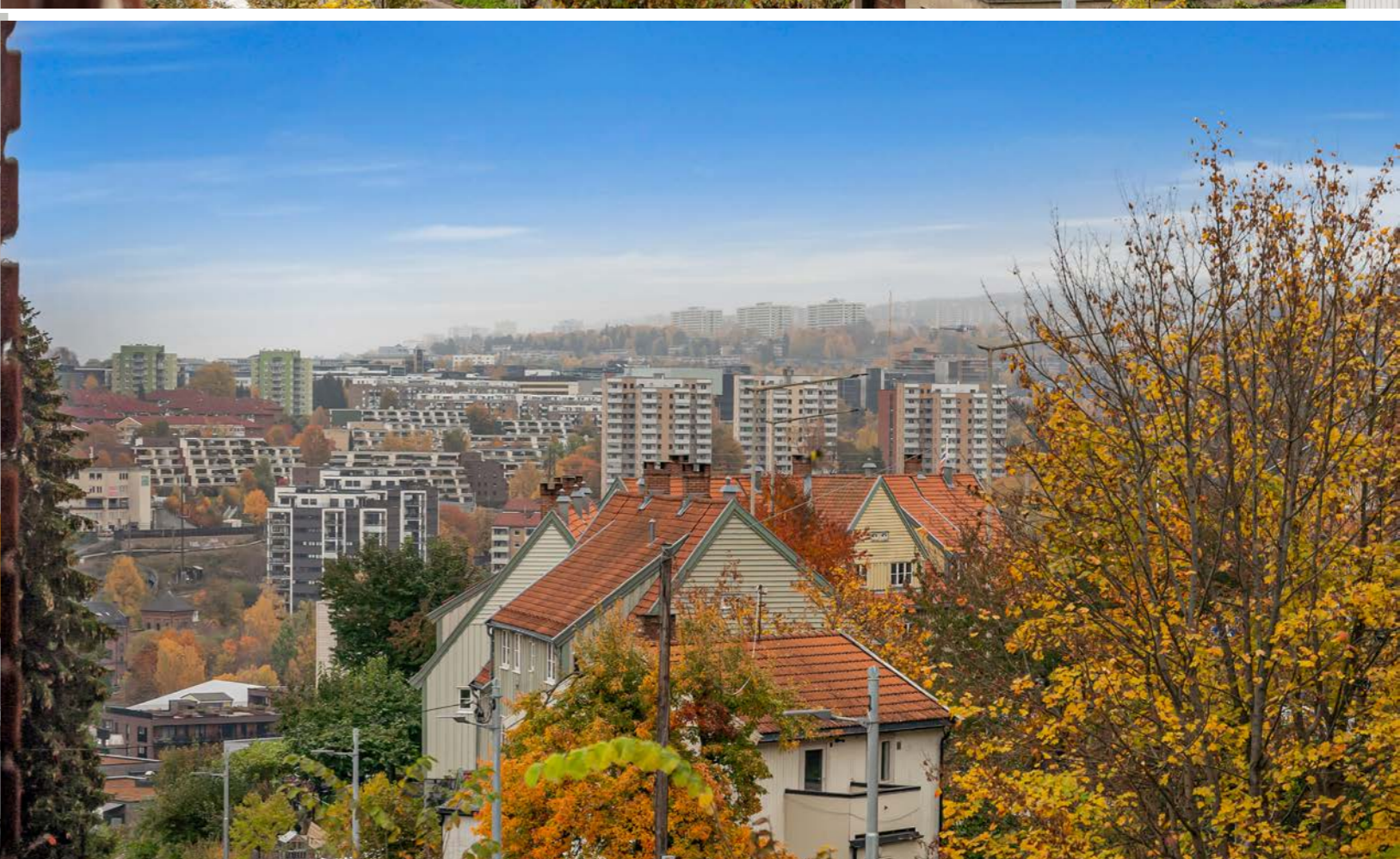
Her er det et pent laminatgulv og lysmalte veggflater som gjør det enkelt og innrede etter eget ønske.

Det er god plass til både sofagruppe, spisebord og seng.





Flott utsikt fra vinduene i stuen.





# KJØKKEN



Kjøkkeninnredning med grå, glatte fronter på over- og underskap, laminert benkeplate og fliser i benkerygg.

Innredningen har frittstående komfyr fra 2024 som medfølger i salget. Nedfelt oppvaskkum i benkeplaten. Rørøpplegg under kjøkkenbenk er byttet i 2024.



# BADEROM

Flislagt baderom med elektrisk gulvvarme.

Badet har installasjoner med servant og speil over, gulvstående toalett og vegghengt dusj.



# ENTRÉ

Hyggelig, lys entré med flislagt gulv og malte vegger.

Entréen har dør inn til bad, samt åpen løsning mot stuen.





Fellesvaskeri og sykkelbod i kjeller.



Beliggenheten er sentral, med kort avstand til Bjørvika, Sørenga og Oslo sentrum med alt det har å by på.

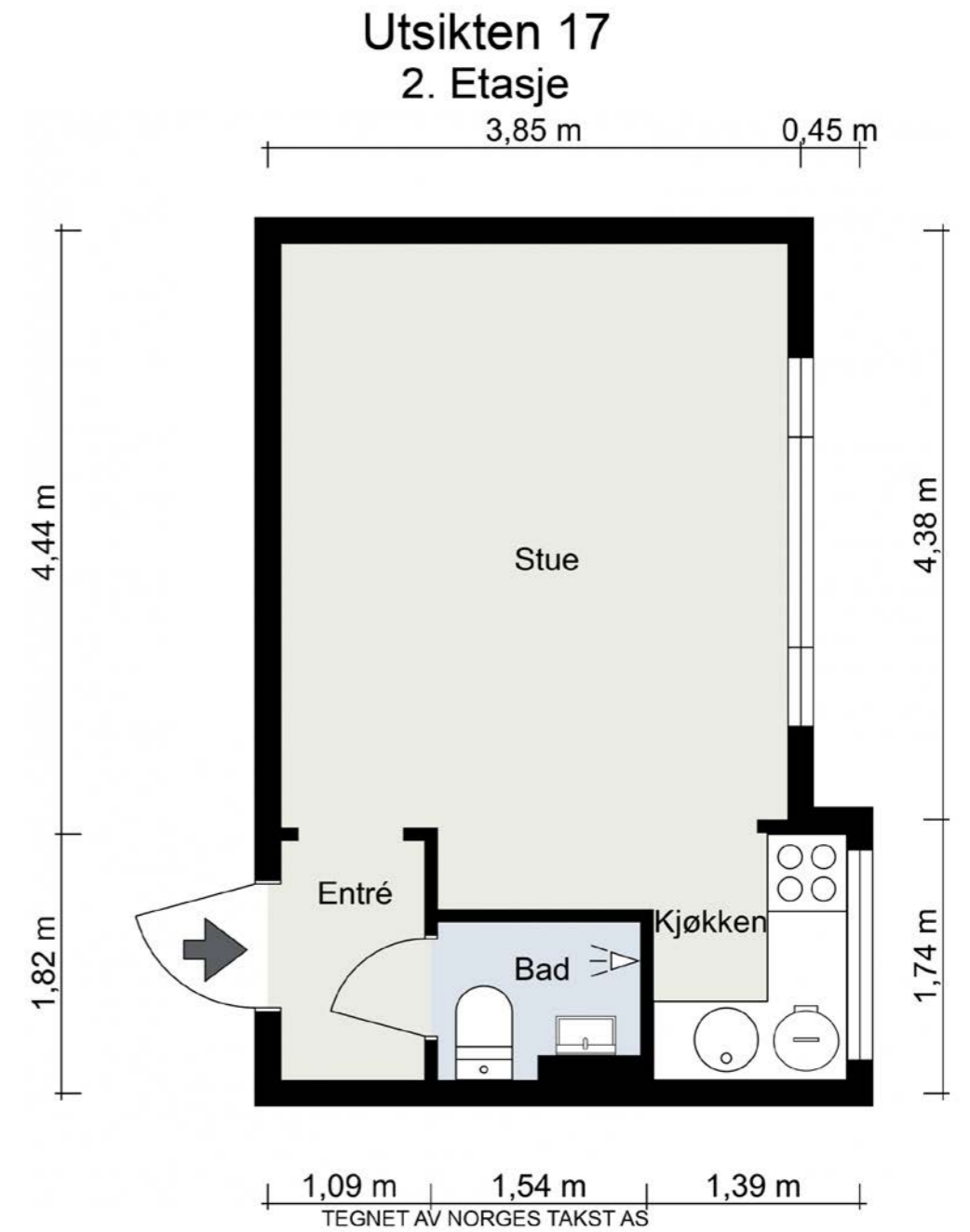
Gode kollektivmuligheter i nærheten med bussholderplass ca. 100m unna.

