

A bright, modern living and dining area. In the foreground, a wooden dining table is set with green placemats, white plates, and green mugs. Two yellow pendant lamps hang above the table. To the left, a white leather sofa is positioned in front of a large window. A framed picture of green leaves hangs on the wall between the windows. A potted plant is visible on the right side of the room. The ceiling features a track lighting system with a white pendant lamp on the left.

# aktiv.

Rasmus Winderens vei 53, 0373 OSLO

**Vinderen: Attraktiv, pen og stor  
3-roms med lekkert nyere bad, 2  
gode soverom og balkong. Garasje  
og biloppstillingspl.**



Partner / Eiendomsmegler

## Christian Wahl

**Mobil** 408 00 445

**E-post** christian.wahl@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov

Torshovgata 8, 0405 OSLO. TLF. 21 63 63 63

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 8 500 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 165 011,-  
**Omkostn.:** Kr 217 920,-  
**Total ink omk.:** Kr 8 882 981,-  
**Felleskostn.:** Kr 7 004,-  
**Selger:** Mona Nosrati  
Celestino Creatore

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1955  
**BRA-i/BRA Total** 85/95 kvm  
**Tomtstr.:** 1622.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 39, bnr. 338  
**Snr.** 6  
**Oppdragsnr.:** 1004250019

# Vinderen: Attraktiv, pen og stor 3-roms med lekkert nyere bad, 2 gode soverom og balkong.

Velkommen til denne flotte og innbydende 3-roms leiligheten på Vinderen, beliggende i 2. etasje i et veldrevet sameie. Med gjennomgående planløsning, lite innsyn og store vindusflater har boligen en luftig og lys atmosfære. Det lekre badet ble totalrenovert i 2021, og kjøkkeninnredningen ble malt i 2022, noe som gir et moderne og stilrent uttrykk. To gode soverom gir fleksible bruksmuligheter, enten for familie, hjemmekontor eller gjesterom.

Leiligheten har en solrik balkong, perfekt for rolige morgener med kaffe eller lange sommerkvelder. Med både garasje plass og biloppstillingsplass er det enkel parkering, og fyring samt varmtvann er inkludert i felleskostnadene, noe som gir en forutsigbar og gunstig bokostnad.

Beliggenheten er svært attraktiv, med kort vei til offentlig kommunikasjon, butikker, kaféer og servicetilbud på Vinderen. Samtidig har du enkel tilgang til sentrum, enten med bil, sykkel eller kollektivtransport. I nærområdet finner du flotte turområder, parker og treningsmuligheter.

Dette er en sjelden mulighet til å sikre seg en meget pen leilighet i et populært og ettertraktet område!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	49
Egenerklæring .....	64
Nabolagsprofil .....	69
Budskjema .....	78

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 85 m<sup>2</sup>

BRA - e: 10 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 95 m<sup>2</sup>

TBA: 5 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Kjellerboder

2. etasje

BRA-i: 85 m<sup>2</sup> Entre/gang, bad, kjøkken, 2 soverom og stue.

5. etasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Loftsbod

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 m<sup>2</sup> Balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-e:

Kjeller: 2 stk. boder, målt til ca 3,5 og 1,5 m<sup>2</sup>.

Loft: Bod, målt til ca 5 m<sup>2</sup>. Boden har skråtak, det er ca gulvarealet som er målt.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1622.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felleseiendommen har en meget solrik beliggenhet og er pent opparbeidet med grøntområde, have, trær og beplantninger.

Asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplasser.

### **Beliggenhet**

Leiligheten ligger i et attraktivt, sentralt og rolig boligområde på Vinderen, med kort gangavstand til Blindern campus ( ca.10 minutter) og Forskningsparken (ca. 8 minutter).

Rett ned bakken (under ca. 5 minutters gange) kommer man til Blindern T. Her går bane 4 og 5 med hyppige avganger. Det er ett stopp til Majorstua, to til Nasjonalteateret osv. Ved pendling kommer man seg raskt og enkelt til flytoget på Nasjonalteateret (ca. ett kvarter fra døra hjemme til plattform). Tar man banen andre veien kommer man blant annet til Storo og Sognsvann.

Det er umiddelbar nærhet til Vinderen torg med T-banens linje 1 mot sentrum/ Frognerseteren, og buss 46.

Her finnes også en rekke servicetilbud og fasiliteter, inkludert Åpent Bakeri, Norli, Jernia, Rema og Coop Mega, fiskebutikk og en søndagsåpen grønnsaksbutikk. Ønsker du et enda større utvalg, er det ikke lange kjøreturen til Meny eller Matvarehuset Jacobs ved Colosseum på Majorstua.

På Blindern campus finner man også bokhandel, ulike kafeer og spisesteder som er åpne for alle (Kafé Georg har god kaffe!), og åpne områder der det er fint å gå en tur.

Ellers er det ca. 10 minutters gange til Diakonhjemmet sykehus, og 8 minutters sykkel tur til Ullevål sykehus.

Treningsmuligheter på SATS treningsstudio og Mudo Treningssenter, samt fine tur- og rekreasjonsmuligheter med flotte grønne friarealer i nærområdet. Herfra er det også bare en kort t-banetur fra marka med milevis av tur- og skiløyper, flere idylliske badevann og slalåmbakke.

Flere flotte parkanlegg i nærområdet, blant annet Marienlystparken og Frognerparken, Oslo Bymuseum, populære Frognerbadet og Frogner stadion. Marienlystparken benyttes mye til ballspill som fotball og volleyball, og har i tillegg minigolfanlegg.

### **Adkomst**

Enkel adkomst fra vei.

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og lavblokker.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Vinderen barneskole og Ris ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Inkludert Montessori og

diverse SiO-barnehager.

I tillegg er det kort vei til Blindern, Politihøgskolen og privat høyskole innen helse- og sosialfag, diakoni og ledelse.

### **Skolekrets**

Leiligheten sogner til Vinderen Barneskole og Ris Ungdomsskole.

### **Offentlig kommunikasjon**

Området har offentlig kommunikasjon via buss og T-bane. Under 5 minutters gange fra leiligheten kommer man til Blindern T. Her går bane 4 og 5 med hyppige avganger. Det er ett stopp til Majorstuen som er et knutepunkt for all kommunikasjon.

Pendler man kommer man seg raskt og enkelt til flytoget på Nasjonalteateret. Det tar ca. ett kvarter fra boligen til plattformen. Tar man banen andre veien kommer man blant annet til Storo og Sognsvann.

Fra Vinderen går T-bane 1, opp til Frognerseteren og ned til byen.

Flybussen stopper ved Gaustad/ Rikshospitalet.

### **Bygningssakkyndig**

Matias Utnem

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Boligblokk fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt komprimerte masser samt støpt kjellergulv.

