

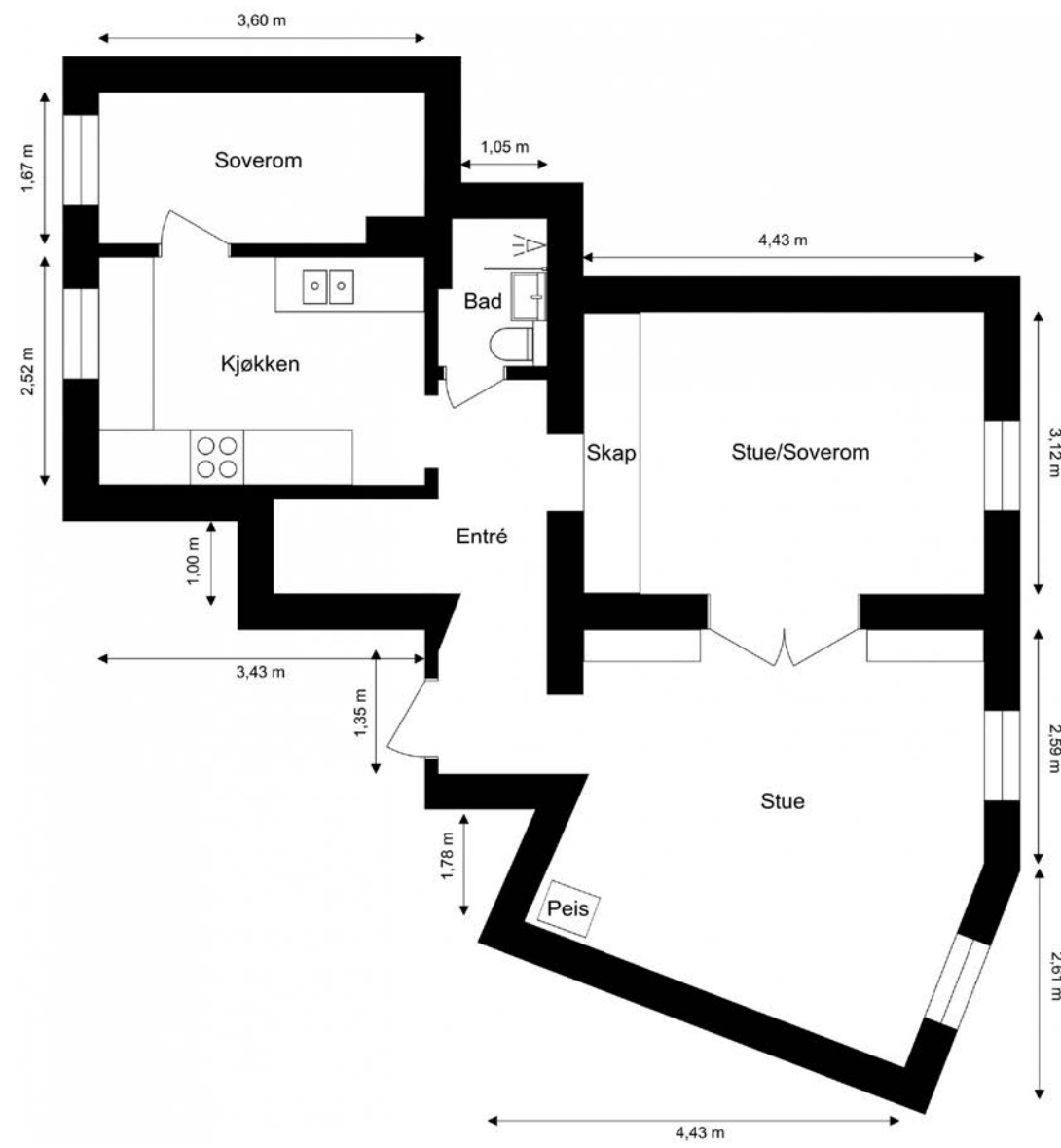
**aktiv.**  
Tar deg videre



## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.





Partner / Eiendomsmegler

**Blanca Gravador**

**Mobil** 991 00 168

**E-post** blanca.gravador@aktiv.no

**Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 150 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 140 990,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 656,-  
**Selger:** Omar Omrani  
Amalie Svee Austad

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1894  
**BRA-i/BRA Total:** 66/72 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 694.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 235, bnr. 28  
**Snr.** 7

**Oppdragsnr.:** 1002240245

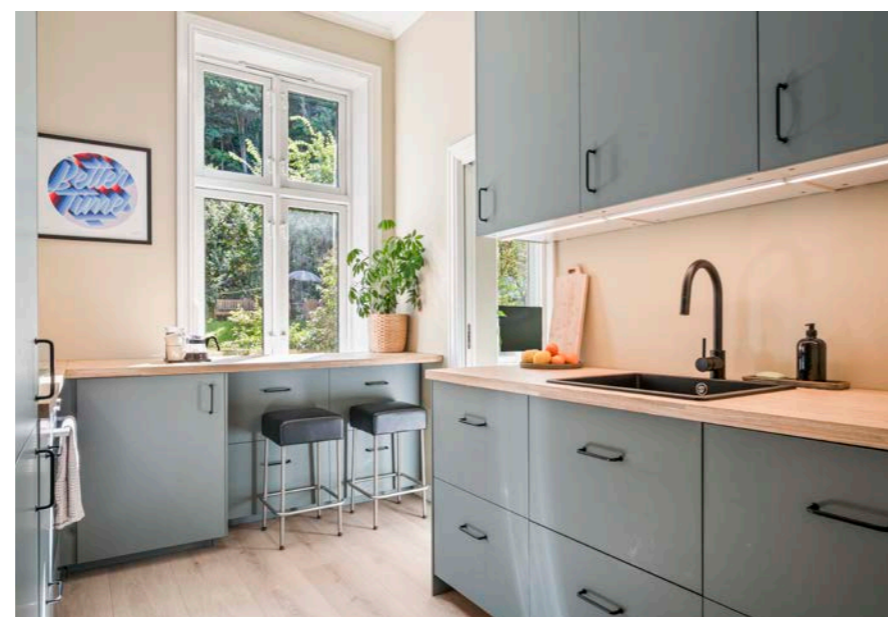
## 3-R i klassisk bygård! Bad (2024). Kjøkken (2020). Rosett/stukkatur. Peis. 3 meter takhøyde.

Velkommen til Mosseveien 18A - en moderne og påkostet 3-R midt mellom Gamlebyen, Bjørvika og Ekeberg!

Kvaliteter:

- Klassisk bygård
- Gjennomgående i 3. etg med nydelig utsikt
- Nytt bad i 2024, kjøkken fra 2021
- Nye overflater og ny peis i 2020
- Generos takhøyde på over 3 meter
- Rosett, stukkatur og dype vinduskarmer
- Gulvvarme i alle rom
- 2 gode soverom
- Smarte løsninger med lagring i tak, hems og plassbygget hylle
- 2 eksterne boder disponeres
- Parkeringsleie i sameiet
- Prisbelønnet felles bakgård

Boligen er en skjult perle i sentrumskjernen, omkranset av flere av byens fineste parker. Her bor man godt og tilbaketrukket i et nabolag med masse sjarm og sjel. Gangavstand til Sørenga og Munch Brygge med umiddelbar nærhet til "alt" av restauranter, kaféer og uteliv. Dette er en sjelden mulighet!



## Innhold

Velkommen .....	4
Om eiendommen .....	53
Egenerklæring .....	85
Forbrukerinformasjon .....	103
Budskjema .....	104

# GAMLEBYEN

Sentralt beliggende mellom Gamlebyen, Bjørvika og Ekebergåsen med nærhet til både pulserende byliv og flotte parker. Leiligheten ligger ved foten av Ekebergskrenten med gangavstand til blant annet Sørenga, Barcode og Oslo sin sentrumskjerne. Området har hatt en spennende utvikling de siste årene med

Når arbeid med Follobanen står helt ferdigstilt, vil Middelalderparken utvides og binde Gamlebyen og Sørenga på en helt ny måte. Foruten Middelalderparken, har nærområdet flere parker og fine rekreasjonsområder. Fra leiligheten er det også gangavstand til Svartdalsparken, Byskogen, Grønlandsparken samt Ruinparken/Minneparken, for å nevne noen. En kort trikketur eller gåtur finner man populære Ekebergparken. Parken inneholder skulpturer og kulturminner. Parken har vekket enorm interesse. Kombinasjonen av natur og kunst er enestående.

For den aktive er Ekebergsletta perfekt med sine lysløyper om vinteren, turstier, fotballbaner og EKT Rideskole og Husdyrpark. Blir du sulten på turen, kan du ta turen innom ærverdige Ekeberg restauranten eller Karlsborg Spiseforretning.

Nærmeste dagligvare er KIWI i Ekebergporten og Bunnpris, begge butikkene er noen få minutters

gange. For et enda bredere utvalg, kan man ta turen til Gamle Oslo Delikatesse, ca. 10 minutters gangavstand fra leiligheten. Ønsker du heller å ta turen ut på restaurant eller kafé har du et bredt utvalg i nærområdet. Sørenga og Barcode har mange restauranter, her er det noe for enhver smaken - enten du ønsker meksikansk, italiensk, kinesisk, indisk, norsk husmannskost, sjømat eller en god burger.