Det er også gode turmuligheter på blant annet Brannfjell ved Ekebergsletta, Ekebergparken skulpturpark og Svartdalsparken.



# Plantegning

2. etasje



VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL. FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 25 m<sup>2</sup>

BRA - e: 1 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 26 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 1 m<sup>2</sup>

Kjellerbod.

2. etasje

BRA-i: 25 m<sup>2</sup>

Entré, bad, stue/kjøkken.

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Tilgang til fellesvaskeri og felles sykkel bod.

I tillegg disponerer seksjonen et matskap i felles bod i kjeller.

Bruksrett til bod i kjeller. Størrelse ca. ,149 m<sup>2</sup>

(BRA-e).

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

### Tomt

Felleseiet tomt på ca. 924 m<sup>2</sup>. Fellesarealet er opparbeidet med gressplen og diverse beplantning.

### Beliggenhet

Utsikten 17 ligger i et attraktivt og barnevennlig område med flott utsikt ut mot Oslo by samt Grefsenkollen og Holmenkollåsen.

Et populært og etablert boligområde som kjennetegnes av både eldre og nyere bebyggelse. På nedsiden er den fredede Arktabderbyen og Nye Gamlebyen, som med sin svært vellykkede miks av nybygg og omfattende rehabilitering av gammel, historisk bebyggelse på kort tid har gjort området i sin helhet til et svært attraktivt sted å bo. Stadig flere har fått øynene opp for den unike kombinasjonen av Ekebergskrentens fredelige og skjermede atmosfære og supersentral beliggenhet i byen.

Den voksende populariteten skyldes nok også til en viss grad området lyse framtidsutsikter. Med utbygging av Fjordbyen og E18 lagt i tunnel åpnes bydelen nå mot sjøen og knyttes tett til café- og serveringstilbud, turisme og nye museum som bygges i Bjørvika. I det daglige kan du enkelt handle hos nærbutikk, butikken holder åpent til klokken 23 alle dager - søndag inkludert. Treningssenteret FitnessRoom finner du i Kværnerbyen, et godt alternativ for innendørs trening og også Elixia i Bjørvika.

I nærområdet venter flotte turmuligheter og rett utenfor din egen ytterdør starter turstien til Ekebergskogen og den nye skulpturparken. Følger du stien har du underveis flott utsikt over byen og fjorden, en anbefalt tur som gjerne kan svinges innom Ekebergrestauranten med byens kanskje flotteste uteservering. På Ekebergsetta kjøres det ofte opp skispor vinterstid, i tillegg er det store friområder for lek og ballspill, mulighet for å se cricket, spille minigolf eller ta en piknik i gresset. For de yngste er det mulighet for å hilse på dyrene ved EKT Rideskole og husdyrspark eller taubanen på Hakkespetten.

Veien er heller ikke lang ned til den oppgraderte Svartdalsparken som strekker seg videre oppover langs Alnaelva. Her kan du gå, sykle eller løpe hele veien opp til Østmarka.

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### Offentlig kommunikasjon

Umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon, Utsikten bussholdeplass ligger kun ca. 100 meter fra boligen. Herfra går buss nr 34 og 74 i regelmessig trafikk samt nattbuss (N18). Nærmeste trikkeholdeplass ligger ved Oslo Hospital.

### Bygningssakkyndig

Frode Grønning

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Hovedbærekonstruksjon i betong med tegl på fasader. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Glass er datert 2003, eldre vinduskarmer. Finert entredør. Etasjeskiller er av betongdekke.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Frode Grønning. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

-Vinduer: Vindu på kjøkken lar seg ikke åpne til mer enn luftstilling.

-Dører: Entredør er antatt fra byggeår. Døren har ikke brann eller lydklassefisering.

-Overflater: Det er påvist bom (hullrom) under enkelte gulvfliser i entre.

-Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

-Innvendige dører: Eldre dør med svelling i underkant av dørbladet.

-Avtrekk på kjøkken: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

-Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette gjelder kobberrør på bad.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

-Vegger og himling på bad: Synlig svertesopp i fuger i innvendig hjørne i dusjsonen.

-Gulv på bad: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

-Sluk, membran og tettesjikt på bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen.

-Ventilasjon på bad: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er dannet en 2 mm bred svartfarget stripe etter svertesopp på kanten mellom to fliser og fuger nederst i dusjhjørnet. Årsaken til at det har vært svertesopp her er at golvet heller mot dette hjørnet, og kan vann bli liggende her hvis man ikke tørker ordentlig opp etter dusjing. Svertesoppen oppstod under utleie av leiligheten, men har ikke kommet tilbake mens eier har bodd i leiligheten 2020-24.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Renovering av bad i 2006; Nytt sluk, membran golv, varmekabler, fliser, rør. 2022: Blandebatteri og stoppekran byttet. 2024: Toalett byttet.

Arbeid utført av: Bad og Membran AS (2006), og Henrik Nicolai Ovenberg Rør og service (2022 og 2024).

-Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Nytt sluk og membran golv står oppført i fremdriftsplan vedlagt faktura i 2006.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det var lekkasje av smeltevann (dråpedannelse) i hjørnet av stuetaket, fra terrassen over, i desember 2020. Dette inntraff på en dag hvor temperaturen gikk brått fra -10 og mye snø over en lang periode, til +2 og mye regn. Det ble gjort utbedringer av terrassen over, og taket i leiligheten ble tørket og reparert på nyåret 2021. Det har ikke vært tegn til fukt etter dette. - Se dokumentasjon fra Gjensidige og Rune Dokken/ Reco under senere punkt om tak etc.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Gulvet er ikke 100% plant.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Svertesopp har tidligere oppstått nederst i dusjhjørnet.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Etter observasjon av skjeggkre i noen av leilighetene gjennomførte styret i samarbeid med Anticimex en undersøkelse av omfang via limfeller i leilighetene og bodene. Konklusjonen ble at omfanget var så minimalt at det ikke var grunn til å sette inn tiltak.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Lekkasje i stuetaket 2020, som nevnt i tidligere punkt over.

Arbeid utført av: Reco Skadeteknikk.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Den tidligere nevnte lekkasjen i stuetaket - Vurdert, rapportert og reparert av Reco/ Gjensidige.