Etasjeskiller av betongkonstruksjoner.

Yttervegger i mur- og betongkonstruksjoner samt utvendig forblendet med malt murpuss.

Yttertak i trekonstruksjoner med saltak form antatt tekket med stein/plate (ikke besiktiget).

Vinduer med trelags isolerglass fra 2014 vurderes å ha en forventet levetid på 15–25 år. Ingen punkterte glass eller vesentlige skader er registrert.

Inngangsdøren tilfredsstillter brann- og lydkrav.

### **Innhold**

Beliggende i 2. etg. og inneholder:

Entré, 2 soverom, separat kjøkken, bad og romslig stue.

Videre så disponeres 2 kjellerboder på henholdsvis 3,5 og 1,5 m<sup>2</sup> og en loftsbod på 5 m<sup>2</sup>.

Kort om boligen:

- Gjennomgående 3-roms selveier
- Meget attraktiv beliggenhet i 2 etasje i stille område
- Veldig lite innsyn i leiligheten
- Varmtvann og fyring inkludert i felleskostnadene
- Bad renoverert i 2021 med rør-i-rør system på innvendige vann- og avløpsrør med TG1
- Kjøkkeninnredning malt i 2022
- Medfølgende hvitevarer på kjøkken
- 1-stavs parkettgulv fra 2020
- Sentralfyring via radiatorer, vannbåren varme
- Veldrevet sameie
- Sikringsskapet inneholder nyere komponenter med jordfeilautomater
- Garasjeplass og biloppstillingsplass
- Telia er leverandør av tv og bredbånd
- Solrik og opparbeidet fellestomt
- 2 kjellerboder og en loftsbod
- Tillatt med dyrehold
- Ikke forkjøpsrett

### **Standard**

2. etasje:

Entré:

Fin og lys entré med hengeplass til ytterklær og dørcalling på vegg ved inngangsdør.

Varme i gulv. Sikringsskapet er plassert i felles oppgang

Det er montert opplegg for vaskemaskin i skap i gang. Denne kan medfølge hvis ønskelig.

Malt himling, malte vegger og fliser gulv.

Bad/wc:

Flislagt bad med vegghengt klosett og dusjnische. Servant med underskap og speil med lys. Praktisk veggskap til oppbevaring. Opplegg til vaskemaskin. Vannfordelerskapet er plassert over toalettet på badet.

Badet ble renoverert i 2021 og innvendig vann- og avløpsrør på badet ble oppgradert i 2021 med rør-i-rør-system og membranen ble installert i 2021, og det foreligger dokumentasjon på arbeidet. Opplegg til vaskemaskin eksisterer men man må legge opp stikkontakt. Varme i gulv.

Malt himling med downlights, fliser på vegger og gulv.

Kjøkken:

Separat kjøkken med malt kjøkkeninnredning fra 2022 og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, inkludert komfyr og platetopp, samt en frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Alle hvitevarene er fra 2021 eller senere. Det er malte fliser over benken, belysning under overskap og ventilator med kullfilter over kokesone. Plass til spisebord. Radiator under vindu.

Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

Soverom 1:

Romslig soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Stort og praktisk garderobeskap. Radiator under vindu.

Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

Soverom 2:

Plass til seng og tilhørende møblement. Mulighet for garderobeløsning. Radiator under vindu.

Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

Stue:

Romslig og lys stue med store vindusflater som gir godt med lys og en god romfølelse. God plass til sofagruppe og spiseplass. Utgang til balkong. Radiatorer under vinduene og murt peis.

Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

Balkong:

Herlig balkong på ca. 4,5 m<sup>2</sup>. Plass til cafébord og stoler samt grill. Sameiet tillater gassgrill på balkongene.

Balkongen er i betongkonstruksjon med rekkverk i stålprofiler og stålplater.

I tillegg disponerer leiligheten 2 kjellerboder på henholdsvis 3,5 og 1,5 m<sup>2</sup> og en loftsbod på ca. 5 m<sup>2</sup>.

Følgende TG2 er gjengitt fra eierskifterapporten:

1. Kjøkken:

TG2 settes på grunn av aldersrelatert slitasje og registrerte merker på innredningen, samt kullfiltervifte ventilator.

2. Andre rom:

TG2 – På grunn av slitasje og funksjonelle begrensninger ved enkelte dører.

3. WC og innvendige vann- og avløpsrør:

Tilstandsgrad TG2 er satt på grunnlag av eldre avløpsinstallasjoner på kjøkkenet.

4. Ventilasjon:

Tilstandsgrad TG2 er satt på grunnlag av at det benyttes kullfiltervifte på kjøkkenet.

### **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.



Følgende gjenstander medfølger ikke med mindre annet er avtalt:

- Speilet i gangen
- Hylle i stua (den med to «armer»)
- Bokhyllene i stue
- Vaskemaskinen i gangen kan vi ta med hvis kjøperne ikke vil ha den, men greit å merke at den er noe smalere enn vanlig.

#### **Hvitevarer**

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

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Telia er leverandør av tv og bredbånd

#### **Parkering**

Parkering i privat garasje i rekke med elektrisk port, samt felles utendørs parkeringsplass.

Garasjene er tilordnet som tilleggsdel til seksjon 2 og 6 (denne boligen) samt seksjon 1.

Sameiet har 11 biloppstillingsplasser som fordeles etter loddtrekning hvert 2. år for å sikre en rettferdig fordeling av plassene. Nye biloppstillingsplasser ble sist trukket under dugnaden i mai 2023.

Det ble besluttet på årsmøtet i april 2023 at biloppstillingsplasser som ikke ble benyttet av sameier eller leieboer kan leies ut - fortrinnsvis til noen som bor i gården. Dette er det flere av sameierne i gården som har benyttet seg av.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Sameiet har en felles gjesteparkering til besøkende.

Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

#### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring NUF

#### **Polisenummer**

SP661257

### **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.

### Ventilasjon:

Boligen har en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk på badet. Kjøkkenavtrekket benytter kullfilter, som krever jevnlig utskifting for optimal funksjon.

### Elektrisk anlegg:

Sikringsskapet inneholder nyere komponenter med jordfeilautomater og er plassert i felles oppgang

Eier av næringslokalet i 1 etg. har ønske om å omgjøre disse lokalene til 2 leiligheter. Sameiet har blitt tilbudt kr. 600 000,- for å betale ned i gjeld i sameiet samt et beløp begrenset oppad til kr. 150 000,- for oppgradering av fellesarealer.

## Energi

### **Oppvarming**

Sentralfyring via radiatorer, vannbåren varme. Gulvvarme på bad og i entre. Forøvrig vedfyring.