Resten av bydel Gamle Oslo har også et mangfoldig utvalg av godt etablerte og hyggelige kafeer og restauranter. Boligen ligger nær offentlig kommunikasjon. Oslo Hospital er nærmeste trikkestopp hvor linjene 13 og 19 går, mens Ladegården er nærmeste bussholdeplass. Begge stoppestedene ligger kun noen minutters gange fra boligen. Det er også enkelt å sykle eller gå fra boligen til Oslo Sentralstasjon og resten av Oslo Sentrum.





Lys og romslig stue med god plass til å møblere etter eget ønske.



Leiligheten kan by på klassiske detaljer som to-fløyet dobbeltdører, stukkatur og store vinduskarmer.



Godt bevart rosett og stukkatur i stue. Raus takhøyde på ca. 3,14 meter.





Moderne peisovn fra Nordpeis ble satt inn i stuen i 2020 varmer godt på kaldere dager. Det er i tillegg lagt varmefolie i gulv i alle rom i leiligheten.





Praktisk plassbygget hylle i stue sørger for god utnyttelse av plass.



Leilighetens hovedsoverom har adkomst fra stuen.



Hovedsoverommet er innredet med stor dobbeltseng (210 cm x 210 cm), nattbord på hver sin side av sengen.



Det er satt opp romslige  
garderobeskap for oppbevaring.



Soverommet har ingen direkte innsyn.



Leiligheten har et meget lekkert baderom som er helt nytt fra februar 2024.



Better  
Times

Leiligheten har et flott og romslig kjøkken pusset opp i 2021.



Kjøkkenet har god utnyttelse av plass med veggskap helt opp i høyden.





Det er skjult opplegg til vaskemaskin på kjøkkenet.

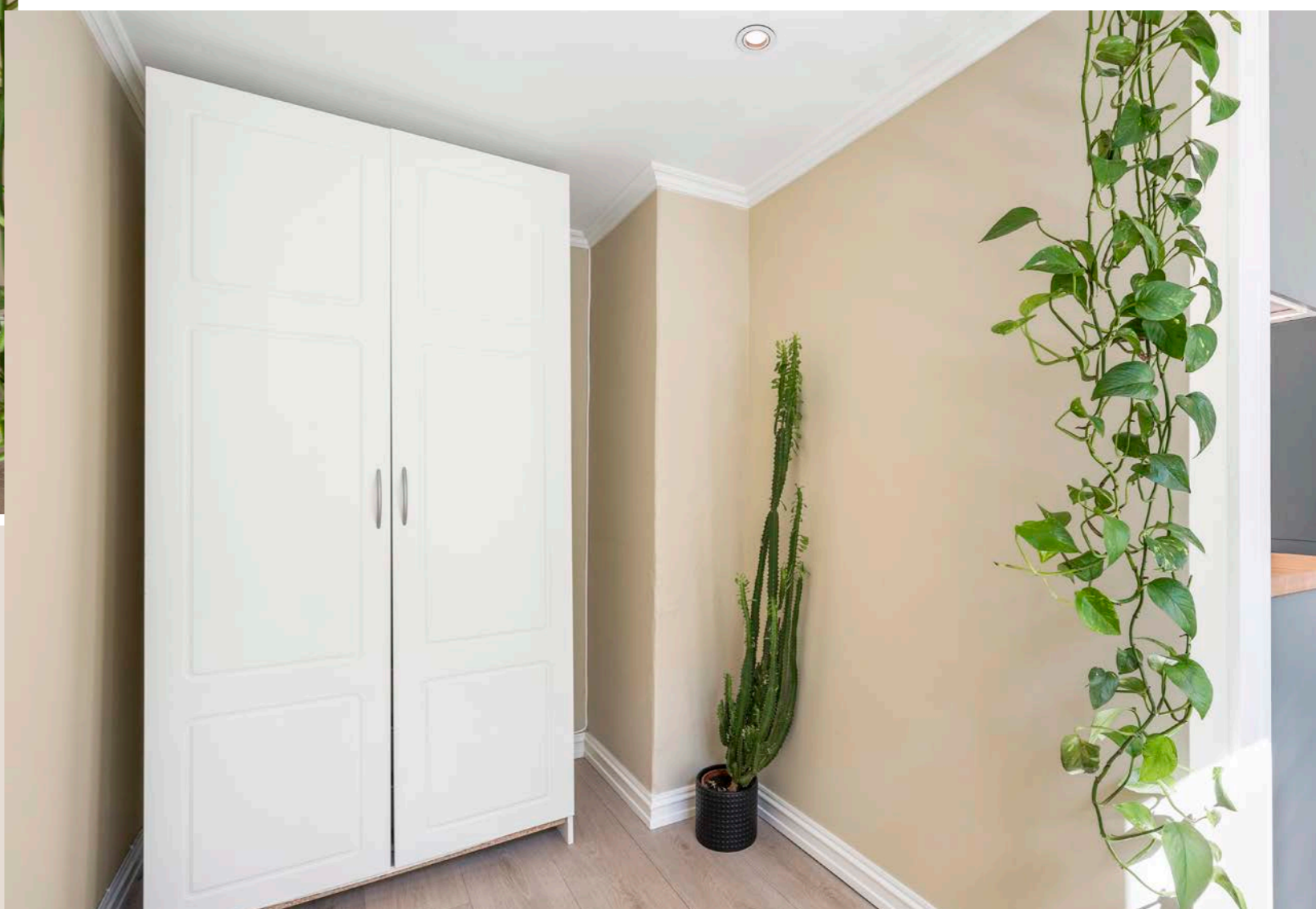


Fra kjøkkenet har man en idyllisk utsikt mot sameiets frodige felles bakgård.





Leilighetens andre soverom har adkomst fra kjøkkenet.



Soverom II er i dag innredet som kontor med hems.



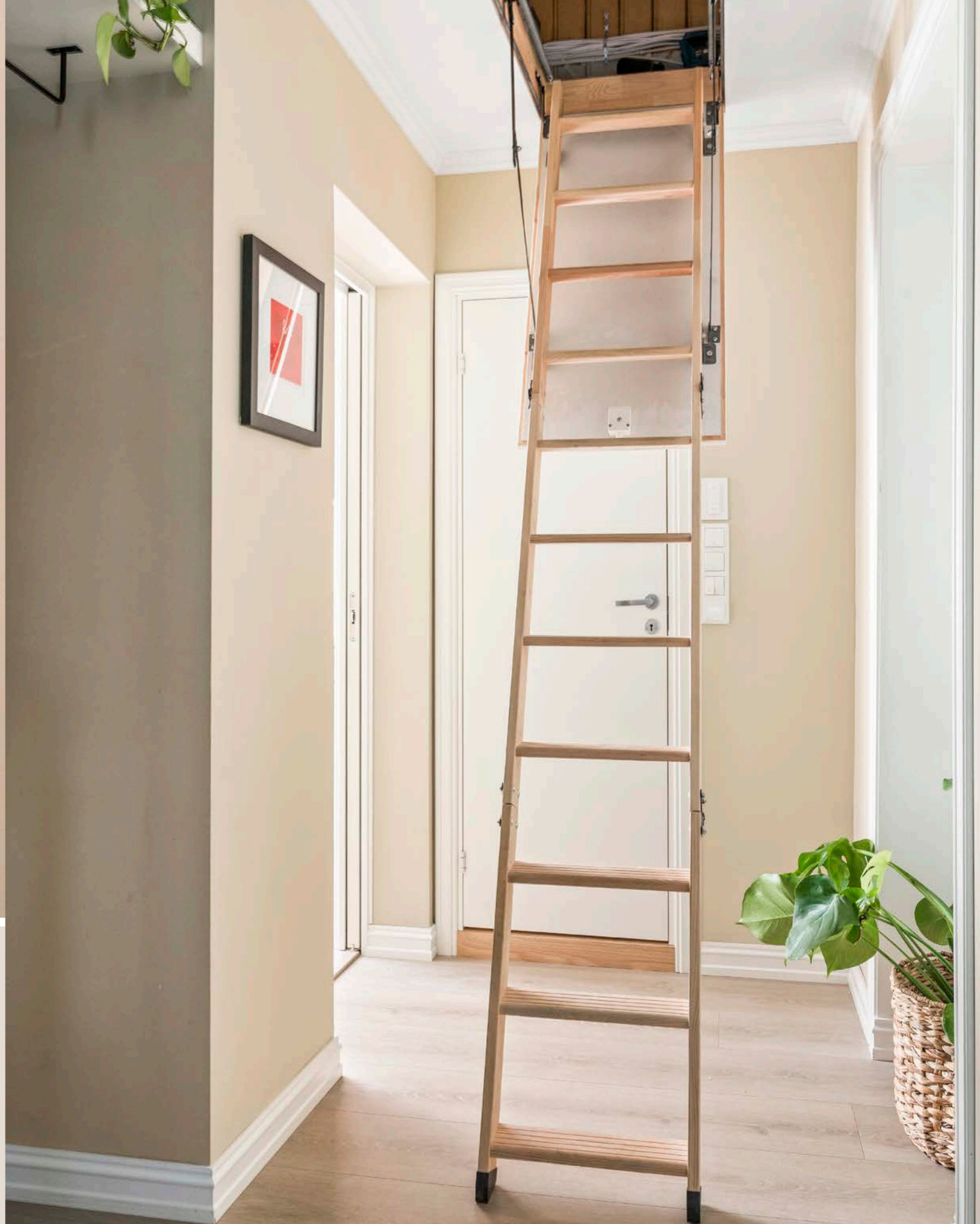
Leilighetens entré gir et godt førsteinntrykk idet man åpner ytterdøren.  
Entréen har en praktisk nisje med plass til oppbevaring i hyller og klesoppheng.