-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?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Som tidligere nevnt; Tidligere svertesopp i dusjhjørnet.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Som tidligere nevnt; Det er observert noen skjeggkre på ulike steder i bygget, men vurdert av Aticimex til å være av så lite omfang at tiltak ikke var aktuelt.

Tilleggs kommentar:

Faktura for elektriker- og rørleggerarbeid september/ oktober 2024 ettersendes når de er mottatt. Det samme gjelder samsvarserklæring fra elektriker.

#### **Innhold**

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, bad og åpen stue- og kjøkkenløsning. I tillegg har leiligheten et matskap i felles bod i kjeller og bruksrett til bod i kjeller.

#### **Standard**

Leiligheten ligger i 2. etasje i en boligblokk som er oppført i 1966. Leiligheten er oppført med datidens byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget.

-Gulv av laminat og fliser.

-Veggene har malte flater.

-Tak har malte flater.

-Flislagt bad med varmekabler.

-Kjøkken med glatte fronter og laminert benkeplate.

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Oversikt over utførte arbeid de siste 15-20 årene,

Dokumentasjon på utført arbeid siste 5 årene, samt Kjente feil/ mangler ved boligen:

- 1) Renovering av bad 2006. ( Faktura 06.07.2006, Bad og Membran AS, samt en håndskrevet fremdriftsplan som beskriver arbeidene som er gjort av flere firma).
- 2) Callinganlegg installert i 2015.
- 3) Renovasjon av stuetak etter lekkasje fra balkong over, 2021. (Skaderapport fra Gjensidige/ Rune Dokken 13.01.2021, Arbeidet utført av Reco Bygg- og skadeteknikk februar 2021. - i
- 4) Elektrisk arbeid september 2024; Trukket nye ledninger i eksisterende rør i stue og kjøkken, nye stikkontakter. (Arbeidet er utført av Mikro Elektroservice AS. Faktura foreløpig ikke mottatt. Notater er i sikringsskapet. Ny kursbetegnelse kommer) - Ettersendes.
- 5) Rørleggerarbeid;  
-Nytt blandebatteri og stoppekran på bad, 2022 (Arbeidet er utført av Henrik Nicolai Ovenberg Rør og service, med faktura fra Simtek VVS).  
-Ny varmtvannsbereder med lekkasjesikring, samt nytt røropplegg kjøkken, september 2024. (Arbeidet er utført av Henrik Nicolai Ovenberg Rør og service. Faktura er foreløpig ikke mottatt) - Ettersendes.
- 6) Nytt gulv lagt 2024.
- 7) Ny komfyr oktober 2024.
- 8) Ny avtrekksvifte kjøkken oktober 2024.

Kjente feil/ mangler:

-Vindu på kjøkken lar seg ikke åpne til mer enn luftestilling

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Sameiet har en felles avtale med Telia.

#### **Parkering**

Mulighet for leie av garasjeplass ved ledig kapasitet. Styret opplyser at det pt er ledig garasjeplass i sameiets garasje til leie - garasje i rekke, kun for kjøretøy, ikke lagring.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er innført beboerparkering i dette området. Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplassene regulert til beboerparkering i området rundt din bolig for kun kr. 5.400,- pr. år for fossile biler. Har du el-bil så betaler du kr. 1.620,- pr år. Motorsykkel og moped kr 2700,-, hydrogenbil og el-varebil er gratis, El-motorsykkel og el-moped kr 810,- pr år. Se Oslo kommune sine nettsider for mer informasjon.

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### **Diverse**

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.

## Energi

### **Oppvarming**

Leiligheten varmes opp med:  
-Varmekabler på bad.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

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

Kr 3 200 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Info eiendomsskatt**

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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

### **Formuesverdi primær**

Kr 694 351 pr. 31.12.2022.

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 638 534 pr. 31.12.2022.

### **Info formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Formuesverdien er satt på bakgrunn av kalkulatoren til skatteetaten som beregner ca. formuesverdi utifra området.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Eierbrøk**

19/420

#### Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader pr. 09.10.2024 kr 2 417,- pr. mnd.

Herav:

Felleskostnader: 1 563,-

Vaskeri: 300,-

Telia 554,-

I felleskostnadene inngår kommunale avgifter, kabel tv, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold av fellesareal og forretningsførsel.

#### Andel Fellesgjeld

Kr 66 485 pr. 09.10.2024.

#### Kommentar fellesgjeld

Lånenr.: OBOS01-98208240978

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,60%

Restsaldo 1 469 659,- (66 485,- for denne seksjonen)

Restløpetid: 19 år og 2 mnd.

Terminer pr. år: 12

Type rente: Flytende

#### Avdrag Fellesgjeld

Ca. kr 129

#### Rentekost. fellesgjeld

Ca. kr 421

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er mottatt oppstilling fra forretningsfører hvor renter og avdrag er spesifisert. Meglerforetaket har derfor måtte foreta en omtrentlig beregning av disse ved bruk av lånekalkulator. Dette kan medføre noe avvik.

#### Andel fellesformue

Kr 9 009 pr. 31.12.2023

## Sameiet

#### Sameienavn

Boligsameiet Utsikten 17

#### Organisasjonsnummer

997073924

#### Om sameiet

Eierseksjonen er en del av Boligsameiet Utsikten 17 (org.nr. 997 073 924). Sameiet hadde et årsresultat i 2022 på kr 9 624,-.

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

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller årsmøte. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for seksjonseierne kan bli endret som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i eierseksjonssameiets styre og/eller årsmøte. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Årsmøter avholdes som regel i perioden mars-mai.

Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven)

Under årsmøtet for 2023 ble det stemt over en rekke ting. Følgende ble vedtatt;

-Postkasser: Videre prosess er å se på fornuftig plassering av nye postkasser.

-Ventilasjon og generell fuktproblematikk i flere leiligheter: To-tre tilbud innhentes, individuell betaling om den enkelte ønsker å benytte seg av tilbudene som innhentes.

-Løsning for godkjent elbilladning i sameiet: Flere tilbud innhentes. Bli inngått i sommer. Leier av garasjeplass blir fakturert for strømbruk.

-Kontroll av brannsikring i sameiet: Gjelder også alle seksjonene.

-Regnskapsfører for sameiet: Sameiet byttet til Obos som forretningsfører.

Styret opplyser om at det ikke er planlagt noe store vedlikeholdsarbeid, men løpende utbedring er naturligvis alltid på agendaen. Noe pågående arbeid. Skulle noe oppstå av mer betydelig størrelse må låneopptak vurderes - eller at den enkelte seksjonseier belastes etter sameiebrøken.

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

#### Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

#### Forkjøpsrett

Ikke aktuelt.

#### Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets regnskap.

#### Styregodkjennelse

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

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

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

#### Vedtekter/husordensregler

Vi anbefaler alle interessenter til å sette seg inn i sameiets husordensregler og vedtekter. Dette vil bli vedlagt i salgsoppgaven.

#### Dyrehold

Det er ikke tillatt med dyrehold dersom ikke særlige grunner taler for dette.

#### Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

## Forretningsfører

#### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 233, bruksnummer 458, seksjonsnummer 9 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:

301/233/458/9:

07.09.1971 - Dokumentnr: 513256 - Bestemmelse om vannledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Rettighetshaver: Oppegårdsgt.8

Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:458

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1974 - Dokumentnr: 523198 - Erklæring/avtale PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 3,000

MED PRIORITET ETTER NOK 110000

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Diverse påtegning

Panteretten forhøyet til kr.20.000,- med prior. etter 80%

av verditakst og er uten opptrinnsrett, m.fl.best.