Sameiet har eget bergvarmeanlegg (sentralvarme) + felles varmepumpe for varmt vann.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

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

Kr 8 500 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Eiendomsskatt**

Kr 417

## **Eiendomsskatt år**

2025

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatten utgjør 2,35 promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 742 095

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 6 968 379

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Info formuesverdi**

De beregnede boligverdiene beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Beregningene baserer seg på en modell ut fra størrelsen på bolig, boligtype, boligprisene i området for denne boligtypen, boligens alder og geografisk plassering.

Formuesverdi beregnes ut fra hvordan type bolig det er snakk om:

- primærboliger (boligen du selv bor i): Formuesverdien settes til 25 prosent av beregnet markedsverdi for boliger med markedsverdi under 10 millioner kroner
- primærboliger med markedsverdi over 10 millioner kroner: Opp til 10 millioner kroner verdsettes til 25 prosent av beregnet markedsverdi. Det over 10 millioner verdsettes til 50 prosent av beregnet markedsverdi i 2022 og til 70 prosent av markedsverdi i 2023.
- sekundærboliger (utleieboliger mv): Formuesverdien settes til 100 prosent av beregnet markedsverdi i 2023 (95 prosent i 2022). Se skatteetaten for mer informasjon: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/>

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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

12/100

### Felleskostnader inkluderer

Herav:

Avdrag felleslån 892,-

Akonto oljefyr 500,-

Felleskostnader 4 641,-

Renter felleslån 971,-

Felleskostnadene inkluderer: Varmtvann, fyring (varmepumpe/bergvarme på radiatoranlegg), trappevask, snømåking, tv+bredbånd (Get), forretningsførsel, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles forsikring.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 004

### Andel Fellesgjeld

Kr 165 011

### Fellesgjeld pr. dato

19.02.2025

### Kommentar fellesgjeld

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken.

Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

### Andel fellesformue

Kr 30 734

### Andel fellesformue dato

31.12.2024

# Sameiet

## Sameienavn

Sameiet Rasmus Winderens vei 51 og 53

## Organisasjonsnummer

994956892

### **Om sameiet**

Leiligheten tilhører Sameiet Rasmus Winderens vei 51 og 53 som består av 11 seksjoner.

Kun fysiske personer kan være seksjonseiere, ref. vedtektene pkt 2.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånummer: 12131112953, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.02.2025: 7.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 42

Saldo per 19.02.2025: 1 581 907,-

Andel av saldo: 165 011,-

Første termin/første avdrag: 30.09.2015 ( siste termin 30.06.2035 )

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

### **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.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget USBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 39, bruksnummer 338, seksjonsnummer 6 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:

301/39/338/6:

02.02.1955 - Dokumentnr: 1488 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:39 Bnr:338 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:39 Bnr:338 Snr:2

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:39 Bnr:338 Snr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.1955 - Dokumentnr: 4614 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:39 Bnr:338 Snr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.1956 - Dokumentnr: 736 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:39 Bnr:338 Snr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1989 - Dokumentnr: 59171 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 15,000

MED PRIORITET ETTER 80% AV SALGSVERDI

Overført fra: Knr:0301 Gnr:39 Bnr:338 Snr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.2013 - Dokumentnr: 697297 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 82/100

Ny seksjon:

Snr: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 12/100

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger approbasjon fra 1955.

Det foreligger ferdigattest på balkonger datert 15.08.2016

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Offentlig

Vann/avløp: Privat stikkledning til offentlig nett.

### **Regulerings og arealplaner**

Leiligheten ligger i et område regulert til bolig med tilhørende anlegg.

S-4022 Endret reguleringsplan med reg.best. for Vinderen 1, som om- reguleres til:

Byggeomr.- boliger, offentlig trafikkomr.-gangvei, fellesomr.-felles avkjørsel. Vedtatt av bystyret 17.12.2003.

S-1078 Regulering av Vindernvn. fra Blindernvn. og ca.260m nordover samt regulering av off.park langs Sognsvannsbekkenes vestsida. Vedtatt av kommunal og arbeidsdepartementet 02.09.1963.

S-303GA Regulering av Blindernveien mellom Slemdalsveien og Vindernveien. (vei 200) Vedtatt av arbeidsdepartementet 17.10.1945.

Pågående byggesaker:

Saksnummer 202551297 - Rasmus Winderens vei 51 - Bruksendring av næringsarealer til to leiligheter. Siste dokument i saken datert 21.02.2025.

### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt iht. sameiets vedtekter § 4.3.

Sameieren kan fritt leie ut sin seksjon (leilighet). Utleie reduserer ikke seksjonseierens plikter overfor sameiet.

### **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.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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



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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

8 500 000 (Prisantydning)

---

165 011 (Andel av fellesgjeld)

---

8 665 011 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### **Omkostninger**

215 370 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

217 970 (Omkostninger totalt)

228 870 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

231 670 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

8 882 981 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 893 881 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 896 681 (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 217 970

#### **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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Oppdragsansvarlig**

Christian Wahl  
Partner / Eiendomsmegler  
[christian.wahl@aktiv.no](mailto:christian.wahl@aktiv.no)  
Tlf: 408 00 445