Fra entréen er det også tilgang til hems/lagringsrom med ekstra rom for oppbevaring.

Det medfølger i tillegg 3 eksterne boder.






Sameiet har en helt fantastisk felles bakgård som er kun tilgjengelig for sameiets beboere.







Klassisk bygård med velholdte fellesarealer og godt bevarte detaljer.  
Sameiet har parkeringsplasser som kan leies av beboerne. Det er ellers  
beboerparkering i området.



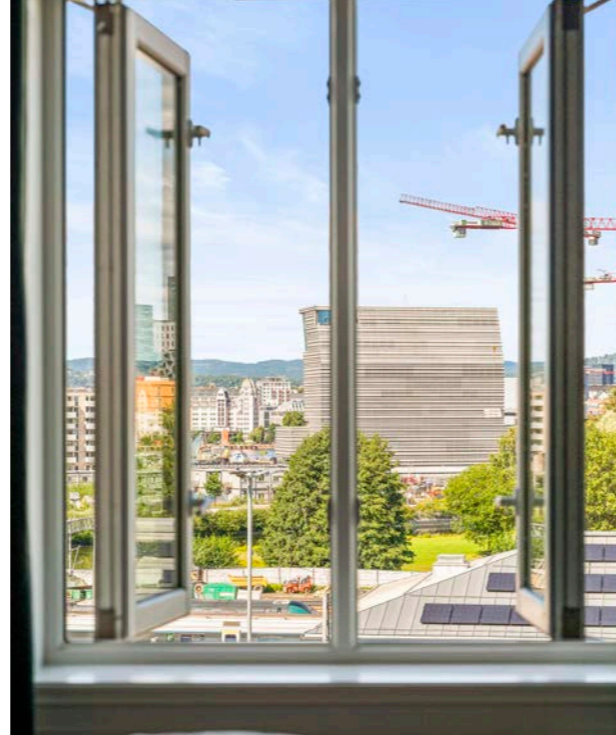
**Et hjem er mer verdt  
enn et hus, og et hus  
er mer enn bare vegger.**

**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**



## Intervju med selger

### Når kjøpte du eiendommen?

Januar 2020.

### Hva var avgjørende for valget deres?

Beliggenheten og utsikt.

### Hvorfor skal dere flytte?

Ønsker å bo nærmere familie.

### Hva har dere likt spesielt godt med leiligheten og kommer til å savne mest?

Utsikten og den klassiske stilen med rosetter og stukkatur.

### Hva har dere likt best med området?

Utsikten og umiddelbar gåavstand til både sentrum, skog på Ekeberg og vann på Sørenga, samt Bjørvika i stor utvikling.

### Hvordan er naboene?

Veldig hyggelige, åpent for mye sosialt.

### Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Sol på dagtid på kjøkken/gjesterom siden, og sol ettermiddag kveld på stue/soverom.

### Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Vinter: Praktisk med sentral beliggenhet. God temperatur i leiligheten med både peis og varmemefolie i alle rom.

Vår: Deilig med Middelalderparken og Sørenga i umiddelbar nærhet når det blir grønt.

Sommer: Bakgården må være en av Oslos fineste, den må oppleves!

Høst: Tur opp til Ekebergparken i høstfarger er en stor anbefaling.

### Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Klassisk, sentral og attraktiv.

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 66 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 72 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> - Kjellerbod.

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> - Loftsbod.

BRA-i: 66 m<sup>2</sup> Entré/gang, stue, separat kjøkken, 2 soverom og bad/wc

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

694.9 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt med asfaltert innkjøring og parkeringsplasser på forsiden av bygget. Lukket felles bakgård som er pent opparbeidet med planter prydbusker og frukttrær.

### Adkomst

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskiltet ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

### Bygningssakkyndig

Theodor Bugge Østlie

### Byggemåte

Opplysninger er hentet fra tilstandsrapport datert 15.08.2024, utført av Theodor Bugge Østlie for ytterligere beskrivelse av eiendommen se vedlagt rapport.

### Utvendige bygningsdeler:

Grunnmur i murverk. Yttervegger i pusset og malt murverk. Yttertak i trekonstruksjon, taket med takstein.

### Innvendige bygningsdeler:

Etasjeskiller i trebjelkelag. Trapper i smijern- og trekonstruksjon. Dørcalling.

### Ytterdører:

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmodstand.

### Vinduer:

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1992.

### Ildsteder:

Peisovn med glassdør i stuen.

### Overflater pipe:

Pusset og malt teglsteinspipe med brannmur i stue.

### Ledningsnett for sanitær:

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerskap er lokalisert over himling i badet. Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap. Automatisk vannstopper i kjøkken.

### Varmtvann:

Varmtvannsbereder på 99 liter, produsert i 2023. Berederen er montert over himling i bad. Fast tilkoblingspunkt for strøm.

### Ventilasjon:

Elektrisk avtrekksvifte mot kanal for oppdriftsventilasjon i bad. Kullfilterventilator i

kjøkken. Spalteventiler i vinduer i kjøkken og et soverom. Friskluftsventil på yttervegg i stue og et soverom. Luftespalte under dør mot våtrom.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med jordfeilautomater, montert i himling i entré. Adkomst via luke med stige i himling. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler er ifølge eier lagt i bad. Varmefolie er i følge eier lagt i øvrige rom.

Hulltaking:

Det er ikke utført hulltaking, da badet er oppført for mindre enn fem år siden og selger har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Følgende har blitt tildelt tilstandsgrad 2 i ovennevnte rapport:

- Vinduer: Alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

- Innvendige dører: Alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

- Etasjeskiller: Påviste skjevheter, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

- Ventilasjon: Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. Kullfilterventilator er ikke tilstrekkelig forsert avtrekk. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert

luftkvalitet.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende fremkommer av selgers egenerklæringsskjema som er vedlagt denne salgsoppgave:

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

- Svar: Ja, kun av faglært. Revet alt, bygget på nytt februar 2024. Arbeid utført av Bademiljø. Dokumentasjon vedlagt.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

- Svar: Ja. Revet alt, bygget på nytt februar 2024.

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

- Svar: Ja, kun av faglært. Bad: Nytt bad februar 2024. Kjøkken: Montert waterguard under våtsone kjøkken, samt koblet div rør Arbeid utført av Bademiljø på bad og Noir rørleggerservice.

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

- Svar: Ja. Noe fukt i tak på felles loft.

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

- Svar: Ja. Gammel bygård, skjeve gulv. Murbjelke i oppbevaringsloft i leilighetens gang har sprekker.

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

- Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. BB Elektro: Det elektriske på det nye badet

El-com: byttet sikringsskap Ufaglært/egeninnsats: resten av anlegget ink. varmemefolie Ekeberg Elektro: Gjennomgang av hele det elektriske anlegget i leiligheten. Montering av ny komfyrvakt. Se vedlegg for mer detaljert beskrivelse. Arbeid utført av BB Elektro, El-com, Ekeberg Elektro. Dokumentasjon vedlagt.

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

- Svar: Ja.

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

- Svar: Ja. Ekeberg Elektro: Gjennomgang av hele det elektriske anlegget i leiligheten.

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

- Svar: Ja, kun av faglært. Arbeid er utført i regi av sameiet, antas utført av faglærte. Ta kontakt med styret for mer info. Arbeid utført i regi av sameiet.

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

- Svar: Ja. Har vært snakk om oppussing av trappeoppgang. Men ikke noe tidsperspektiv.

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?

- Svar: Ja. Har vært rotter ute i bakgården, er satt ut rottefeller. Også satt feller i kjeller.

Tilleggs kommentar:

- Det har kommet matlukt fra vifte på bad et par ganger.

- Det er varmemefolie under klesskap på soverom.

- Alle gulv og vegger(gipsplater) er byttet ut i perioden 20-24.

- Kjøkkenet er pusset opp 2021.

- Gang har fått nytt tak.

- Gjesterom har fått ny hems.

- Nye skyvedører satt på kjøkken.

- Ny plassbygd bokhylle i stue.

- Byttet ut peis 2020 av fagfolk.

- Gulv knirker.

### Innhold

Leiligheten ligger flott til i byggets 3. etasje og inneholder:

Entré/gang med hems for lagring, stue, separat kjøkken, soverom I, soverom II med hems og bad/wc.

I tillegg disponerer leiligheten 1 loftsbod på ca. 3 kvm og 1 kjellerbod på ca. 3 kvm i sameiets fellesarealer.