16.12.1974 - Dokumentnr: 523198 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 19/420

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 18 SEKSJONER

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for boligblokken den 01.09.1969.

Det ble også utstedt ferdigattest for takterrasse den 24.06.2005 og balkonger den 25.07.2022.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen.

Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig m. tilh. anlegg (S-2255) og offentlig kjørebane/veigrunn (S-444).

Pågående plansaker i nærområdet:

Saksnr. 202102096

Saken gjelder: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)

Sakstype: Detaljregulering

Pågående byggesaker i nærområdet:

Saksnr. 200900175

Saken gjelder: Utsikten 17 - Påbygg terrasse boligblokk

Siste bevegelse: 26.08.2024

### Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### Legalpant

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

### Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

### Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

### Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

## Kontraksgrunnlag

### 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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

#### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

#### Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

3 200 000 (Prisantydning)

66 485 (Andel av fellesgjeld)

3 266 485 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

81 650 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

82 890 (Omkostninger totalt)

93 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

96 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 349 375 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 359 775 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 362 575 (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 82 890

#### Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak.

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

#### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### Boligselgerforsikring

Selger har 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,5% på salgssummen for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

Visninger: kr. 2 990,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 6 990,-

Markedspakke: kr. 16 900,-

Digital annonsering: kr. 6 990,-

Prospektpakke digital: kr. 500,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering:  
kr. 990,-

Eierskiftegebyr: kr. 6 385,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet:  
kr. 500,-

Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig:  
kr. 2 500,-

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

### Oppdragsansvarlig

Klaus Westersund

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

klaus.westersund@aktiv.no

Tlf: 926 10 585

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Thorvald Meyers  
gate 44  
0552 OSLO

### Salgsoppgavedato

21.10.2024

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008240216	
Selger 1 navn	
Marit Ekholt Skyllingstad	
Gateadresse	
Utsikten 17	
Poststed	Postnr
OSLO	0196
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: MES

1

Document reference: 1008240216

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Det er dannet en 2 mm bred svartfarget stripe etter svertesopp på kanten mellom to fliser og fuger nederst i dusjhjørnet. Årsaken til at det har vært svertesopp her er at golvet heller mot dette hjørnet, og kan vann bli liggende her hvis man ikke tørker ordentlig opp etter dusjing. Svertesoppen oppstod under utleie av leiligheten, men har ikke kommet tilbake mens eier har bodd i leiligheten 2020-24.
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar Ja, kun av faglært  
 Beskrivelse Renovering av bad i 2006; Nytt sluk, membran golv, varmekabler, fliser, rør. 2022: Blandebatteri og stoppekran byttet. 2024: Toalett byttet.  
 Arbeid utført av Bad og Membran AS (2006), og Henrik Nicolai Ovenberg Rør og service (2022 og 2024)
- Filer  
[2006, Bad, Faktura for renovering, Bad og Membran.pdf](#) [2006, Bad, Innhold i renoveringen.pdf](#)  
[2022, Bad, Blandebatteri og stoppekran, Faktura nr. 11183, SIMTEK VVS LTD.pdf](#)  
[Ettersendes - Faktura for rørleggerarbeid høst 2024.pdf](#)
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Nytt sluk og membran golv står oppført i fremdriftsplan vedlagt faktura i 2006.
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Vet ikke
- 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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Det var lekkasje av smeltevann (dråpedannelse) i hjørnet av stuetaket, fra terrassen over, i desember 2020. Dette intraff på en dag hvor temperaturen gikk brått fra -10 og mye snø over en lang periode, til +2 og mye regn. Det ble gjort utbedringer av terrassen over, og taket i leiligheten ble tørket og reparert på nyåret 2021. Det har ikke vært tegn til fukt etter dette. - Se dokumentasjon fra Gjensidige og Rune Dokken/ Reco under senere punkt om tak etc.
- 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 Golvet er ikke 100% plant.
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Svertesopp har tidligere oppstått nederst i dusjhjørnet.

- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Etter observasjon av skjeggkre i noen av leilighetene gjennomførte styret i samarbeid med Anticimex en undersøkelse av omfang via limfeller i leilighetene og bodene. Konklusjonen ble at omfanget var så minimalt at det ikke var grunn til å sette inn tiltak.
- 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 Trukket nye ledninger i eksisterende rør i stue og kjøkken september/ oktober 2024. Nye stikkontakter.  
 Arbeid utført av Mikro Elektroservice AS
- Filer  
[Ettersendes- Faktura og samsvarserklæring fra elektriker.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
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar Ja, kun av faglært  
 Beskrivelse Lekkasjen i stuetaket 2020, som nevnt i tidligere punkt over.  
 Arbeid utført av Reco Skadeteknikk
- Filer  
[2020, Lekkasje tak, Erstatningsbeslutn-m-egenandel - Skadesak desember 2020, Gjensidige.pdf](#)
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Den tidligere nevnte lekkasjen i stuetaket - Vurdert, rapportert og reparert av Reco/ Gjensidige. - Se dokumentasjon i et punkt over.

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

Som tidligere nevnt; Tidligere svertesopp i dusjhjørnet.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Som tidligere nevnt; Det er observert noen skjeggkre på ulike steder i bygget, men vurdert av Aticimex til å være av så lite omfang at tiltak ikke var aktuelt.

Document reference: 1008240216

#### Tilleggs kommentar

Faktura for elektriker- og rørleggerarbeid september/ oktober 2024 ettersendes når de er mottatt. Det samme gjelder samsvarserklæring fra elektriker.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008240216

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Ekholt Skyllingstad	5fe565e3460c19bbc612271 60c26553360b1f6d7	10.10.2024 14:09:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008240216

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Gabrielsen & Partners Løkka AS  
Aktiv avd. Grünerløkka v/Klaus Westersund  
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO  
E-post: klaus.westersund@aktiv.no

8101869

926/9 09.10.24

### Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 09.10.2024.

**Boligselskap:** 926, Boligsameiet Utsikten 17  
**Organisasjonsnr:** 997.073.924  
**Eier:** Marit Ekholt Skyllingstad  
**Leieobjekt:** 9  
**Seksjonsnummer:** 9  
**Adresse:** Utsikten 17, 0196 OSLO  
**Hjemmeside:** Ingen

**Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsføring og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.**

### Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 79439519.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (09.10.24)
* OBOS01-98208240978 A		1.469.659,-	19 år 2 md.	12		Flyt	7,60%

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

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.417,- pr. md.  
Herav:  
Vaskeri 300,-  
Felleskostnader 1.563,-  
Telia 554,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	274,-	5.438,-	9.009,-	67.728,-

**Fellesgjeld og kapitalkostnader:**

Låne nummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS01-98208240978	66.485,-	551,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 67.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.10.2024

**Kapitalkostnader**

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

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Ekaterina Samoylova, tlf: 22 98 89 80, e-post: ekaterina.samoylova@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Simen Hønsi, e-post: simen.honsi@gmail.com.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Søknad om godkjenning av ny sameier sendes til styret v/Simen Hønsi Utsikten 17, 196 OSLO, e-post: utsikten17@styrerrommet.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no). Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.  
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## HUSORDENSREGLER

Ordensreglene har til formål å sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene. Generelt gjelder derfor at beboerne viser gjensidig hensyn.

### § 1

Ved inngangen til bygningen, i trappegangen eller korridorer skal det ikke settes gjenstander som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner m.m.