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

**Salgsoppgavedato**

19.03.2025







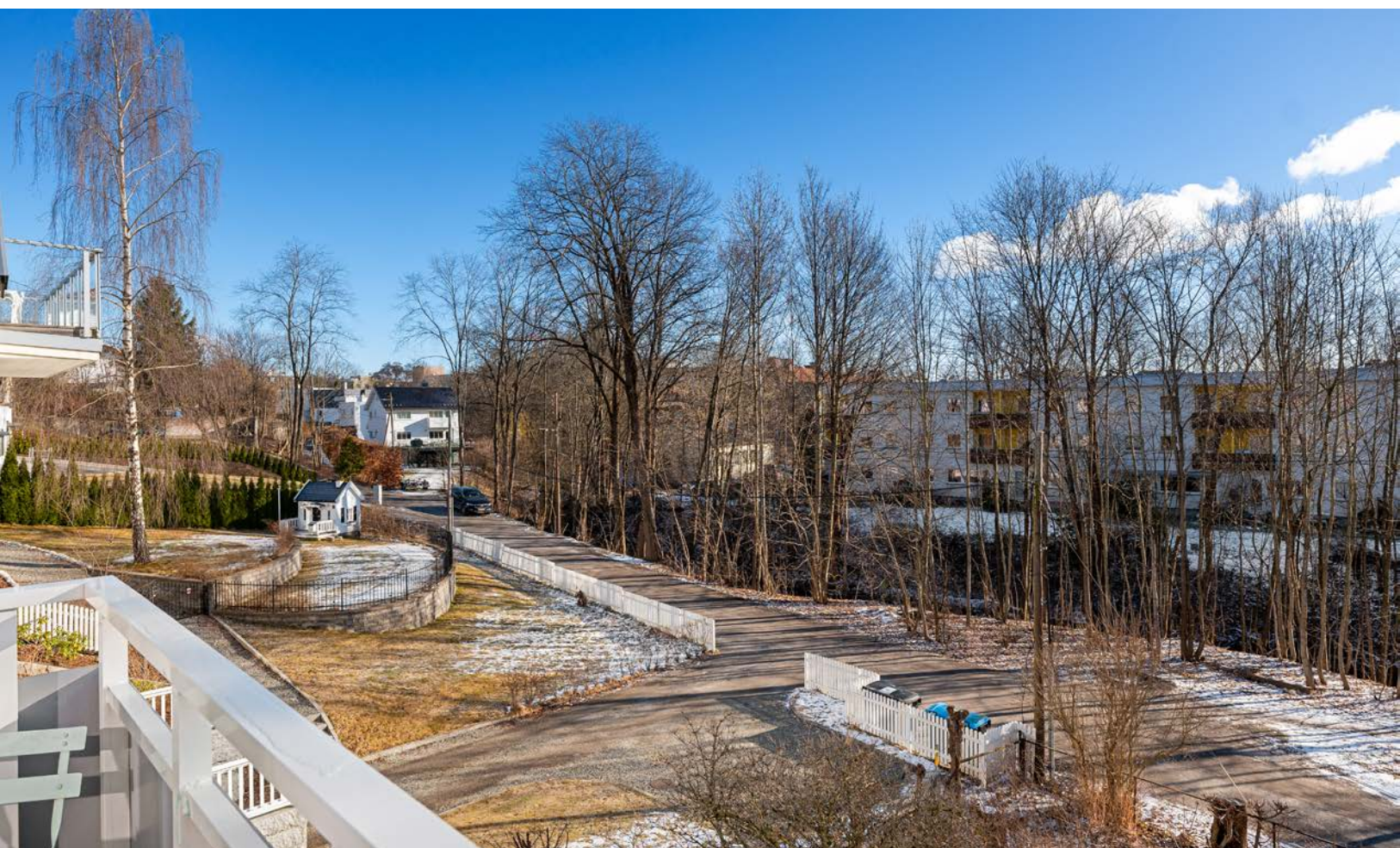






















































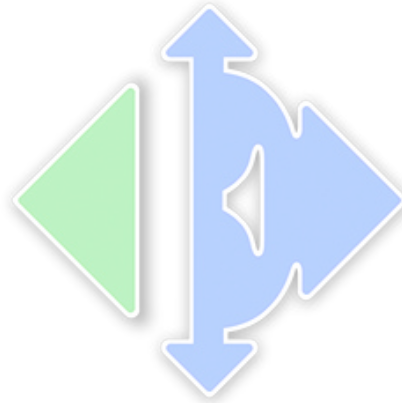


# Vedlegg



# EIERSKIFTERAPPORT™

Rasmus Winderens vei 53,  
0373 OSLO



www.e3.no

## Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

### Utført av:

Takstmann

**Matias Utnem**

Dato: 13/03/2025

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:39, Bnr: 338
Hjemmelshaver:	Celestino Creatore og Mona Nosrati
Seksjonsnummer:	6
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1955
Tomt:	1623 m <sup>2</sup>
Kommune:	301 Oslo

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Christian Wahl (Aktiv)
Befaringsdato:	27.2.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

## OM TOMTEN:

Tomten  
Felleseiendommen har en meget solrik beliggenhet og er pent opparbeidet med grøntområde, have, trær og beplantninger.

## OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte  
Boligblokk fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt komprimerte masser samt støpt kjellergulv. Etasjeskiller av betongkonstruksjoner. Yttervegger i mur- og betongkonstruksjoner samt utvendig forblendet med malt murpuss. Yttertak i trekonstruksjoner med saltak form antatt tekket med stein/plate (ikke besiktiget).

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Oppsummering av boligens tilstand

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt med flere nyere oppgraderinger, særlig på bad og tekniske installasjoner. Det er registrert noen aldersrelaterte slitasjer, særlig på kjøkkeninnredning og enkelte overflater, men ingen alvorlige feil eller mangler.

**Våtrom – Bad (TG1)**

Badet ble renoveret i 2021 og vurderes som moderne og funksjonelt. Overflater på vegger, himling og gulv er i god stand, med kun mindre avvik som en sprekke i fugene mellom gulv og vegg. Membranen ble installert i 2022, og det foreligger dokumentasjon på arbeidet. Ingen tegn til fuktskader eller feil utførelse er registrert.

**Kjøkken (TG2)**

Kjøkkeninnredningen er eldre og har synlig bruksslitasje, selv om den ble malt i 2022. Funksjonaliteten er tilfredsstillende, men innredningen har en begrenset gjenværende levetid. Ventilator med kullfilter kan ha redusert effektivitet over tid.

**Andre rom (TG2)**

Overflater viser normal bruksslitasje, og enkelte dører har skjvhet eller slitasjemerker. Dette kan kreve justering eller utskifting på sikt.

**Vinduer og ytterdører (TG1)**

Vinduer med trelags isolerglass fra 2014 vurderes å ha en forventet levetid på 15–25 år. Ingen punkterte glass eller vesentlige skader er registrert. Inngangsdøren tilfredsstiller brann- og lydkrav.

**Balkong (TG1)**

Balkongen er en solid betongkonstruksjon med rekkverk i metall. Overflatene viser normal bruksslitasje, men ingen kritiske avvik er registrert.

**VVS (TG2)**

Innvendige vann- og avløpsrør på badet ble oppgradert i 2021 med rør-i-rør-system, som anses som en trygg løsning. Støpejernsavløpet på kjøkkenet er eldre og kan ha potensiell risiko for korrosjon eller tilstopping over tid.

**Ventilasjon (TG2)**

Boligen har en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk på badet. Kjøkkenavtrekket benytter kullfilter, som krever jevnlig utskifting for optimal funksjon.

**Elektrisk anlegg**

Sikringsskapet inneholder nyere komponenter med jordfeilautomater. Det er ikke observert tegn til feil eller varmgang, men en fullstendig vurdering krever inspeksjon av autorisert elektroinstallatør.

**Konklusjon og faglig vurdering**

Boligen vurderes som godt vedlikeholdt med flere gjennomførte oppgraderinger. Særlig våtrom, elektrisk anlegg og VVS har fått betydelige forbedringer de siste årene. Det er registrert noen aldersrelaterte slitasjer på kjøkkeninnredning, overflater og enkelte dører, men ingen kritiske mangler.

Forventet gjenværende levetid på bygningsdeler varierer avhengig av materialvalg og bruk. Badet og det elektriske anlegget har lang forventet levetid, mens kjøkkeninnredning og eldre avløpsrør kan kreve oppfølging på sikt.