Sameiet har en stor og flott felles bakgård som er kun tilgjengelig for beboerne, samt sykkelbod og 1 fellesbod i oppgang B som kan benyttes av samtlige beboere.

### Standard

#### INNBYDENDE ENTRÉ

Romslig inngangsparti som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. God plass til å sette fra seg yttertøy og sko med en praktisk nisje for oppbevaring. I entréen er det også tilgang til et lagringsrom via luke i taket.

#### LUFTIG STUE MED UTSIKT

Lys og innbydende stue med store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lys. Flott og velholdt rosett og stukkatur i himling. Generøs himlingshøyde i stuen er målt opp til ca. 3,14 meter av takstmann. Stuen har god plass til å møblere med sofagruppe, spisebord og stor TV om ønskelig. Praktisk plassbygget hylle for oppbevaring og interiør. Fra stuevindue har man nydelig utsikt mot Bjørvika, Sørenga og Middelalderparken. Flott peisovn som både brukes til oppvarming og skaper en hyggelig stemning i rommet.

#### SOVEROM I

Delikat og lunt hovedsoverom med god plass til å møblere etter egne behov. Soverommet er i dag innredet med stor dobbeltseng (210 cm x 210 cm), nattbord på hver side av sengen og romslig garderobeskap. Pen og usjenert utsikt fra soveromsvindu. Klassiske detaljer som rosett, stukkatur og to-fløyet dobbeltdører gir rommet ekstra særpreg. Originalt har soverommet adkomst fra både stue og entré. Hvis garderobeskap fjernes, vil man kunne ta i bruk adkomst fra entré.

#### DELIKAT KJØKKEN

Lekker og gjennomført kjøkken pusset opp i 2021 med flotte detaljer. Lyse veggoverflater skaper et herlig fargespill med skapfronter i en dus og varm grøntone. Innredningen består av glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum. Ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer inkluderer stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, samt kjøl- og frysenskap. Frittstående kombi vask-/tørkemaskin. Alle hvitevarer vil medfølge.

#### SOVEROM II MED HEMS

Leilighetens andre soverom er av god størrelse og passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller

kontor. Rommet er i dag innredet som et kontor og en hemsløsning som ble fornyet i 2020. Fine møbleringsmuligheter med plass til både seng, skrivebord, skap og annet ønsket møblement.

#### NYTT BAD/WC

Meget lekkert baderom nyoppusset i februar 2024. Tidløs baderomsinnredning inkluderer servant med skap, vegghengt speilskap med belysning, vegghengt wc og dusjhjørne med regnfallsdusj og innfellbar glassdør i herdet glass. Elektriske varmekabler i gulv.

#### OVERFLATER

##### GULV

Laminat fra 2020 i alle rom. Fliser lagt i 2024 på bad/wc.

##### VEGGER

Malte flater fra 2020 i alle rom. Fliser lagt i 2024 på bad/wc.

##### TAK

Sparklet og malte overflater fra 2020/2021 med stukkatur og rosetter i soverom og stue.

Takessplater i kjøkken og soverom II. Sparklet og malte plater i entré og på bad/wc.

#### FELLES BAKGÅRD

Idyllisk bakgård pent opparbeidet med planter, prydbusker og frukttrær. Stor fiskedam med fontene, prydhøns, drivhus, trehus, lekeapparater, og trampoline til hygge for beboerne. Sittegrupper og utegrill. Hellelagt gårds plass. Sameiet har blitt tildelt utmerkelse for bakgården i Friluftetatens hagekonkurranse i 1999 og 2005.

#### Innbo og løsøre

Frittstående fryseboks i entré og taklamper i entré og hovedsoverom vil ikke medfølge.

Philips Hue smartlys følger med i alle rom i leiligheten (med unntak av stue og hovedsoverom).

Elektriske smartrullegardiner (IKEA) i stue og begge soverom vil medfølge. Garderobeskapene i begge soverom vil også medfølge.

Varer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

#### 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

Alle leilighetene i sameiet har fått installert fibernett fra PowerTech. Grunnpakke for tjenesten er inkludert i månedlige felleskostnader.

Den enkelte sameier står fritt til å velge sin egen leverandør av kabel-tv tjenester og tegne egen avtale.

#### Parkering

Sameiet disponerer 7 parkeringsplasser som kan leies for kr. 500,- per måned. Plassene blir tildelt etter ansiennitet.

Det er beboerparkering i området. Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplasser regulert til beboerparkering for kun kr. 5 950,- pr. år for bensin, diesel og hybridbiler. For el-biler koster

det kr. 2 000,- per år. Se Oslo kommune sine nettsider for mer informasjon.

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

#### Forsikringsselskap

Tryg forsikring

#### Polisenummer

89802024

#### Radonmåling

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

#### Diverse

Seksjonseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løseforsikring og eventuelt andre påløpte kostnader som ikke dekkes av månedlige felleskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og sameiets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

## Energi

### Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet ved peisovn i stue, og for øvrig elektrisk oppvarming. Varmefolie lagt i gulv i entré, stue, kjøkken og begge soverom. Elektriske varmekabler i gulv på bad/ wc.

### Info strømforbruk

Nåværende eier har hatt et gjennomsnittlig strømforbruk på ca. 300-400 kWh om sommeren og ca. 900-1 200 kWh om vinteren.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Oransje

### Info energiklasse

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter. Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.

Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.

Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 990 000

### Info eiendomsskatt

Oslo kommune har innført eiendomsskatt fra og med 2016. Skattesatsen for 2020 er fastsatt til 3 promille og det er vedtatt et bunnfradrag på 4 millioner kroner. Ta kontakt med Eiendomsskattekontoret eller megler for nærmere informasjon om beregning av avgiftsgrunnlag og eiendomsskatten.

### Formuesverdi primær

Kr 1 240 384

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 713 460

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Info formuesverdi

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

### 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

53/970

### Felleskostnader inkluderer

Fibernet, trappevask, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold m.m.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Oversikt over fordelingen av felleskostnadene foreligger ikke fra forretningsfører. Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av sameiet kan medføre økning i felleskostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av fellesutgiftene. Sameiet kan ha tatt beslutninger om endring/økning i felleskostnader etter at markedsføringen til eiendommen har blitt utarbeidet.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 656

Sameiet har vedtatt en 3 % økning i felleskostnader, og dette vil utgjøre ca. kr. 110,- månedlig økning for denne seksjonen slik at nye månedlige felleskostnader vil være kr. 3 766,-.

### Andel fellesformue

Kr 28 212

### Andel fellesformue dato

31.12.2023

## Sameiet

### Sameienavn

Sameiet Mosseveien 18

### Organisasjonsnummer

987625805

### Om sameiet

Sameiet Mosseveien 18 består av 15 seksjoner og har ingen ansatte.

Det er avtale om renhold av trapper i fellesopp ganger.

Sameiets eiendommer er forsikret og forsikringen dekker bygningene og fellesarealer. Ved bruk av sameiets boligforsikring ved skader oppstått inni den enkelte seksjon, er det seksjonseier som selv må stå ansvarlig for å dekke egenandelen. Sameiet skal ikke stå ansvarlige for å dekke de økonomiske utgiftene ved skader oppstått i den enkelte seksjon. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

OBOS tok over jobben som sameiets forretningsfører i 2021, og sameiet benytter seg av OBOS sin beboerportal Vibbo.

Beboerne i sameiet sørger for vedlikehold av fellesarealer og bakgården i fellesskap. Sameiet har et hyggelig bomiljø med blant annet årlig 17. mai

feiring og heising av flagget i den flotte bakgården.

Det fremkommer av sameiets årsmøteprotokoll for 2024 at det ble installert felles brannvarslingsanlegg ved våren 2024. Det gjenstår en felles gjennomgang av systemet i regi av leverandør/installatør.

Videre nevnes det i protokollen at det er planlagt å installere nye låser i dørene til sameiets felles bakgård. Låsene vil være kodelås, og alle sameierne vil bli opplyst om kodene før installasjon.

Ifølge tidligere salgsoppgave utførte sameiet følgende vedlikeholdsarbeid i 2003:

- Oppgradert trappeoppgang.
- Drenering og isolering av grunnmur mot bakgård.
- Ny puss på fasaden mot bakgården og gavlen mot Mosseveien 20.

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke felles lån.

Sameiet hadde tidligere et privat felleslån som ble betjent av samtlige sameiere gjennom månedlige felleskostnader. Låneopptaket ble tatt opp i forbindelse med at sameiet kjøpte bakgården som de tidligere leide. Forretningsfører opplyser at lånet ble nedbetalt i november 2021.

#### Forkjøpsrett

Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

#### Regnskap/budsjett

I henhold til sameiets årsmøteprotokoll for 2024 ble det vedtatt en 3 % økning i månedlige fellesutgifter.

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.

#### Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere. Dog skal styret underrettes skriftlig om alle overdragelser.

#### Vedtekter/husordensregler

Vedtekter er innhentet og kan sees hos meglerforetaket. Husordensregler har ikke blitt oversendt av forretningsfører/sameiet.