### § 2

Søppelsjakten skal ikke brukes. Alt husholdningsavfall skal den enkelte beboer bære ned i søppelrommet og putte ned i containerne. Annet avfall enn husholdningsavfall må den enkelte beboer selv sørge for å frakte vekk.

### § 3

Det er ikke tillat med dyrehold dersom ikke særlige grunner taler for dette.

### § 4

Dørene inn til bygningen skal til enhver tid hver låst eller under oppsyn dersom den holdes åpen. Dette med hensyn til beboernes sikkerhet. Uvedkommendes skal ikke gis adgang til bygningen.

### § 5

Generelt bør det være ro i leilighetene mellom 23:00 og 07:00. Nabovarsel skal henges opp ved større anledninger.

### § 6

Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt.

## Vedtekter for Boligsameiet Utsikten 17 i samsvar med Lov om eierseksjoner av 14. juni 1985 med endringer.

### §1

Boligsameiet Utsikten 17, gnr. 233 og bnr. 458, består av samtlige seksjonseiere og har til formål å bestyre vår felles eiendom Utsikten 17 i Oslo.

### §2

Sameierandel i den i § 1 nevnte eiendom og deltakerinteresse i dette sameie kan ikke skilles.

### §3

Huseierforsikring for hele bygget tegnes under ett, og utgiftene fordeles på sameierne, men likevel slik at eventuell økt premie som skyldes investeringer i enkelte seksjoner, blir særskilt å belaste disse. Forsikringssum som utbetales skal brukes til å utbedre skaden.

### §4

Salg og bortleie av seksjon skal meldes til styret. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet skal godkjennes av styret.

### Forholdet mellom sameierne.

#### §5. Fysisk råderett.

1. Bruksenheten må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt.
2. Ordensregler fastsettes for eiendommen.
3. Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier.
4. Den sameierne gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere.

#### § 6. Rettslig råderett.

1. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.
2. Den enkelte sameier gir sameiet panterrett i sin seksjon begrenset oppad til kr.20.000,- 1989-kroner for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Denne panteretten har prioritet etter 80% av verditakst og er uten opptrinnsrett. Panteretten blir tinglyst med eiernes samtykke.

#### § 7. Fellesutgifter.

Fellesutgiftene fordeles på sameierne etter størrelsen på sameiebrøken. Sameiermøtet kan fastsette en annen fordelingsnøkkel.

#### § 8. Brudd på ikke-økonomiske forpliktelser.

Ved brudd på til eksempel husordensreglene, kan andelseiere som ikke sørger for at den som disponerer seksjonen eller er gitt adgang til denne, avholder seg fra videre brudd på reglene, ilegges en konvensjonalbot av sameiermøtet. Boten, som kan være på inntil kr. 200,- pr. måned, er også sikret ved den panteretten som er nevnt i § 6 - 2. ledd.

#### § 9. Mislighold.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine økonomiske forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst tre måneders varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

#### **§ 10. Sameiermøtet**

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av sameiermøtet.

#### **§ 11. Innkalling til ordinære sameiermøter.**

Det innkalles til ordinært sameiermøte hvert år innen utgangen av april måned med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

#### **§ 12. Innkalling til ekstraordinære sameiermøter.**

Det kan innkalles til ekstraordinært sameiermøte når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### **§ 13. Om sameiermøtet.**

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Foreta valg av styre. Styret i Boligsameiet Utsikten 17 skal bestå av minimum tre faste medlemmer, maksimalt fire. Varamedlem velges om styret kun består av tre medlemmer. Styret skal velges på sameiermøte av de fremmøtte seksjonseierne. Styrets leder velges særskilt.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameiere.

#### **§ 14. Sameiermøtets kompetanse.**

Beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. Det kreves likevel 2/3 flertall til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Fastsetting av vedtekter og endring av disse.

#### **§ 15. Styrets kompetanse og plikter.**

Styret er fullt ut underlagt sameiermøtets bestemmelser.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Det hører under styret å ansette og avskjedige forretningsførere og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de utfører sine plikter.

Styret utligner på sameierne utgiftene til de arbeidene sameiermøtet og styret har besluttet å igangsette. Faste utgifter og andre utlegg som erfaringsmessig vil påløpe, utlignes i faste summer som betales kvartalsvis. Andre utgifter fordeles over en hensiktsmessig periode.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

#### **§ 16.**

Styremøtet ledes av møtelederen. Hvis denne har forfall, velger møtet en møteleder.

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

#### **§ 17.**

Ved kontrakt- og avtaleinngåelser skal disse alltid signeres av minimum styrets leder og et styremedlem i felleskap.



# Nabolagsprofil

Utsikten 17 - Nabolaget Gamlebyen - vurdert av 186 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn



## Offentlig transport

Utsikten Linje 19N, 34, 34X, 74	1 min	🚶
Oslo Hospital Linje 13, 19	13 min	🚶
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	24 min	🚶
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min	🚶
Oslo Gardermoen	38 min	🚶

## Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 320 elever, 25 klasser	18 min	🚶
Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 37 klasser	18 min	🚶
Vålerenga skole (1-7 kl.) 496 elever, 22 klasser	24 min	🚶
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	24 min	🚶
Brannfjell skole (8-10 kl.) 598 elever, 35 klasser	4 min	🚶
Kongshavn videregående skole 550 elever	26 min	🚶
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	5 min	🚶



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 81/100

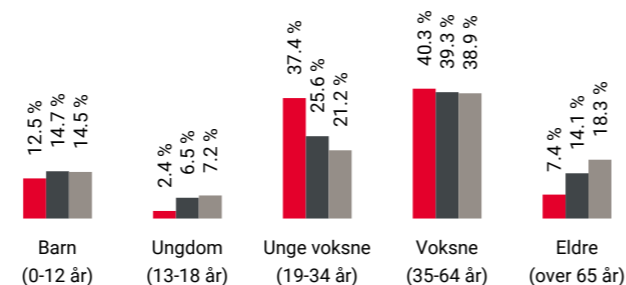


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 77/100



Naboskapet  
Høflige 64/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamlebyen	2 122	1 206
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år) 77 barn	10 min	🚶
Baglerbyen Fus barnehage (1-5 år) 68 barn	10 min	🚶
Kværnerdalen barnehage (0-5 år) 305 barn	11 min	🚶

## Dagligvare

Kiwi Kværnerbyen	9 min	🚶
Bunnpris Konowsgt Søndagsåpent	9 min	🚶

## Primære transportmidler

1. Trikk
2. Buss
3. Egen bil



Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 90/100



Kollektivtilbud  
Veldig bra 88/100

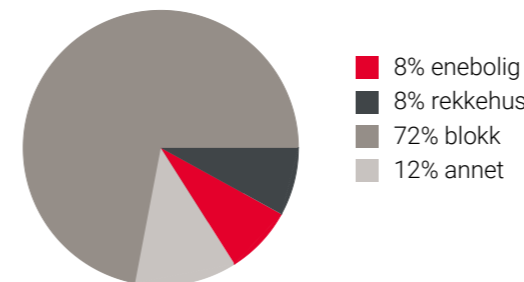


Aktivitetstilbud  
Meget bra 83/100

## Sport

Gamlebyen skole Ballspill	16 min	🚶
Ekeberg skole Aktivitetshall, ballspill	18 min	🚶
FitnessRoom Kværnerbyen	12 min	🚶
Mudo Gym Etterstad	22 min	🚶

## Boligmasse



«Det er sentralt og gode turmuligheter. Det er veldig nærme sentrum, butikker, offentlig transport og er et rolig område uten mye støy.»