**ANNET:****Oppvarming**

Sentralfyring via radiatorer, vannbåren varme. Gulvvarme på bad og i entre. Forøvrig vedfyring.

**Parkering**

Parkering i privat garasje i rekke med elektrisk port, samt felles utendørs parkeringsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

**Romhøyder:**

Stue: 2,512m

Entre: 2,502m

Bad: 2,329m

**DOKUMENTKONTROLL:**

Eiendomsverdi.no

Dokumentasjon på bad.

# EIERSKIFTERAPPORT™

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

Overflater

Vegger: Vegger med overflater av sparklede/malte overflater på murpuss og gipsplate samt malt strie.

Gulv: Gulv med overflater av trestavs parkett, malt laminat og fliser. Gulvvarme på bad og i entre/gang.

Himlinger: Himling med overflater av malt murpuss/betong.

---

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

---

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

---

## FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader inkluderer

Varmtvann, fyring (varmepumpe/bergvarme på radiatoranlegg), trappevask, snømåking, tv+bredbånd (Get), forretningsførsel, kommunale avgifter, drift og vedlikehold etc.

---

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Loft		5				5
2.etasje	85			5	85	
Kjeller		5				5
SUM BYGNING	85	10		5	85	10
SUM BRA	95					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

2.etasje: Entre/gang, bad, kjøkken, 2 soverom og stue.

**BRA-e:**

Kjeller: 2 stk boder, målt til ca 3,5 og 1,5 m<sup>2</sup>.

Loft: Bod, målt til ca 5 m<sup>2</sup>. Bodene har skråtak, det er ca gulvarealet som er målt.

**MERKNADER OM AREAL:**

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

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

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

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

---

## MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

---

### FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

Merk at tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om disse muligens kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (for eksempel vinduer og entrédører).

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

---

## ANDRE MERKNADER:

---

### TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Celestino Creatore (eier)

Matias Utnem (Builby AS)

---

## **BYGGMESTER:**

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

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

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

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Matias Utnem**

Byggmester og takstmann

13/03/2025



Matias Utnem



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

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

## Bad

Beskrivelse:Badet ble renoveret i 2021 og har flislagte vegger samt en slett, malt himling med integrerte downlights. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, servant med underskap, speil og dusj med termostatstyrt blandebatteri. Det har et vindu som gir naturlig ventilasjon i tillegg til mekanisk avtrekk.

**Merknader:** Vurdering:Badet fremstår som moderne og funksjonelt, med materialvalg som er egnet for våtrom. Det er observert mindre avvik, herunder en sprekk i fugene mellom gulv og vegg. Dette kan utgjøre en estetisk og vedlikeholdsmessig utfordring over tid, og det anbefales jevnlig inspeksjon og vedlikehold for å forhindre fuktskader.

Tilstandsgrad:Tilstandsgrad 1 (TG1) – Badet vurderes som godt vedlikeholdt med kun mindre avvik. Sprekk i fugene mellom gulv og vegg anses ikke som kritisk, men bør følges opp.

Vurdering av alder og gjenværende levetid:Ettersom badet er relativt nyrenoveret, forventes lang gjenværende levetid dersom normalt vedlikehold utføres. Eventuelle fremtidige tiltak kan inkludere utbedring av fuger og generell oppfølging av tettesjiktet for å sikre fortsatt god funksjonalitet.

**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

## Gulv – Flislagt med varmekabler

## Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har varmekabler som oppvarmingskilde.

**Merknader:** Vurdering

Ved enkel test etter bom (hulrom under fliser) er det observert noe forskjellig lyd på enkelte fliser, noe som kan indikere manglende heft til underlaget. Fall er kontrollert med laser og vurderes som tilfredsstillende.

**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

---

Slukrenne med sluk av plast

Beskrivelse:

Slukrennen er utført med et sluk av plastmateriale. Dette er en vanlig løsning i nyere våtrom, da plastsluk har gode korrosjonsbestandige egenskaper. Det foreligger dokumentasjon på utførelse av membranarbeid.

**Merknader:** Vurdering:

Membrantilslutningen til slukrennen er ikke mulig å kontrollere visuelt, da denne ligger skjult under overflatematerialet. Imidlertid foreligger det dokumentasjon på arbeidet, noe som reduserer usikkerheten knyttet til utførelseskvaliteten.

Tilstandsgrad:

Tilstandsgrad (TG) 1 settes, da dokumentasjon på membranarbeidet foreligger og det ikke er registrert indikasjoner på feil eller mangler.

Vurdering av alder og gjenværende levetid:

Plastsluk har generelt en forventet levetid på 25-50 år, avhengig av materialkvalitet og bruk. Membranen har en forventet levetid på 20-30 år, men levetiden kan påvirkes av utførelseskvalitet og vedlikehold. Basert på tilgjengelig dokumentasjon vurderes løsningen som tilfredsstillende, forutsatt at arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter.

## 2. Kjøkken

### TG 2 2.1 Kjøkken

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

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

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Innredning kjøkken

Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med lav profil. Innredningen er malt av boligeier i 2022. Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, inkludert komfyr og platetopp, samt en frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er malte fliser over benken, belysning under overskap og ventilator med kullfilter over komfyren.

**Merknader:** Vurdering

Kjøkkeninnredningen fremstår som eldre, og det er registrert slitasje i form av sår og hakk på innredningen. Funksjonaliteten anses som tilfredsstillende, men innredningen har en viss bruksslitasje.

Tilstandsgrad

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunn av aldersrelatert slitasje og registrerte merker på innredningen, samt kullfilter vifte ventilator.

Vurdering av alder og gjenværende levetid

Kjøkkeninnredningens alder tilsier at den har begrenset gjenværende levetid. Selv om den er malt i 2022, påvirkes den av tidligere bruksslitasje. Normalt har kjøkkeninnredninger en forventet levetid på 15–25 år, avhengig av kvalitet og bruk. Oppgradering eller utskiftning bør vurderes på sikt, særlig ved videre forringelse.

**3. Andre Rom****TG 2** 3.1 Andre rom

Det er registrert generell bruksslitasje på overflater. Enkelte dører har synlige slitasjemerker og kan være vanskelige å lukke, noe som kan skyldes skjevheter eller slitasje på hengsler og beslag.

Tilstandsgrad:

Tilstandsgrad 2 (TG2) – På grunn av slitasje og funksjonelle begrensninger ved enkelte dører.

Vurdering av alder og gjenværende levetid:

Overflater og dører har en forventet levetid som avhenger av materialvalg og vedlikehold. Slitasjen på dørene kan indikere behov for justering eller utskifting på sikt. Regelmessig vedlikehold anbefales for å forlenge levetiden.

**Merknader:****4. Vinduer og ytterdører****TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Beskrivelse:

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2014.