Bestemmelser i vedtekter som er verdt å bemerke seg:

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet. Forbudet gjelder også erverv av boligseksjoner der erververens nærstående allerede eier to seksjoner i sameiet, eller erverv av aksjer eller aksjeandeler i et selskap som eier boligseksjoner i sameiet.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Ved utleie av seksjon er seksjonseier forpliktet til skriftlig å melde fra til styret om utleie. Meldingen skal inneholde fullstendig navn på leietaker, leieforholdets lengde og seksjonseiers adresse og telefonnummer. Meldingen sendes styret senest samtidig med at leieforholdet tiltres.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av

utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

#### Dyrehold

I henhold til sameiets årsmøteprotokoll for 2024 er det kun tillatt med husdyrhold for seksjonseiere. Det er ikke tillatt for leietakere å holde husdyr.

#### Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes dugnad i sameiet.

I henhold til sameiets vedtekter:

Styret skal i henhold til dugnadsinstruks gi alle sameierne mulighet til å bidra på frivillige arbeidsoppgaver. Sameiere som utfører frivillige arbeidsoppgaver, får en reduksjon i fellesutgiftene som tilsvarer det denne arbeidsinnsatsen sparer i utgifter for sameiet. Dugnadsinstruksen fastsettes for et år av gangen med 2/3 flertall på det ordinære sameiermøtet.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

OBOS

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 235, bruksnummer 28, seksjonsnummer 7 i Oslo kommune.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkludert reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene følger eiendommen ved salg og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

Servitutter i grunn:

30.08.1892 - Dokumentnr: 900483 - Erklæring/avtale Forbud mot generende bedrift  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:235 Bnr:28  
Gjelder denne registerenheten med flere

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt et attestert ekspedisjonsdokument for våningshus datert 1886, et uattestert ekspedisjonsdokument for garasje datert 1929 og et uattestert ekspedisjonsdokument for innredning av wc datert 1936.

Ekspedisjonsdokumenter er brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet. Slike dokumenter er i seg selv ingen ferdigattester, men ble brukt til å påføre statusopplysninger i saken. Noen ekspedisjonsdokumenter har en dato for ferdigattestering. Kommunen opplyser at det er rimelig å tro at saken er ferdigattestert dersom slik dato er påført, selv om det ikke finnes noen egen ferdigattest i arkivene. Er ikke dato utfylt i ekspedisjonsdokumentet, kan man ikke gå ut i fra at

tiltaket ferdigattestert. Megler har ikke ytterligere informasjon om dette forholdet og på grunn av byggets alder anses det for å være uten betydning.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Boligen er regulert til bolig, og området rundt er regulert til bolig, industri, vei, spesialområde bevaring, jernbane, friområde, park og allmennyttige formål.

Bebyggelsen står oppført på Byantikvarens "Gule liste," med status spesial område for bevaring. Dette innebærer at reguleringsbestemmelsene setter begrensning på endringer av fasade mm. For mer informasjon se [www.byantikvaren.oslo.kommune.no](http://www.byantikvaren.oslo.kommune.no).

Pågående byggesaker i nærområdet:

202311723 - Mosseveien 20 - Loftsutbygging

202314529 - Mosseveien 20 - Rehabilitering av skorsteiner med Isodor Støp

202212233 - Kongsveien 16 - Endring i bærekonstruksjon

202205614 - Kongsveien 16 - Fasadeendring - Oppføring av balkonger

202103307 - Mosseveien - Midlertidig omlegging av vei i forbindelse med Follobanen

201908402 - Mosseveien 19 B - Loenga - Oppføring av to tekniske bygg for jernbaneanlegg og telemast - Follobanen

202110791 - Mosseveien 19 B - Etablering av rampe

for adkomst til kulvert - Follobanen

202014885 - Mosseveien 19 B - Riving av bygg

202452872 - Mosseveien 19 B - Installasjon av solcelleanlegg på tak

202108317 - Lohavn felt D5 - Oppføring av midlertidige brakker

200806975 - Oslo gate 39 B - Oppføring av skilt

202309675 - Ekebergveien 1 A-C - Oppføring av nybygg og rehabilitering av eksisterende bebyggelse

- Oslo Hospital

201708323 - Grønlikaia - D8 - Sørenga - riggområde - Ekeberg- og Svartdalstunnelen

202458099 - Grønlikaia - Etablering av riggområde

202305121 - Lohavn - Etablering av midlertidig vei

202309608 - Lohavn felt D2 - Oppføring av Bjørvika skole

202456305 - Rostockgata 99 - Oppføring av bolig- og næringsbygg

202314133 - Rostockgata - Tekniske anlegg og

veioverbygging mellom felt B8b og B9

Pågående plansaker i nærområdet:

202009402 - Grønlikaia - Dialogfase i plansak - Bymessig utvikling, boliger, nye gater og byrom

201610264 - Loenga Felt D5-D5-D7. GNR. 234 BNR.101. Hensikten er å avklare rammene for

utvikling av Felt D5, samt å legge til rette for en omregulering av Rostock gata gjennom Lohavn.

202308043 - Oslo gate 17 og 21 m.fl. -

Detaljregulering - Barnehage og boliger

#### **Adgang til utleie**

Sameiet har ingen begrensninger i forhold til utleie.

Dog må sameiets styre underrettes skriftlig om alle leieforhold senest samtidig med at leieforholdet tiltres.

#### **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.

## 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**

Etter nærmere avtale. Vær vennlig å angi ønsket overtagelse ved budgivningen.



### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av

selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

Prisantydning:

Kr. 5 990 000,-

Dokumentavgift til staten 2,5 % av kjøpesummen:

Kr. 149 750,- ved prisantydning

Tinglysningsgebyr for skjøte:

Kr. 500,-

Tinglysningsgebyr for hvert pantedokument:

Kr. 500,-

Panteattest, per stk.:

Kr. 240,-

Sum omkostninger ekskl. forsikring:

Kr. 150 990,- ved prisantydning

Total kjøpesum inkludert gebyrer og avgifter:

Kr. 6 140 990,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Valgfri HELP boligkjøperforsikring fra kr. 10 400,- opptil kr. 13 200,- kommer i tillegg.

Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc

### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 150 990

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per

overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

### 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.

### Vedlegg til Salgsoppgave

- Tilstandsrapport, datert 15.08.2024
- Egenerklæringsskjema, datert 19.08.2024
- Boliginformasjon, datert 22.08.2024
- Reguleringskart, datert 19.08.2024
- Nabolagsprofil
- Tilbehørsliste
- Help Boligkjøperforsikring
- Forbrukerinformasjon om budgivning
- Budskjema

### 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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2 800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### Oppdragsansvarlig

Blanca Gravador

Partner / Eiendomsmegler

blanca.gravador@aktiv.no

Tlf: 991 00 168

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23

0190 OSLO

Tlf: 230 80 700

### Salgsoppgavedato

01.09.2024

Tilstandsrapport | Mosseveien 18 A, 0193 OSLO

Utarbeidet for eierskifte,  
i samsvar med Tryggere Bolighandel.



## OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

\* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimater må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

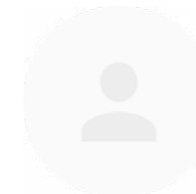
## OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:



Boligtilstand AS er en uavhengig takst- og konsulentbedrift som leverer rådgivningstjenester og takseringstjenester innenfor bygg- og eiendomsbransjen. Våre bygningssakkyndige har lang erfaring innenfor bygg- og eiendomsbransjen, i tillegg til byggeteknisk utdanning og høy kompetanse. Vårt hovedfokus er å levere nøyaktige rapporter av god kvalitet, med grundige undersøkelser i bunn som bidrar til et tryggere grunnlag ved bolighandel.

post@boligtilstand-as.no | Org nr. 831 187 042



Theodor Østlie

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | post@boligtilstand-as.no | Medlem av NITO

Medlem av  
**NITO**

### Befaringen

Befaringsdato	15. aug. 2024
Takstingeniør til stede	Theodor Østlie
Selger/eier til stede	Amalie Svee Austad og Omar Omrani
Egenerklæring	Ikke fremvist

### Eiendomsinformasjon

Adresse	Mosseveien 18 A, 0193 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	235/28/7
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	695 m <sup>2</sup> (felles)
Hjemmelshaver	Amalie Svee Austad og Omar Omrani

## OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

### Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2	Innvendige dører	Alder og slitasje.
TG 2	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.

## BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

### Eiendomsinformasjon

Byggeår  
**1984**  
Kilde  
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen  
**Leiligheten ligger i 3. etasje.**  
  
Utvendige bygningsdeler  
Grunnmur i murverk.  
Yttervegger i pusset og malt murverk.  
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.  
  
Innvendige bygningsdeler  
Etasjeskiller i trebjelkelag.  
Trapper i smijern- og trekonstruksjon.  
Dørcalling.  
  
Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming  
Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad, Varmefolie i gulv for øvrig.

Tilhørende arealer  
Lagring  
Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft.

## NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som irrelevant i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2020	Gipset, sparklet og malt overflater. Lagt nye gulv. Nye innvendige dører.	Ukjen... ▾	Ikke fremvist ▾
2021	Ny kjøkkeninnredning.	Ukjen... ▾	Ikke fremvist ▾
2021	Ny innmat i sikringsskap.	Håndver... ▾	Fremvist ▾
2024	Gjennomgang av det elektriske anlegget og enkelte utbedringer.	Håndver... ▾	Fremvist ▾
2024	Pusset opp bad.	Håndver... ▾	Fremvist ▾

## VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

### Forhold under befaringen

#### Tilgjengelighet

#### Begrensninger

Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

\* Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

### Lovlighet/brannteknisk

#### Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?

**Fremviste plantegninger samsvarer med dagens bruk.**

\* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?

**Nei.**

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?

**Nei.**

\* Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

## Vinduer og dører

Ytterdører TG 1

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydnotstand.

---

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte glass?  
Entrédøren har ikke glassfelt.

Er det funnet vesentlige skader eller avvik på ytre tetting?  
Nei.

Er det under tilfeldig stikktagning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?  
Nei.

Vurdering  
Normal slitasje fra tidspunkt for montering er ikke hensyntatt.

\* Normal tid for utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer TG 2

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1992.

---

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte glass?  
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige skader eller avvik på ytre tetting?  
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Vurdering  
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

\* Normal tid for utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører TG 1

Innvendige dører i tre.

---

Er det under tilfeldig stikktagning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?  
Nei.

\* Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører TG 2

Innvendige dører i tre mot soverom.

---

Er det under tilfeldig stikktagning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?  
Nei. Dør mellom entré og soverom er blendet med skap på soverom og er derfor ikke funksjonstestet.

Vurdering  
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

\* Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

## Horisontalmåling

Etasjeskiller TG 2

Etasjeskiller i trebjelkelag.

---

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?  
Ja.  
Skjevheter over to meters avstand i stue og soverom er målt til 15 mm.  
Totalt avvik i stue og soverom er målt til 15 mm.

Vurdering  
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

\* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktagninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

## Innvendige overflater

Gulv TG 1

Laminat.

---

Vurdering  
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.  
Det er registrert knirk/sukkerlyd i overflater enkelte steder, forholdet kan være et symptom på skjevheter i etasjeskiller og/eller feil i underliggende konstruksjon. Da gulvene fremstår so, godt vedlikeholdt er det tildelt tilstandsgrad 1.  
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

#### Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

#### Himling

TG 1

Sparklet og malte overflater med stukkatur og rosetter i soverom og stue. Sparklet og malte plater i entré og bad. Takessplater i kjøkken og et soverom.

Himlingshøyde i stue er målt til 3,14 meter.

#### Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

#### Pipe

#### Overflater pipe

TG 1

Pusset og malt teglsteinspipe med brannmur i stue.

Er det funnet sprekkdannelser eller andre synlige skader på pipen?  
Nei.

#### Vurdering

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

#### Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

#### Ledningsnett for sanitær

TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.  
Fordelerskap er lokalisert over himling i badet.  
Synlig drenerør fra fordelerskapet ut i badet.  
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.  
Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.  
Automatisk vannstopper i kjøkken.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?  
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?  
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?  
Nei. Forholdet er enkelt visuelt kontrollert av undertegnede uten spesialisert rørfaglig kompetanse.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?  
Nei.

#### Vurdering

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

\* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

#### Varmtvann

TG 1

Varmtvannsbereeder på 99 liter, produsert i 2023. Berederen er montert over himling i bad.  
Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Er berederen lekkasjesikret?  
Ja, det er registrert avløp fra sikkerhetsventilen.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?  
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?  
Ja.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?  
Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

#### Vurdering

Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

\* Forventet levetid på varmtvannsbereeder er 10 - 25 år.

#### Ildsteder

TG 1

Peisovn med glassdør i stuen.

Er det funnet tegn til vesentlige skader på ildstedet?  
Nei.

Er det ildfast plate foran ildstedet?  
Ja.

#### Vurdering

Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaring.

#### Ventilasjon

TG 2

Elektrisk avtrekksvifte mot kanal for oppdriftsventilasjon i bad.  
Kullfilterventilator i kjøkkenet.  
Spalteventiler i vinduer i kjøkkenet og et soverom.  
Friskluftsentil på yttervegg i stue og et soverom.

## Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?  
Nei.

Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luft sirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikk for boliger med denne typen ventilasjonssystem.

Det er normalt sett ikke tillatt å koble elektriske avtrekksvifter mot felles kanaler for oppdriftsventilasjon da dette kan påvirke andre boenheter.

Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. Kullfilterventilator er ikke tilstrekkelig forsert avtrekk.

Er det utført rens, eller fornying?  
Ikke kjent.

### Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

## Kjøkken

### Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt kum.  
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2020.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?  
Nei.

### Vurdering

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.

## Bad

### Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2024.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?  
Ja. Det er fremvist garantibevis og faktura.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

\* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

### Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 1

Sluk i plast.  
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?  
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?  
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?  
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?  
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer?  
Nei.

Er det funnet tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?  
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i fuger/fliser?  
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?  
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?  
Nei.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?  
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.  
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?  
Nei.

\* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

### Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med dør i herdet glass.  
Veggfestet klosett med innebygget sisterner.  
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?  
Nei.



Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?  
Ja.

\* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.  
Overskap med speilfront.

Vurdering  
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

#### Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringsskap med jordfeilautomater, montert i himling i entré. Adkomst via luke med stige i himling.  
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.  
Varmekabler er ifølge eier lagt i bad.  
Varmefolie er i følge eier lagt i øvrige rom.

\* Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklete vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?  
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?  
2020-2024.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?  
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?  
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?  
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?  
Ja, det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:  
Arbeid i forbindelse med bad.  
Arbeid i forbindelse med nytt sikringsskap.  
Arbeid i forbindelse med gjennomgang og enkelte utbedringer av øvrig elektrisk anlegg.

\* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?  
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?  
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?  
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?  
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

\* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

## AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.



## Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		3		
3. etasje	66			
Loft		3		
Sum	66	6		
<b>Totalt bruksareal</b>	<b>72</b>			

\* Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

\* Loftsboden og kjellerboden er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 4 m<sup>2</sup>(loft) og ca. 5 m<sup>2</sup>(kjeller). Det gjøres oppmerksom på at boden i kjelleren er i råkjeller med jordgulv.

\* Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i boligen kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet. Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning for kjøp.

## Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Eksternt bod.	
2,5. etasje		Eksternt bod.	
3. etasje	Bad, entré, to soverom, kjøkken og stue.		
Loft		Eksternt bod.	

## Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
3. etasje	66		Bad, entré, to soverom, kjøkken og stue.	

\* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

## FORUTSETNINGER

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

### Tilstandsgradene

Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

### Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperrer, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befarung vurderes vanligvis ikke i rapporten.

### Begrensninger

Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

### Arealer

Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

### Selgers/kjøpers ansvar

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

### Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befarung og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002240245	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Amalie Svee Austad	Omar Omrani
Gateadresse	
Mosseveien 18A	
Poststed	Postnr
OSLO	0193
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	8
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/avtalenr.	

### 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

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer

[10 Års garanti.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer

[Faktura nr. 56278 fra Noir Rørleggerservice As.pdf](#)

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

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

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

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer

[Mosseveien 18A samsvar.pdf](#)

[Samsvarserklæring\\_1.pdf](#)

[5S Samsvarserklæring.pdf](#)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligselskap:**

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

Beskrivelse

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

Har vært rotter ute i bakgården, er satt ut rottefeller. Også satt feller i kjeller.

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

Nei  Ja

#### Dokumenter

[Faktura-10216.pdf](#)

Document reference: 1002240245

#### Tilleggskommentar

Det har kommet matlukt fra vifte på bad et par ganger Det er varmemetode under klesskap på soverom. Alle gulv og vegger(gipsplater) er byttet ut i perioden 20-24. Kjøkkenet er pusset opp 2021. Gang har fått nytt tak. Gjesterom har fått ny hems. Nye skyvedører satt på kjøkken. Ny plassbygd bokhylle i stue. Byttet ut peis 2020 av fagfolk. Gulv knirker.

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 nedstigende 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 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 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: 1002240245

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Amalie Svee Austad	887e8e586b2457d004a29 5aec7e5c6f21148ed5c	20.08.2024 17:38:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Omar Omrani	0dc7410332c6c70b52ede1d bc2eefc72f98ef222	20.08.2024 17:37:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002240245

Fremtiden Eiendomsmegling AS  
Aktiv avd. Grønland/Bjørnvika v/Blanca Gravador  
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO  
E-post: blanca.gravador@aktiv.no

7994810

2441/7 22.08.24

### Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 19.08.2024.