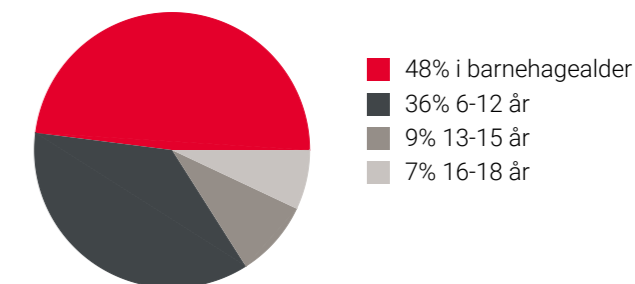
Sitat fra en lokalkjent



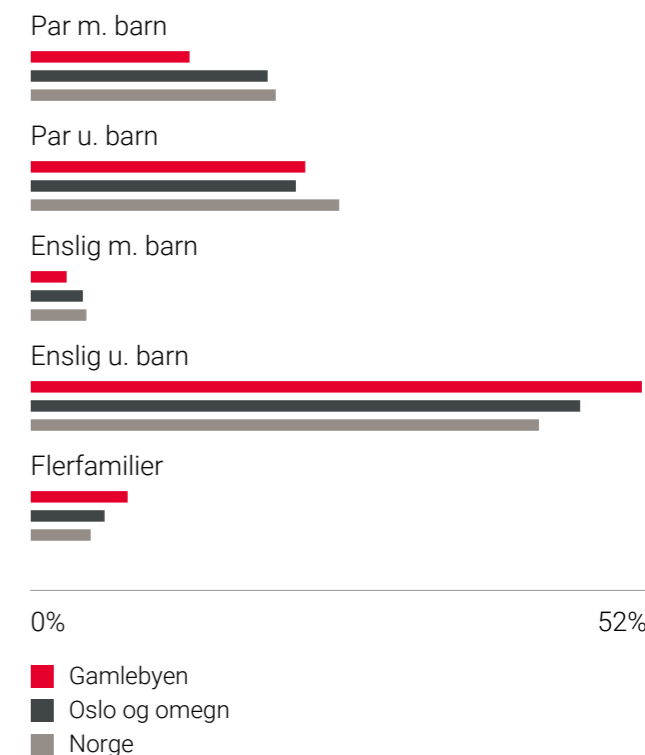
## Varer/Tjenester

Barcode	25 min	🚶
Ditt apotek Kværnerbyen	13 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

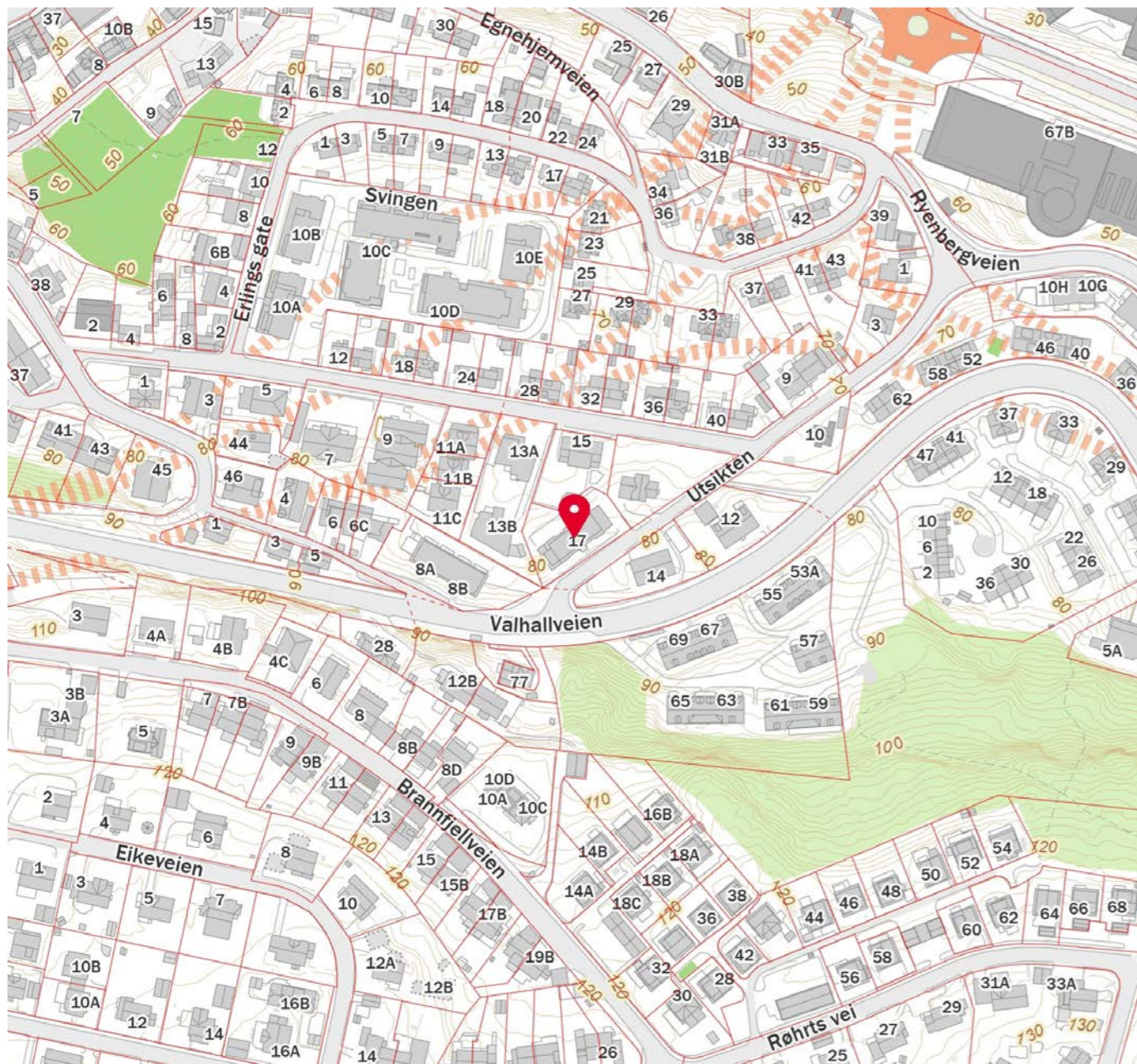
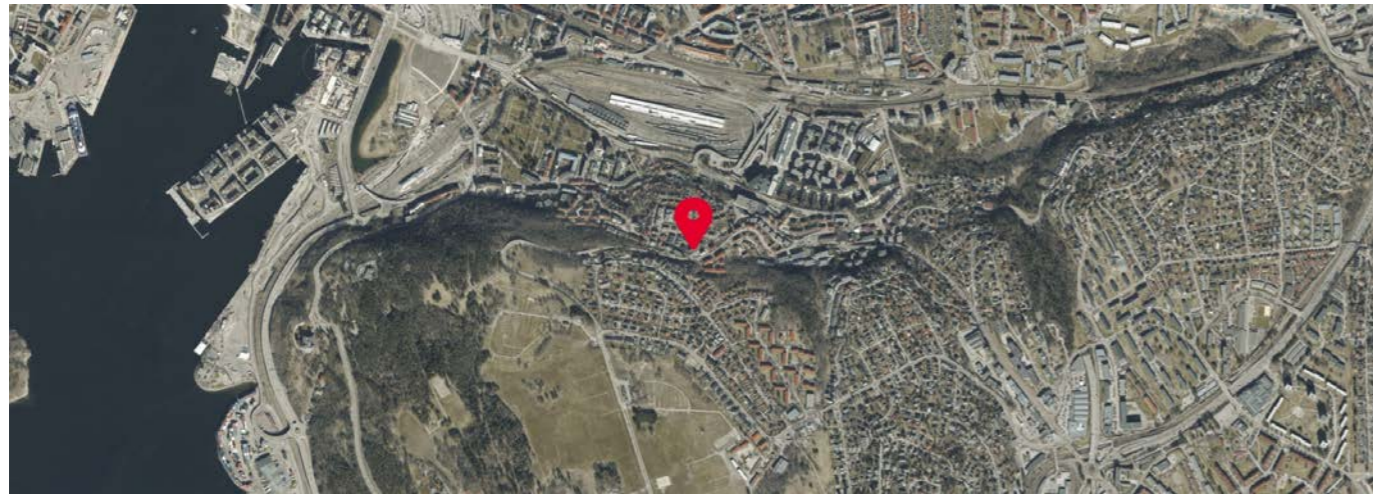