Vurdering:

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. De fremstår i normalt god stand uten vesentlig slitasje, skader eller punkterte ruter som påvirker funksjonen negativt.

Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydnotstand.

**Merknader:** Vurdering av alder og gjenværende levetid:

Basert på alder og tilstand forventes vinduene å ha en gjenværende levetid på 15–25 år, avhengig av vedlikehold og bruk.

**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Beskrivelse: Boligen har en balkong med utgang fra stuen målt til ca 4,5 m<sup>2</sup>. Balkongen er en betongkonstruksjon og har rekkverk i stålprofiler og stål plater. Høyden på rekkverket er målt til 111 cm.

**Merknader:** Vurdering: Balkongen fremstår som solid med en konstruksjon i betong. Rekkverket i metall har en høyde som er innenfor anbefalte sikkerhetskrav i henhold til gjeldende byggeforskrifter. Overflatene viser normal bruksslitasje.

**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

**Vann- og avløpsrør****Beskrivelse**

Badet har rør-i-rør-installasjoner som ble etablert i 2021. Vannfordelerskapet er plassert over toalettet på badet. Hovedstoppekransen er testet og fungerer som den skal. Avløpsrørene består av plast, men eldre støpejernsavløp er registrert på kjøkkenet.

**Merknader:** Vurdering

De nye rør-i-rør-installasjonene på badet gir en tryggere løsning med mulighet for enkel utskifting ved eventuelle lekkasjer. Stoppekransen er funksjonell, noe som er viktig for sikkerheten i anlegget.

Det eldre støpejernsrøret på kjøkkenet kan over tid være utsatt for korrosjon, innvendige avleiringer og potensiell risiko for lekkasje eller tilstopping. Det anbefales å følge med på tilstanden til dette røret og vurdere utskifting ved tegn på forringelse.

**Tilstandsgrad**

Rør-i-rør-installasjoner (2021): TG 1 (god stand, nyere installasjon)

Støpejernsavløp på kjøkken: TG 2 (eldre installasjon med potensiell slitasje)

Vurdering av alder og gjenværende levetid

De nye rør-i-rør-installasjonene har en forventet levetid på 40–50 år ved normalt bruk og vedlikehold. Støpejernsavløp har en levetid på omtrent 50–70 år, men kan ha redusert funksjonalitet avhengig av alder og slitasje. En nærmere inspeksjon kan gi bedre indikasjon på hvor lenge det eksisterende rørsystemet kan fungere uten behov for utskifting.

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

**Ingen** 6.2 Varmtvannsbereder

Det er felles VV for sameiet.

**Merknader:****TG 2** 6.3 Ventilasjon

Anlegget ble sist fornyet i

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

**Vurdering:**

Ventilasjonsløsningen i boligen består av naturlig ventilasjon gjennom spalteventiler i vinduer, kombinert med mekanisk avtrekk i badet. Lufttilførselen til badet sikres gjennom en luftspalte under døren. Kjøkkenavtrekket er basert på et kullfilter, som resirkulerer luften i rommet.

**Merknader:** Vurdering av alder og gjenværende levetid:

Spalteventiler og mekaniske avtrekk har generelt lang levetid, men funksjonaliteten kan reduseres over tid på grunn av slitasje eller tilstopping. Kullfilter i kjøkkenviften må skiftes regelmessig for å opprettholde optimal funksjon. Det anbefales jevnlig vedlikehold og rengjøring av ventilasjonsåpninger for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i boligen.

**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

## 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

### Beskrivelse

Sikringsskapet er av nyere type og inneholder et elektronisk målerapparat (Idon) samt en rekke automatsikringer fra Eaton og Moeller. Kursfortegnelsen viser seks kurser, hvorav kurs 5 og 6 er merket som "BAD" og "V.H."

Hovedsikringen er på 32A. Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.

### Vurdering

Sikringsskapet fremstår som ryddig og med oppdaterte komponenter, inkludert jordfeilautomater på flere kurser.

Kursfortegnelsen er til stede og oppdatert.

### Vurdering av alder og gjenværende levetid

Basert på kursfortegnelsen ble det utført en oppgradering i 2015. Komponentene i skapet, som automatsikringer og måler, har en forventet levetid på ca. 25–30 år under normale forhold. Regelmessig vedlikehold og kontroll av autorisert elektroinstallatør anbefales for å sikre videre driftssikkerhet.

### Elektrisk anlegg:

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

### Branntekniske forhold:

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

### Tilstandsvurdering:

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

---

### Merknader:

**Vær oppmerksom på:**

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

**Tilleggsopplysninger:**

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

**Takstmannens vurdering ved TG2:****2.1 Kjøkken Kjøkken**

TG2 settes på grunn av aldersrelatert slitasje og registrerte merker på innredningen, samt kullfilter vifte ventilator.

**3.1 Andre rom**

TG2 – På grunn av slitasje og funksjonelle begrensninger ved enkelte dører.