**Boligselskap:** 2441, Sameiet Mosseveien 18  
**Organisasjonsnr:** 987.625.805  
**Eier:** Omar Omrani Amalie Svee Austad  
**Leieobjekt:** 7  
**Seksjonsnummer:** 7  
**Adresse:** Mosseveien 18 A, 0193 OSLO  
**Hjemmeside:** Ingen

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

### Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 89802024.
- 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.
- Vi er ny forretningsfører for selskapet fra 01.05.21
- Tidligere regnskapsfører er Steinar Lund (ingen forretningsfører)
- Sameiet disponerer 7 parkeringsplasser som leies ut til sameiets beboere for 500 kr/måned. Leie av p-plass er ikke knyttet opp til den enkelte seksjon, men til privatpersonen som leier.
- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.
- Ved utleie av seksjon er seksjonseier forpliktet til skriftlig å melde fra til styret om utleie. Meldingen skal inneholde fullstendig navn på leietaker, leieforholdets lengde og seksjonseiers adresse og telefonnummer. Meldingen sendes styret senest samtidig med at leieforholdet tiltres. Registrering av endringer belastes seksjonseieren med et behandlingsgebyr.
- I forbindelse med at sameiet kjøpte bakgården, lånte sameiet et beløp av en sameier, Lars Lønving, kr 290 000, tatt opp i juni 2019, serielån, kr 10 000 i månedlig avdrag, rente 4,00%, siste terminbeløp betales november 2021.
- Ingen lån registrert for selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.656,- pr. md.

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.

- 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>

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

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	978,-	4,-	28.212,-	0,-

### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver SMB AVD tlf.22 86 55 00 ev. pr. e-post: smb@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

### Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører 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 forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

### Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@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)

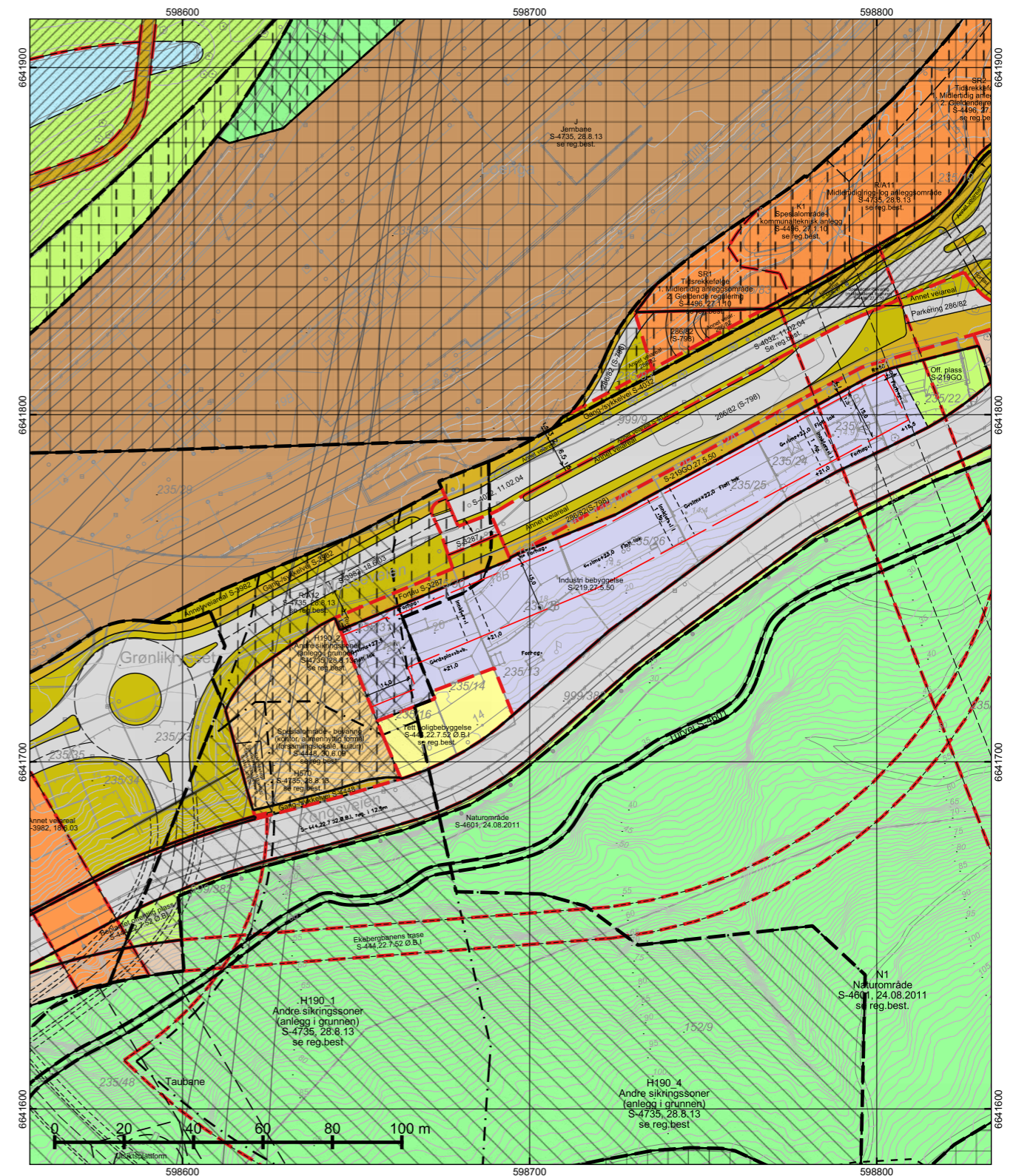
### Priser og gebyrer p.t.:

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 viderefremmes 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

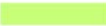

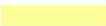




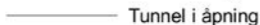









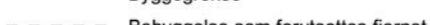






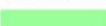
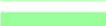
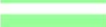






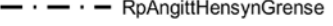


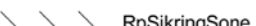

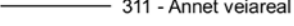
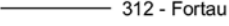

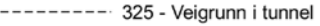
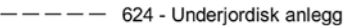
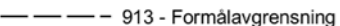


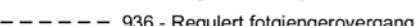



\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo		Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksynsyn.
Dato: 19.08.2024	Bruker: tas	- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1		
Målestokk 1:1000	Ekvidistanse 1m	- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18		
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32	Høydereferanser	- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.		PlottID/Best.nr: 323332/ 86496531
- Reguleringsplan: Se reg.best.	- Bakgrunnskart: NN2000	- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
Originalformat: A3		Adresse: MOSSEVEIEN 18A		Kommentar:
		Gnr/Bnr: 235/28		

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Plangrense (gammel lov)
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Plangrense (ny lov)
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Feltinndeling
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Tunnel i åpning
	311 - Annet veiareal		Byggegrense
	312 - Fortau		Beregnet senterlinje veg
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Regulert kjørefelt
	330 - Parkering/utfartsparkering		Byggegrense
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	452 - Lek/opphold/sport		Avkjørsel
	620 - Vann- og avløpsanlegg		
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		
	2021 - Traseé for jernbane		
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	3020 - Naturområde		
	3031 - Turveg		
	3040 - Friområde		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	624 - Underjordisk anlegg		
	913 - Formålgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	932 - Regulert kant kjørebane		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålgrense		

# Nabolagsprofil

Mosseveien 18A - Nabolaget Gamlebyen - vurdert av 186 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn




## Offentlig transport


	Oslo Hospital Linje 13, 19	3 min 	0.3 km
	St. Halvards plass Linje 34, 34X, 70, 70N	8 min 	0.6 km
	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 	1.5 km
	Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	22 min 	1.6 km
	Oslo Gardermoen	37 min 	

## Skoler

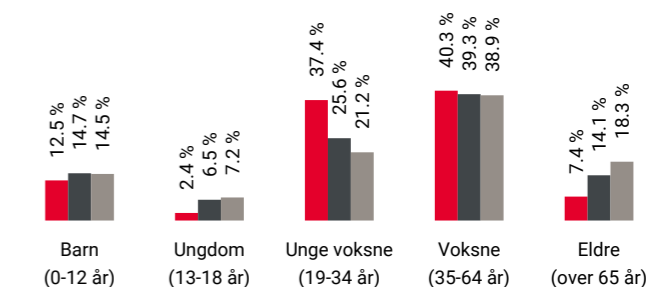
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 320 elever, 25 klasser	11 min 	0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	25 min 	1.8 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 496 elever, 22 klasser	25 min 	1.9 km
Nedre Bekkelaget skole (1-7 kl.) 192 elever, 21 klasser	4 min 	2.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	20 min 	1.5 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	11 min 	0.7 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	8 min 	2.7 km




 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

Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-5 ...)	7 min 	0.5 km
70 barn		
Baglerbyen Fus barnehage (1-5 år)	8 min 	0.7 km
68 barn		
Sørenga barnehage (0-5 år)	2 min 	0.9 km
119 barn		

## Dagligvare

Kiwi Konowsgate	4 min 	
PostNord	0.3 km	
Bunnpris Konowsgt	5 min 	
Søndagsåpent	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 2024



## Primære transportmidler









-  1. Trikk
-  2. Buss
-  3. Egen bil

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 90/100

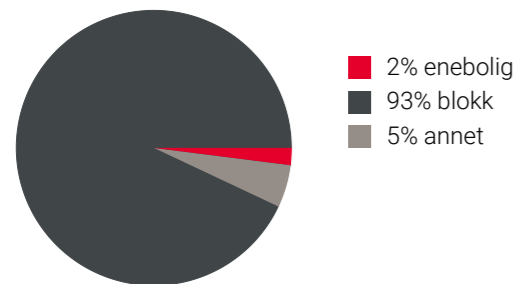
 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 88/100

 **Aktivitetstilbud**  
Meget bra 83/100

## Sport

 Gamlebyen skole Ballspill	9 min 	0.6 km
 Ruinparken balløkke Ballspill	11 min 	0.8 km
 Barry's Barcode	14 min 	
 SATS Bjørvika	16 min 	

## Boligmasse







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

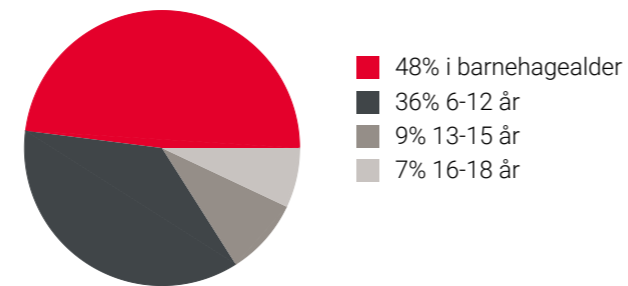
Sitat fra en lokalkjent



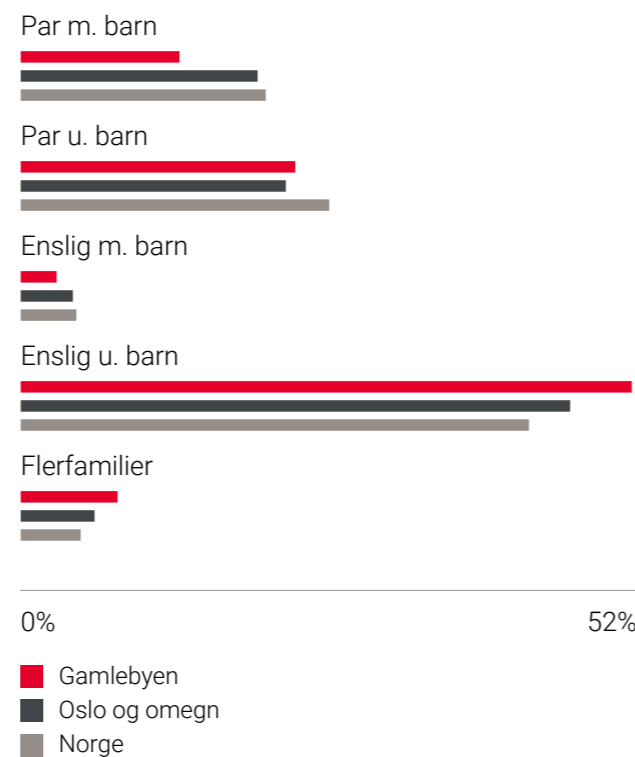
## Varer/Tjenester

 Barcode	16 min 
 Apotek 1 Bjørvika	14 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

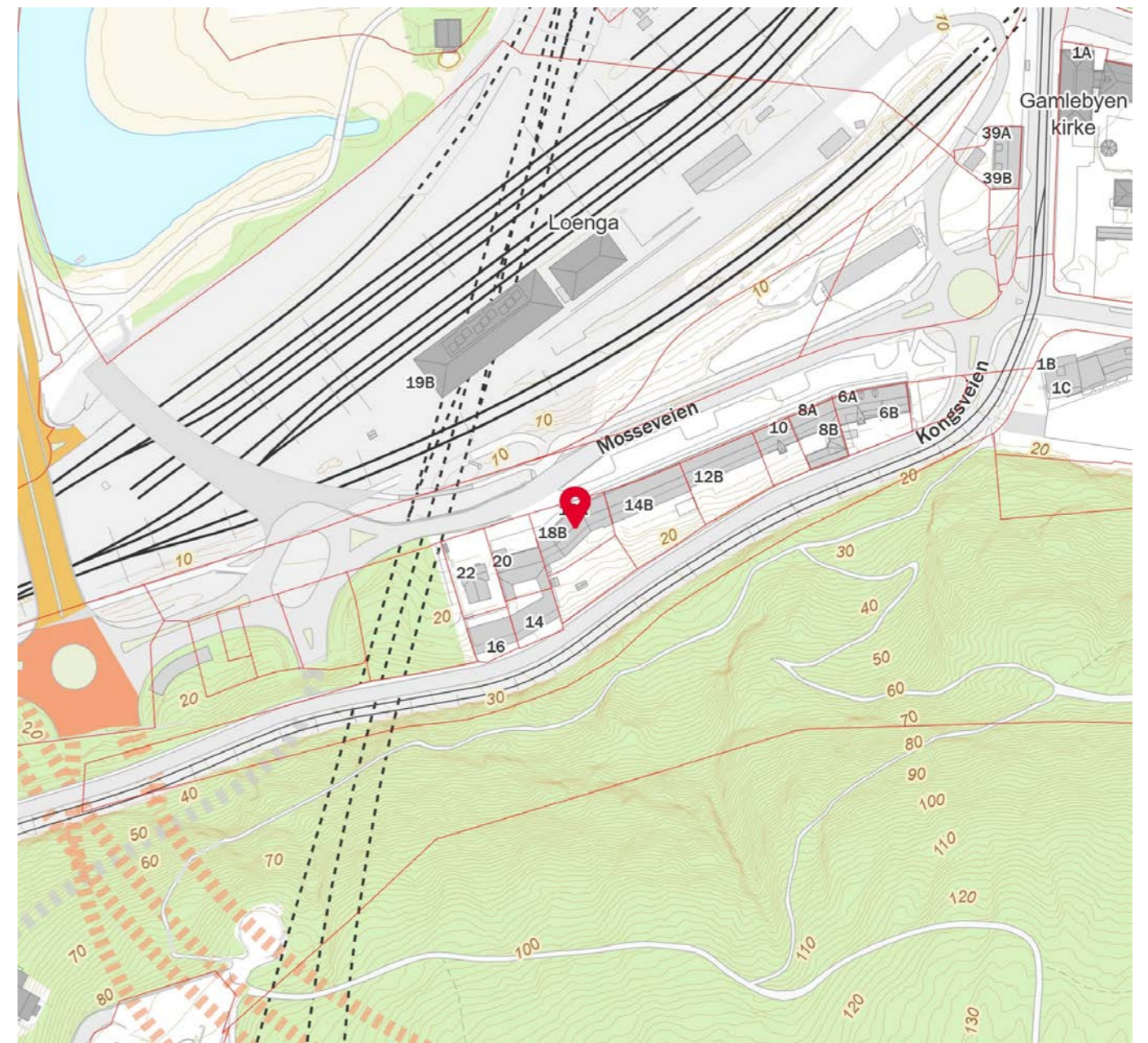
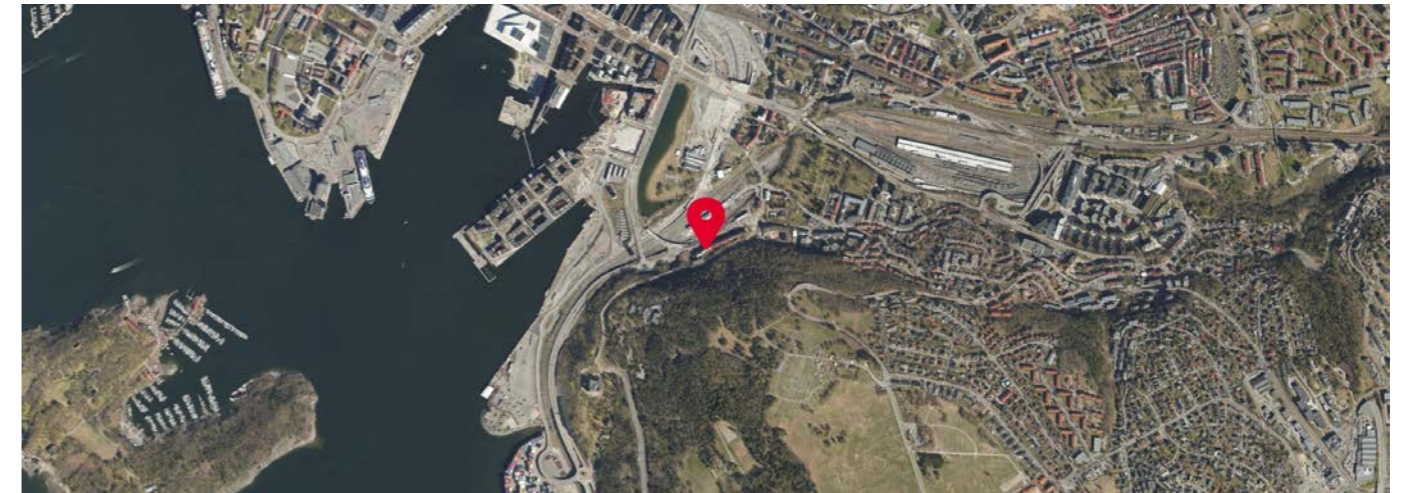


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (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 rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 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 eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

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

### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

## 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 avgis.  
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.  
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Mosseveien 18A  
0193 OSLOMeglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika  
Saksbehandler: Blanca Gravador

Oppdragsnummer: 1002240245

Telefon: 991 00 168  
E-post: blanca.gravador@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 01.09.2024

**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