## Familiesammensetning

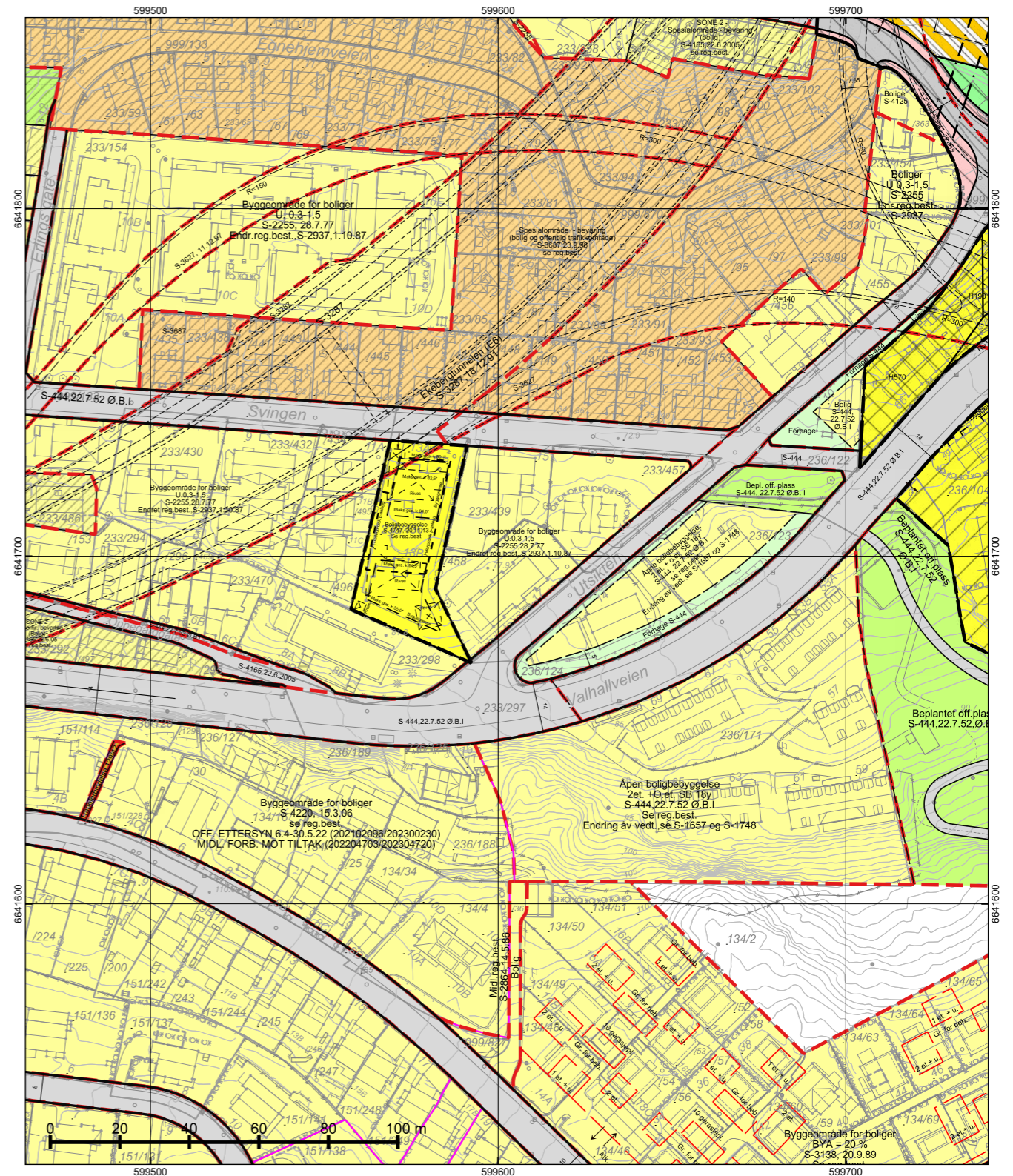


## Sivilstand

	Gamlebyen	Oslo og omegn	Norge
Gift	21%	33%	
Ikke gift	70%	54%	
Separert	8%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