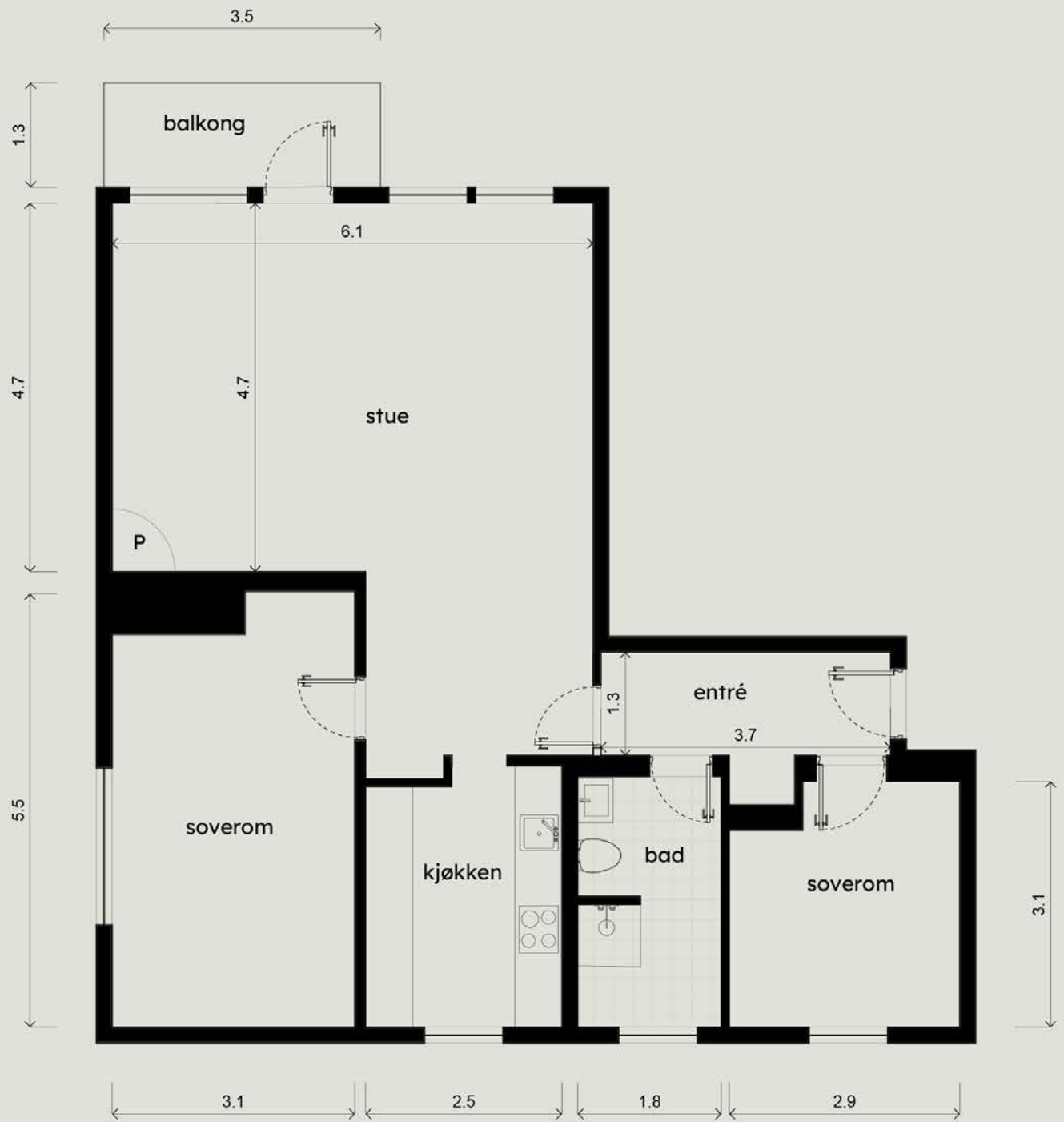
**6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**

Tilstandsgrad TG2 er satt på grunnlag av eldre avløpsinstallasjoner på kjøkkenet.

**6.3 Ventilasjon**

Tilstandsgrad TG2 er satt på grunnlag av at det benyttes kullfiltervifte på kjøkkenet.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1004250019	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Celestino Creatore	Mona Nosrati
<b>Gateadresse</b>	
Rasmus Winderens vei 53	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0373
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1004250019

## 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

Initialer selger: CC, MN

1



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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad
Arbeid utført av	MM Proff MN

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Membran og sluk fornyet
-------------	-------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tidligere eier opplyser om at vannrør ble skiftet i 2015.
Arbeid utført av	Hertzberg Varmeteknikk

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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	- Bytte av dimmer til vanlig bryter i stue og bytte av lamper under overskap på kjøkken (2023), Skandinav Electro - Montert to nye kurser og stikk til vaskemaskin i gang (2021), AE Elektro & VVS AS - Tidligere eier opplyser om at Oljefyr byttet ut til sentral bergvarme/varmepumpeanlegg i 2016 av Hertzberg Varmeteknikk.
Arbeid utført av	Scandinav Electro AS, AE Elektro & VVS AS, Herzberg Varmeteknikk

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

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Nei  Ja

15.2 Er tanken plombert?

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

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

Beskrivelse

Styret har fått forelagt forslag fra BA5 Invest om å bruke endre og reseksjonere seksjon nr. 1 i kjeller til to separate boligseksjoner. Styret har hatt dialog med forslagsstiller i flere runder. Styrets forslag til løsning er at sameiet kompenseres med totalt 750.000 kroner, hvorav 600.000 skal gå til nedbetaling av fellesgjeld, og opp til 150.000 til oppgradering av fellesareal.

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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
Celestino Creatore	856fa83120573e53ced41cd 236e873a06547f212	18.03.2025 17:35:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona Nosrati	3b022e3565250893f1ce8d 98c9ad2447eec4783c	18.03.2025 17:58:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1004250019

- 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>

# Nabolagsprofil

Rasmus Winderens vei 53 - Nabolaget Vinderen nordre - vurdert av 62 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



## Offentlig transport

Vinderen Linje 1	4 min	0.3 km
Vinderen T i Holmenveien Linje 46	4 min	0.3 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	12 min	0.9 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	6 min	4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min	10.6 km

## Skoler

Vinderen skole (1-7 kl.) 419 elever, 18 klasser	3 min	0.2 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	17 min	1.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	22 min	1.7 km
Ris skole (8-10 kl.) 706 elever, 50 klasser	11 min	0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	23 min	1.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	26 min	1.9 km
Heltberg Bislett	9 min	



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

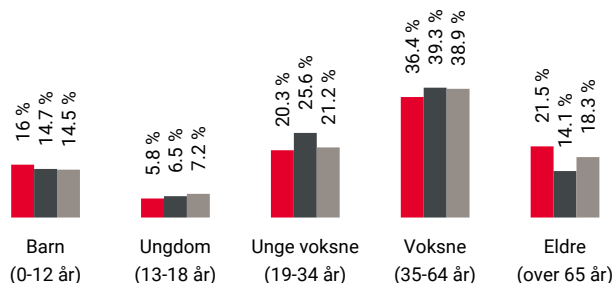
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Høflige 66/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vinderen nordre	942	429
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Hvitveisen barnehage (1-5 år) 35 barn	4 min	0.3 km
Universitetets barnehage (0-5 år) 63 barn	6 min	0.4 km
Forskningsparken Montessori (1-5 år) 39 barn	6 min	0.4 km

## Dagligvare

Rema 1000 Vinderen Post i butikk	5 min	0.4 km
Coop Mega Vinderen PostNord	5 min	0.4 km



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

## Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



3. Trikk



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



### Vedlikehold hager

Godt velholdt 84/100

## Sport

⚽ Vindern skole	3 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km	
⚽ Ris ungdomsskole - ballplass grus	9 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
🥋 SATS Vinderen	4 min	🚶
🥋 Mudo Vinderen	6 min	🚶

## Boligmasse

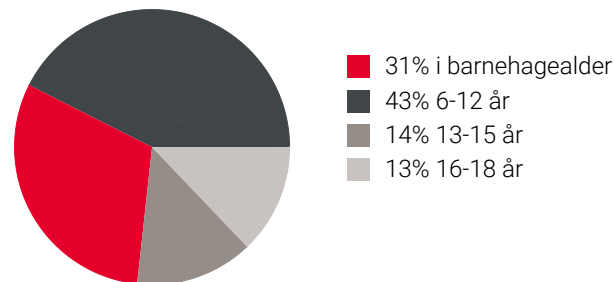


- 25% enebolig
- 14% rekkehus
- 44% blokk
- 17% annet

## Varer/Tjenester

📍 Vinderen Sentrum	4 min	🚶
📍 Apotek 1 Vinderen	4 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 31% i barnehagealder
- 43% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 13% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

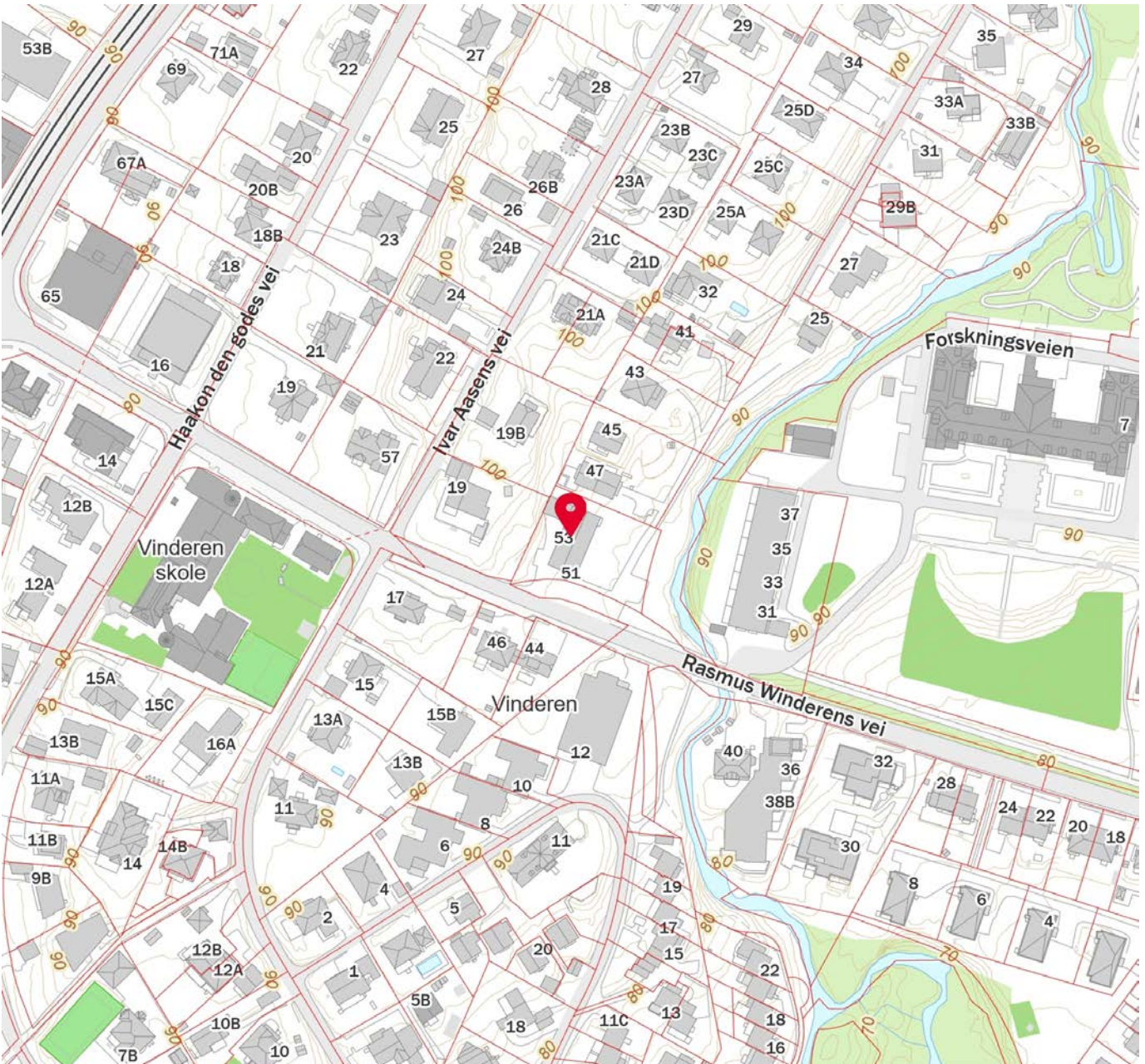
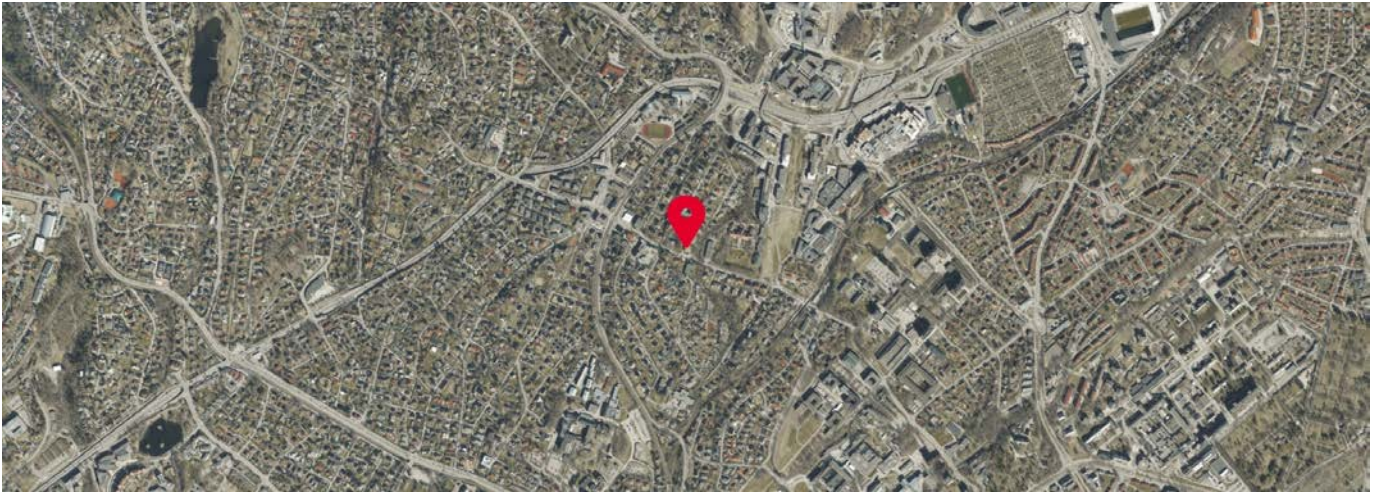


0% 52%

- Vinderen nordre
- Oslo og omegn
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## 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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. 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 kostnads godtgjørelse, 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](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

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


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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Rasmus Winderens vei 53  
0373 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Christian Wahl**Oppdragsnummer:****Telefon:** 408 00 445  
**E-post:** christian.wahl@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet 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