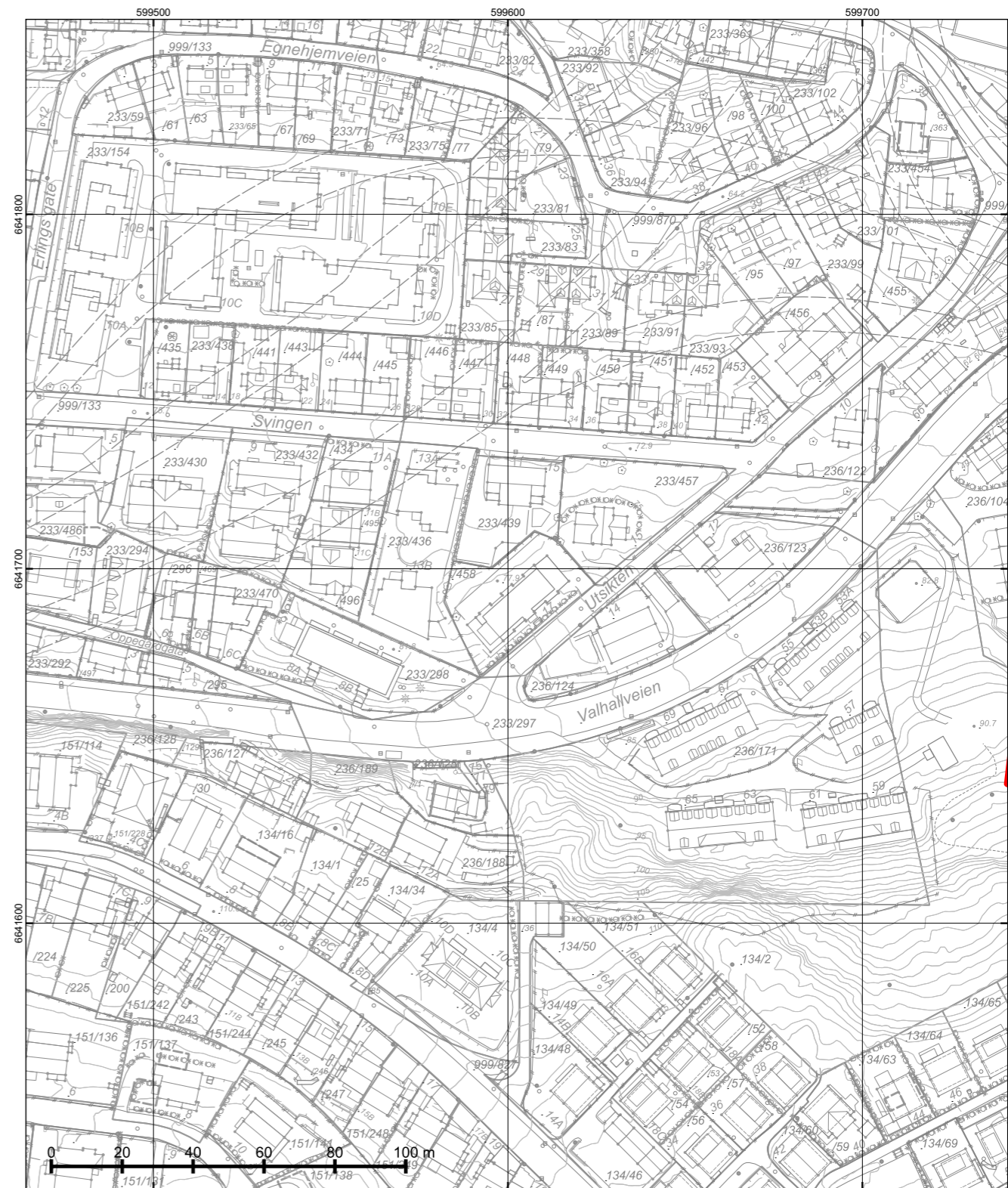


\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 09.10.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>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.</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 135320/ 86499784</p>	
<p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Adresse: UTSIKTEN 17</p>	<p>Kommentar:</p>	<p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>Gnr/Bnr: 233/458</p>		

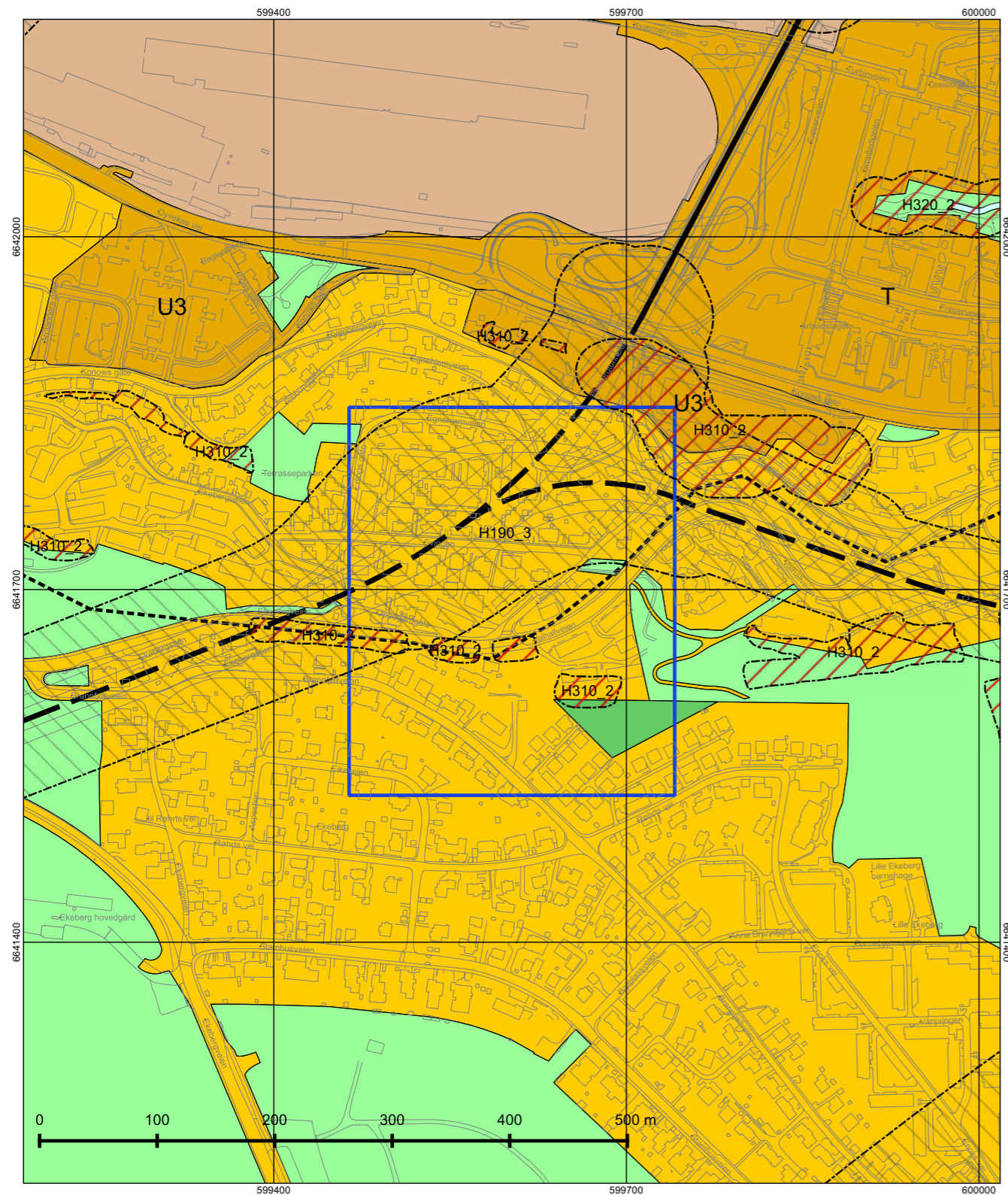
# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 78 - Forhage
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 3001 - Grønnstruktur
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 667 - Spesialområde bevaring friområde
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formåavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Begrensing av byområde (ytre/indre)
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 09.10.2024          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistans 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32          Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000          Originalformat: A3</p>	<p style="text-align: center;"><b>Naturmangfold</b></p> <p>- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).          - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">PlottID/Best.nr: 135320/ 86499784</td> <td style="width: 50%;">Deres ref.: 44474/ KLWE@MSAKTV</td> </tr> <tr> <td>Adresse: UTSIKTEN 17</td> <td rowspan="2">Kommentar:</td> </tr> <tr> <td>Gnr/Bnr: 233/458</td> </tr> </table>	PlottID/Best.nr: 135320/ 86499784	Deres ref.: 44474/ KLWE@MSAKTV	Adresse: UTSIKTEN 17	Kommentar:	Gnr/Bnr: 233/458	<p>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.</p>
PlottID/Best.nr: 135320/ 86499784	Deres ref.: 44474/ KLWE@MSAKTV						
Adresse: UTSIKTEN 17	Kommentar:						
Gnr/Bnr: 233/458							



### Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- +— Sporveg (tunnel), fremtidig
- +— Sporveg (tunnel), eksisterende
- +— Sporveg, eksisterende
- +— Sporveg, fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), eksisterende
- +— Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- ↑ Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- ..... Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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



**Oslo**

Dato: 09.10.2024  
Målestokk 1:3000  
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
PlottID/Best.nr: 135320/86499784  
Deres ref.: 44474/ KLWE@MSAKTV

**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.





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

Har du spørsmål?  
Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

### Arealavvik

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

### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Utsikten 17  
0196 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka  
**Saksbehandler:** Klaus Westersund

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 926 10 585  
**E-post:** klaus.westersund@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave 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: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre