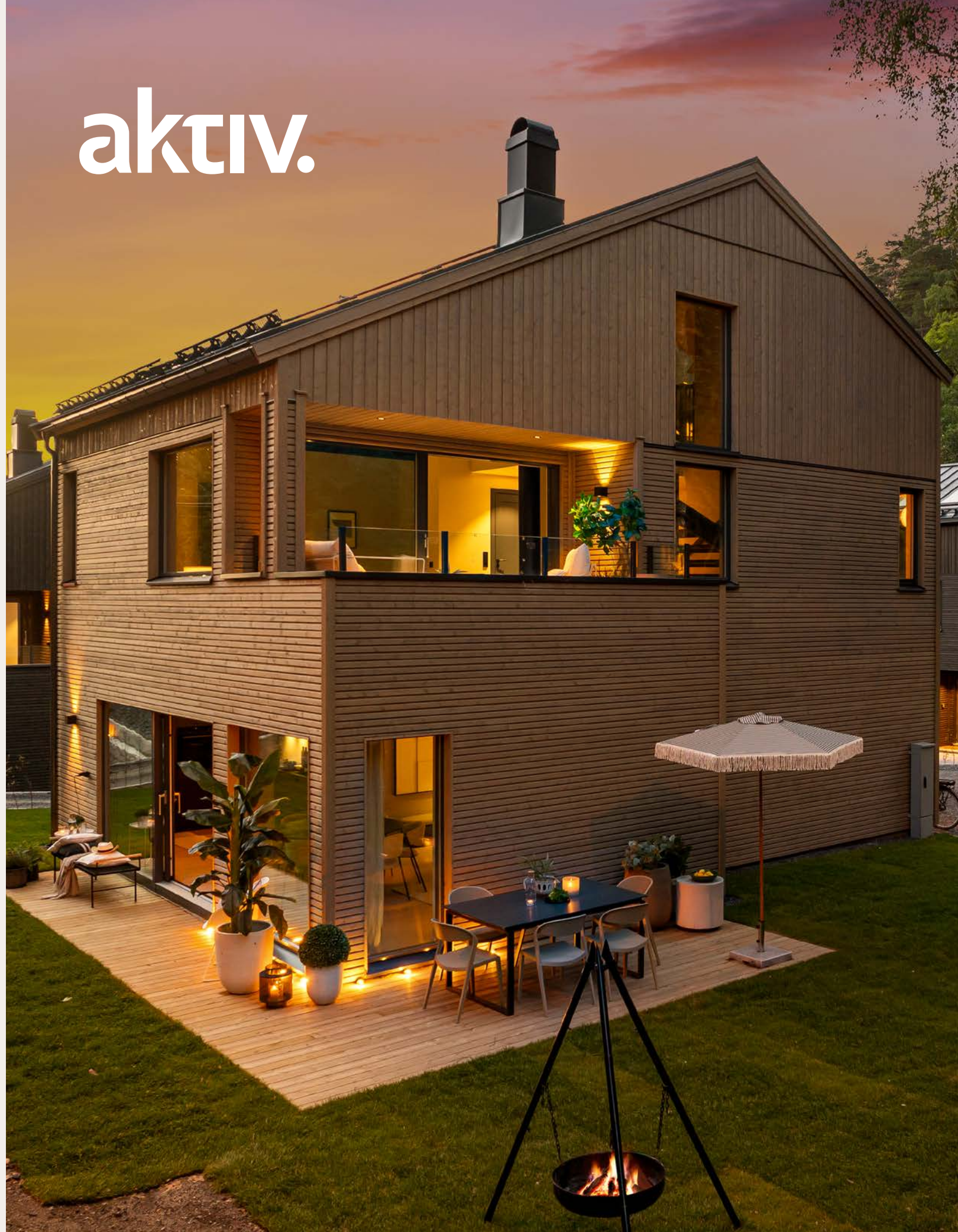


aktiv.



## 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.**

**aktiv.**  
Nybygg





Partner / Eiendomsmegler

**Karianne Amlie**

**Mobil** 977 57 259  
**E-post** karianne.amlie@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Grønland/Bjørvika**  
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00



Partner / Eiendomsmegler

**Monica Frøseth**

**Mobil** 480 35 999  
**E-post** monica.froseth@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Grønland/Bjørvika**  
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

## Velkommen til visning!

Er du glad i skog og mark, men nekker å gi slipp på det urbane livet? Drømmer du om at barna skal slippe å vokse opp ved et travelt veikryss, men heller nyte stor frihet i rolige, naturskjønne omgivelser? Da kan drømmen gå i oppfyllelse her på Trasop - midt i mellom Oppsal og Hellerud!

### Høydepunkter:

- **3 (4) soverom, 2 lekre bad og sosial, åpen kjøkkenløsning med spisestue**
- **Stue og stor loftsstue**
- **Varmekabler i hele 1.etg, unntatt teknisk rom.**
- **Peisovn**
- **Markterrasse og hage, samt stor terrasse i 2.etg**
- **Carport med elbillader og stor sportsbod i bakkant**
- **Eneboligene går over tre etasjer, og er perfekt for en familie eller et par som ønsker seg ekstra god boltreplass.**
- **Boligene sokner til Trasop barneskole og Skøyenåsen ungdomsskole**
- **Idylliske Østmarka ligger rett utenfor**

### Nøkkelinformasjon

**Prisantydning**  
**Kr. 10.900.000-11.900.000,-**  
**Selger:** Opsahl Bolig AS  
**Org.nummer:** 982170834  
**Eiendomstype:** Enebolig  
**Eierform:** Eierseksjoner  
**BRA-i/BRA Total:** 132/137 m<sup>2</sup>

**Matrikkel:** gnr. 143, bnr. 272,  
snr. 2,5,6 og 7.

**Sist oppdatert:** 04.06.2024





# ET FANTASTISK OMRÅDE

Innerst i en blindvei, og ved inngangen til Østmarka er det nettopp ferdigstilt syv moderne og stilfulle eneboliger med smarte, energieffektive løsninger, fine uteplasser og carport med elbillader. Tre hus har allerede fått nye eiere og nå er kun fire boliger igjen for salg.



I disse naturskjønne omgivelsene vil både små, store og firbente trives. For den aktive familien er dette et ypperlig bosted med fantastiske treningsløyper like utenfor utgangdøra. For deg som bare ønsker en naturskjønn utsikt og liker skogens ro er det også midt i blinken.

Trasop ligger kun en kort buss- eller t-bane tur fra Oslo sentrum, men føles allikevel svært landlig



Her kan du bo i naturnære omgivelser kun en kort bil, buss- eller t-banetur fra Oslo sentrum.



## TROLLDALSVEIEN 35

I Trolldalsveien 35 finner du et stilfullt og sofistikert uttrykk. Kjøkken- og baderomsinnredning fra KVIK av typen Corisa Dark Oak og Avolia Clay, og sorte detaljer på kraner og armaturer fra A-colletion. Grå vinduskarmer og trapp. Fliser i lys beige fra Baltimora Perla. Her er de fleste overflater malt i Blek sand fra Jotun. Hovedsoverom og loft er malt i fargen Mohair fra Jotun.

Huset har en stor hjørnetomt og ligger nærmest inngangen til Østmarka. Dette huset har en markterrasse på 21 kvm. Utvendig kledning er i lys naturfarget beis.



# Velkommen inn!



Det er parkeringsplass i carport og på gårdsplassen utenfor.  
Her er det også innstallert en elbillader, og du har tilgang en stor og praktisk utebod  
med flislagte gulv og utslagsvask.





Det åpne og luftige inngangspartiet gir et svært godt førsteinntrykk.





Natur er stikkordet for husenes innvendige fargepalett.

# STUE

De hvitpigmenterte enstavs parkettgulvene tilfører rommene er perfekt dose lunhet. Dette, kombinert med store vindusflater og et lyst palett, skaper en fantastisk atmosfære.





## KJØKKEN

I Trolldalsveien 35 har man valgt kjøkkeninnredningen Corisa Dark Oak og Avolia Clay som har et stilfullt og sofistikert uttrykk. Alle hvitevarer fra Siemens er integrerte; ovn med damptilførsel og induksjonstopp, kombikjøleskap og oppvaskmaskin.



## UTEOMRÅDER

Det er opparbeidet markterrasser tilpasset tomten, og ellers lagt ferdigplen som rammer inn boligen på en flott måte.

Det er mulig å lage flere sosiale soner rundt huset, og barna kan løpe trygt omkring uten å bekymre seg for mye biltrafikk.













## TERRASSE

Ute på den store terrassen kan du innrede med flere sittegrupper. Det er strømuttak og downlightsbelysning. Deler av terrassen er overbygget og gir dermed ekstra skjerming for vær og vind, og en mer intim atmosfære utendørs.

Det er vel ingen tvil om at nærhet til naturen gir gevinster for helse, trivsel og reduksjon av stress.





## SOVEROM

Hovedsoverom: God plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Oppbevaringsløsninger og garderobeskap kan plasseres langs veggflatene.

Soverom 2: Gjesterom og hjemmekontor  
Dette rommet har ekstra god takhøyde og et skråtak som gjør det mulig å innrede med en ekstra høy skapinnredning, eller en hems om du vil.

Soverom 3: Ypperlig barnerom



## HOVEDBAD

Hovedbadet ligger lett tilgjengelig på samme etasje som soverommene. Badet er delikat og innbydende med lekre, rektangulære fliser i tidløse fargetoner. Påkostet takdusjløsning fra Azur som gir en deilig spafølelse. Lekkert speil med innfelt LED-belysning.

## GJESTEBAD

Et praktisk gjestebad/wc ligger umiddelbart på høyre side ved inngangsdøren.







## LOFTSSTUEN

Dette er et deilig rom for både voksne og barn å trekke seg tilbake på.  
Innredningsmulighetene er mange.





## TROLLDALSVEIEN 25

Trolldalsveien 25 har et lyst og tidløst stiluttrykk. Kjøkken- og baderomsinnredning fra KVIK av typen Veda hvit og lys eik, krom detaljer på kraner og armaturer fra A-collection.

Trapp i farge bomull. Fliser i lys grå fra Norwich Blanco. De fleste overflater er malt i fargen Lys antikk grå fra Jotun. Ett av soverommene er malt i fargen Collected Blue fra Jotun.

Huset ligger på en hjørnetomt i begynnelsen av boligfeltet, og har en markterasse på hele 36 kvm. Utvendig kledning er i lys naturfarget beis.



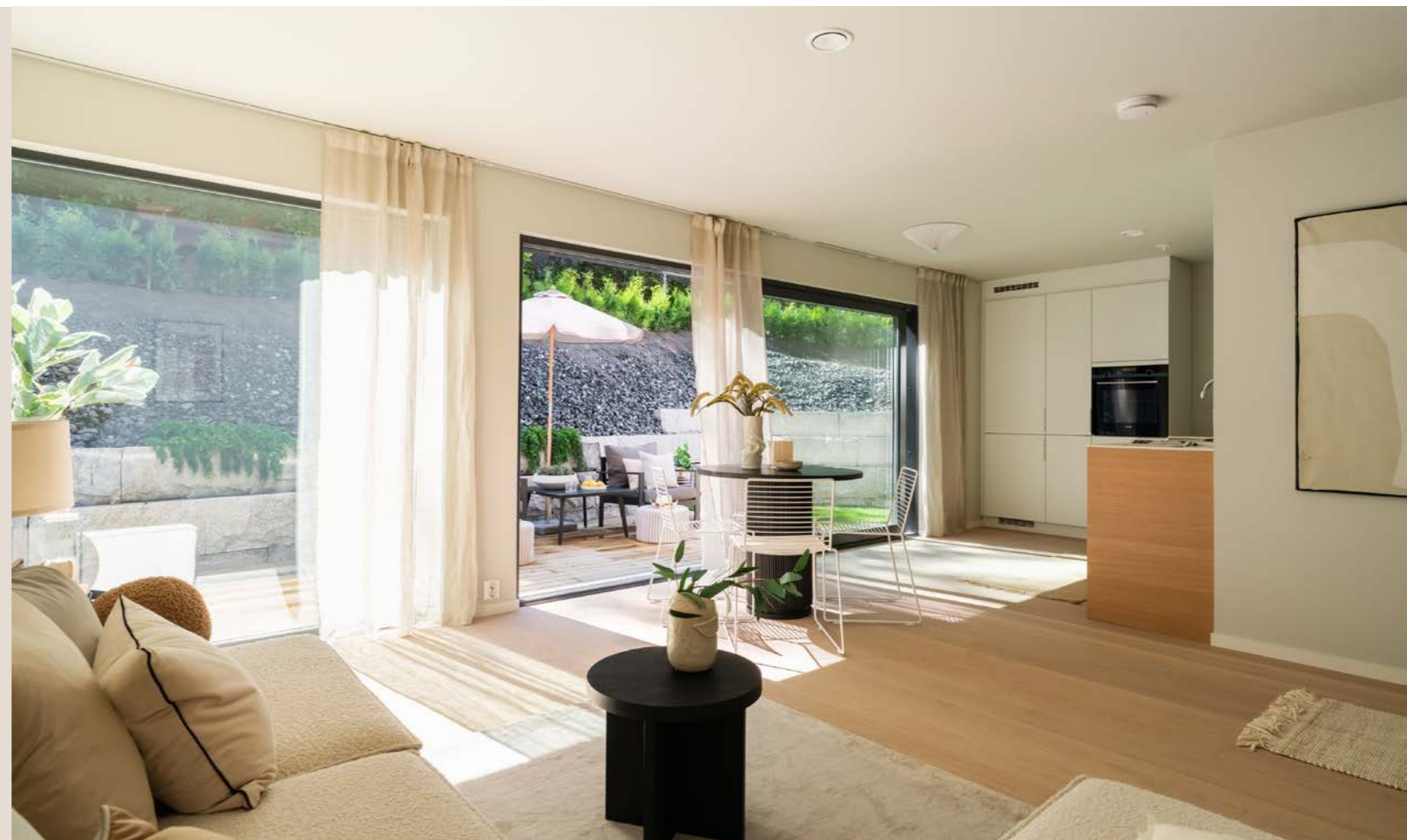






## STUE

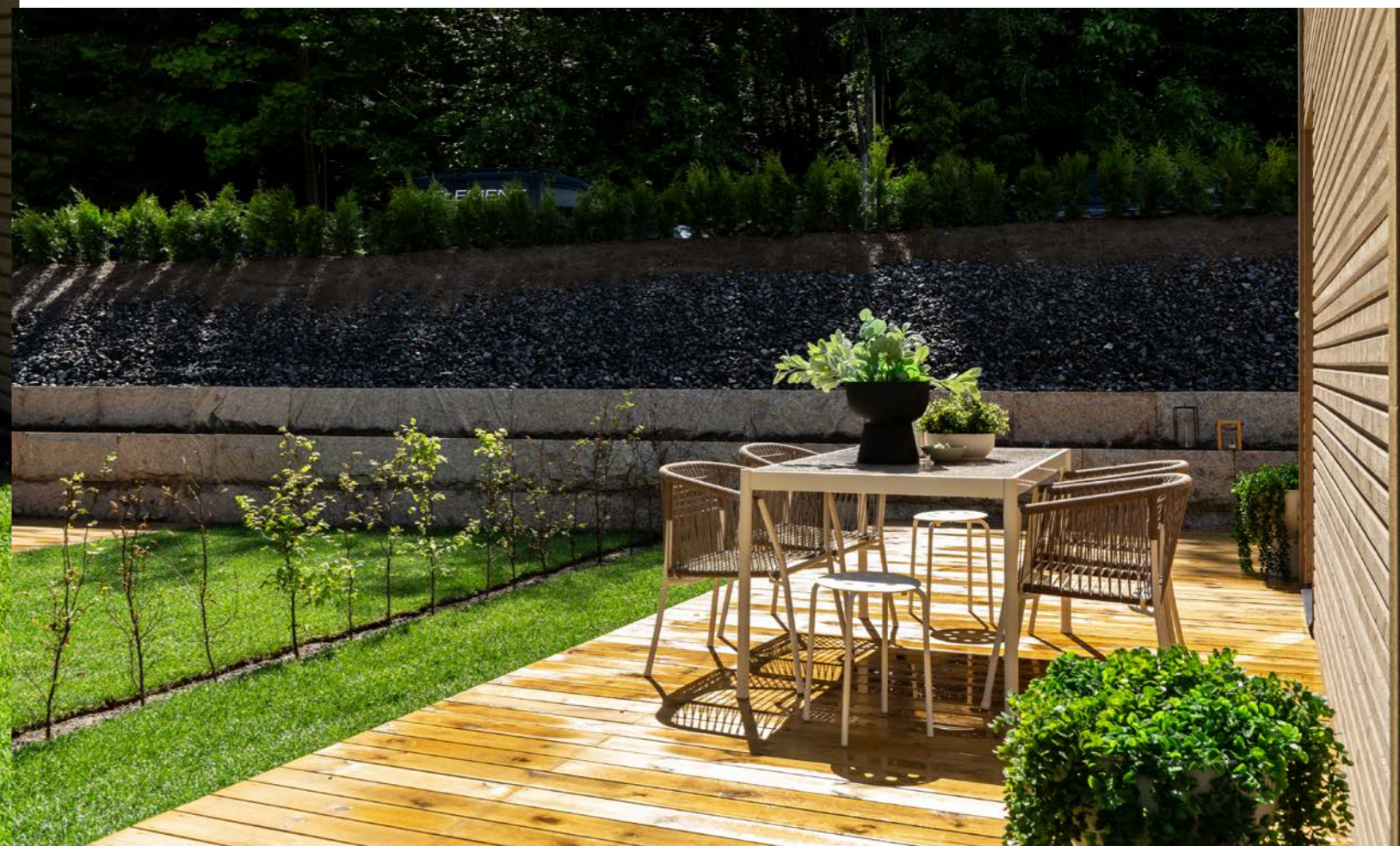
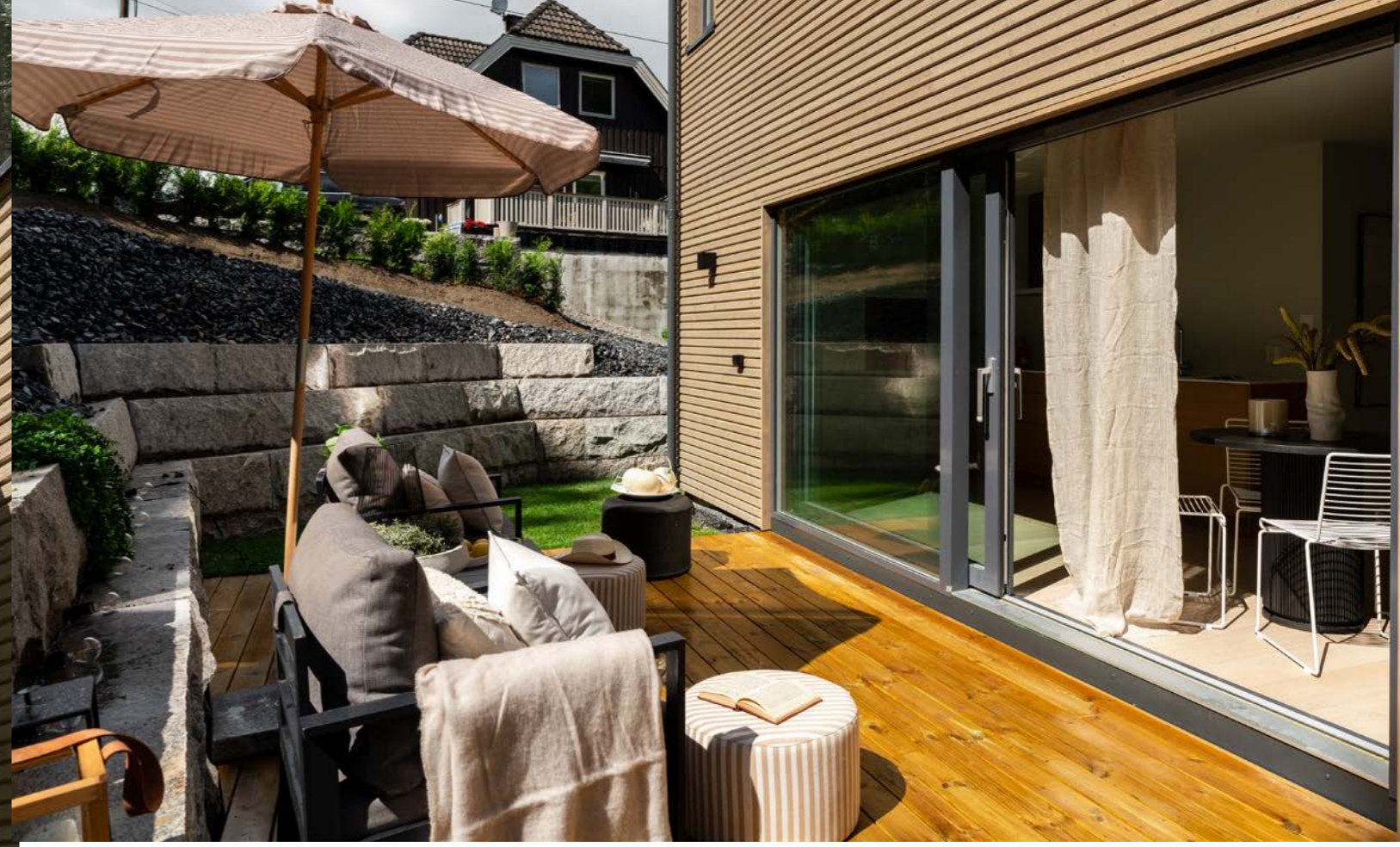
Huset er holdt i et lyst og delikat palett. De fleste overflater er malt i fargen Lys antikk grå fra Jotun, som gir et rent uttrykk. Stuen er selve hjertet i boligen, med store vindusflater og en sosial planløsning.





Trolldalsveien 25 har kjøkkeninnredningen Veda hvit og lys eik som har et lyst og tidløst design.









## TROLLDALSVEIEN 23

Trolldalsveien 23 har lekkert og nordisk uttrykk. Kjøkken- og baderomsinnredning fra KVIK av typen BordoArizona beige, og sorte detaljer på kraner og armaturer fra A-collection. Gråvinduskarmer og trapp. Fliser i lys beige fra Norwich Blanco. Overflater er malt i fargen Frostrøyk fra Jotun.

Trolldalsveien 23 ligger på nedre del av feltet og har en markterrasse på hele 35 kvm. Utvendig kledning er i mørk brunt smalt panel.







# KJØKKEN

Kjøkken- og baderomsinnredning fra KVIK av typen BordoArizona beige, og sorte detaljer på kraner og armaturer fra A-collection.





# TROLLDALSVEIEN 29

Lekker og nordisk uttrykk. Kjøkken- og baderomsinnredning fra KVIK av typen Bordo Arizona beige, og sorte detaljer på kraner og armaturer fra A-collection. Grå vinduskarmer og trapp. Fliser i lys beige fra Norwich Blanco. Overflater er malt i fargen Frostrøyk fra Jotun.

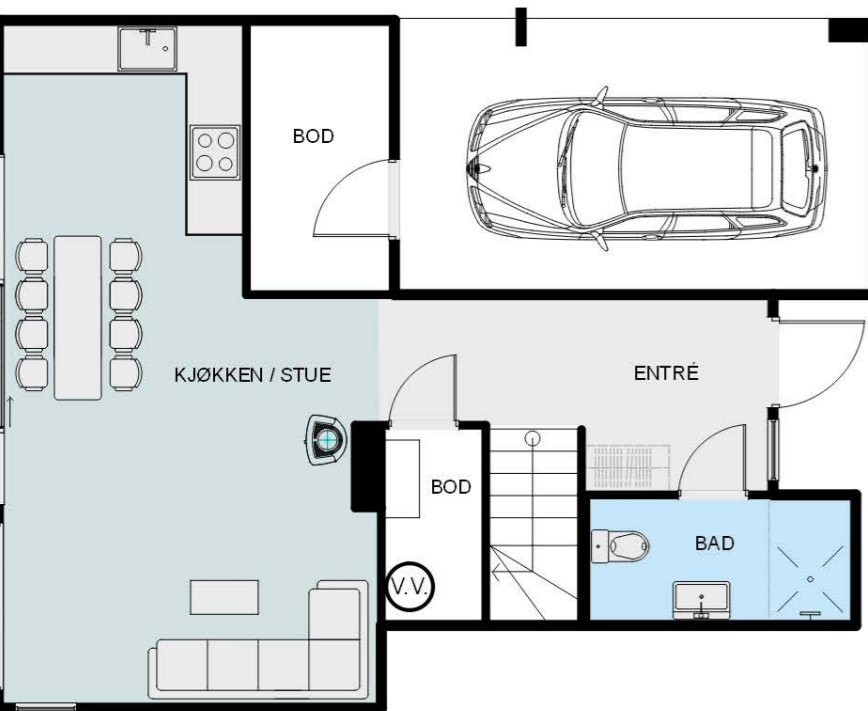
Trolldalsveien 29 ligger på øvre del av feltet og har en markterrasse på 22 kvm. Utvendig kledning er i natur beiset smalt panel.



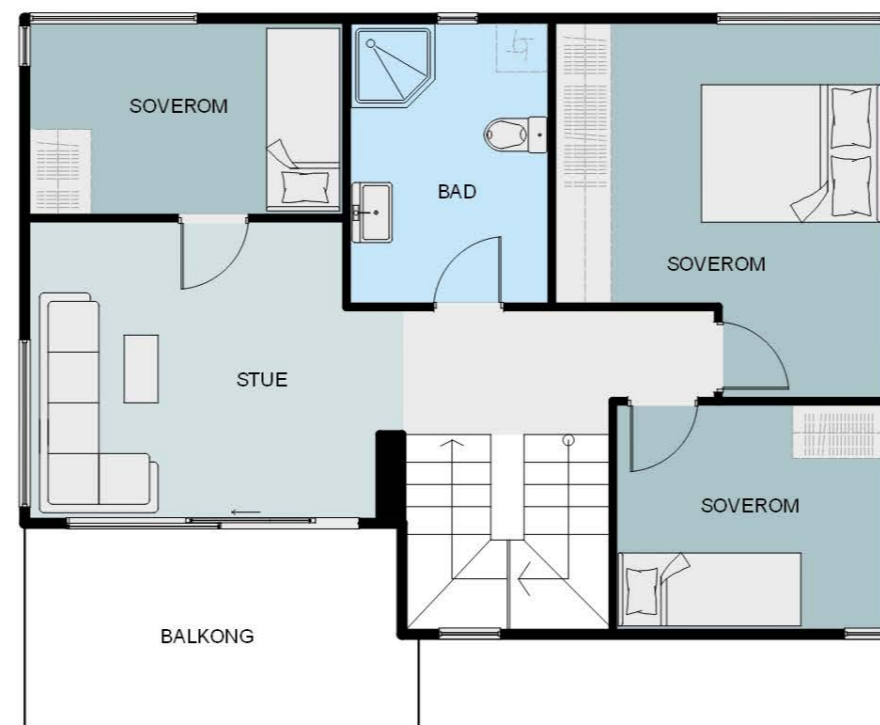


# HUS 23

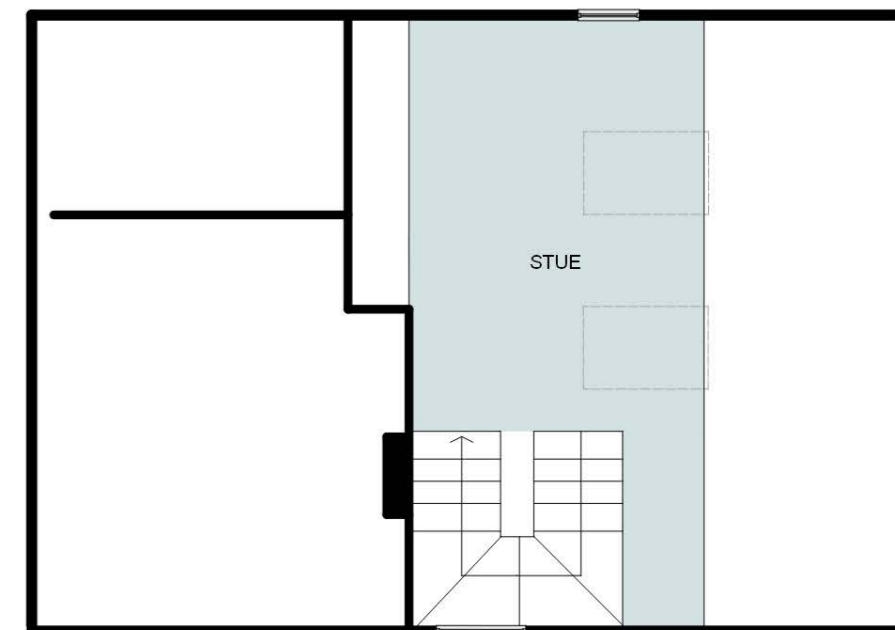
1. ETASJE



2. ETASJE

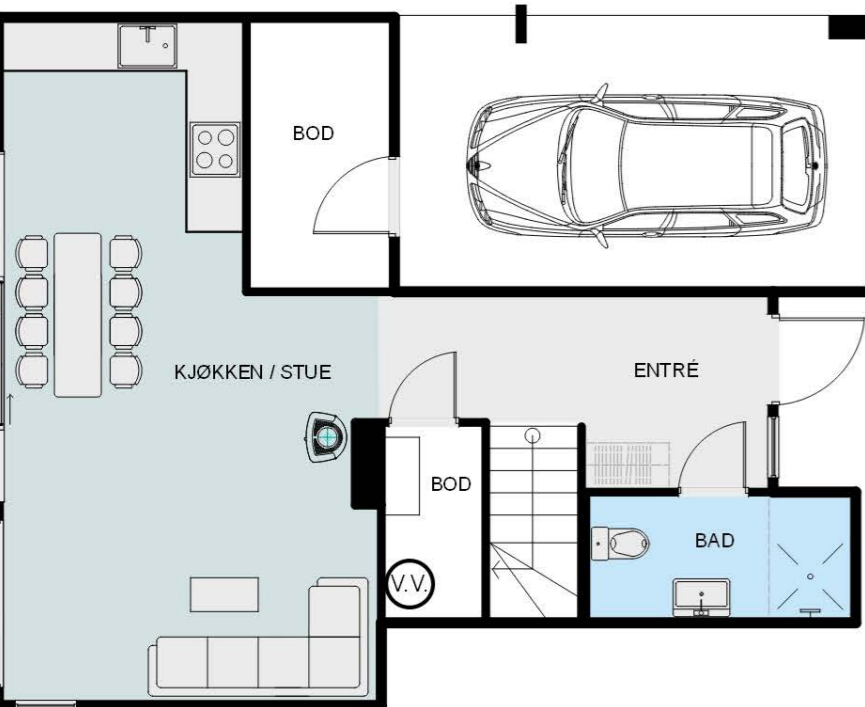


3. ETASJE

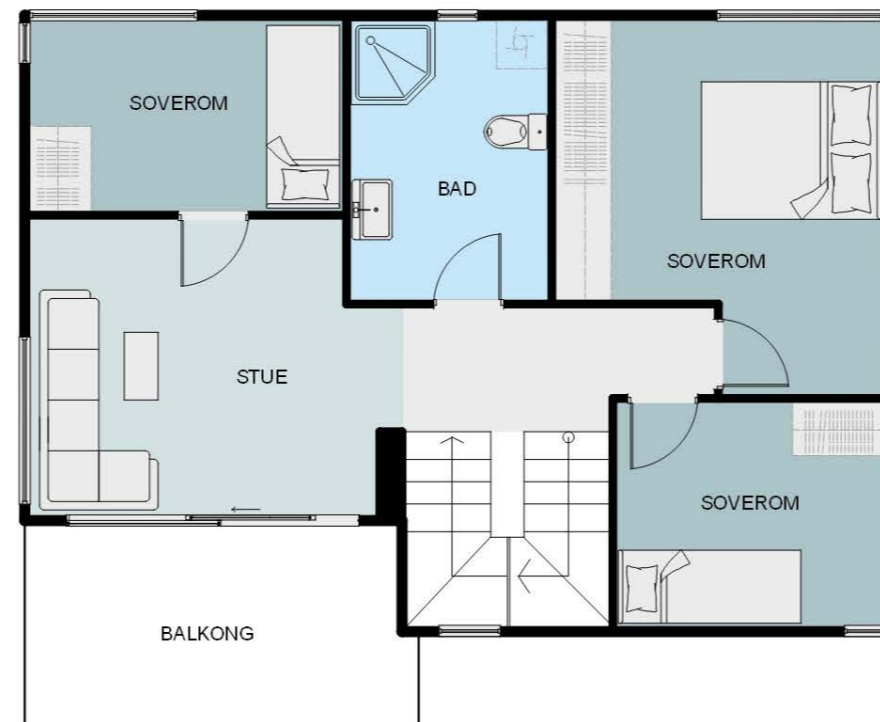


# HUS 25

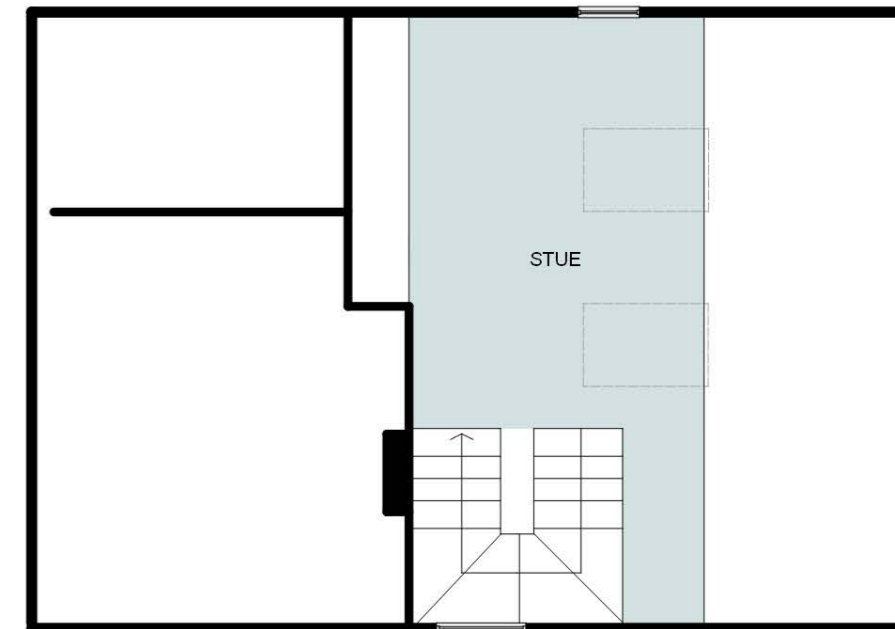
1. ETASJE



2. ETASJE

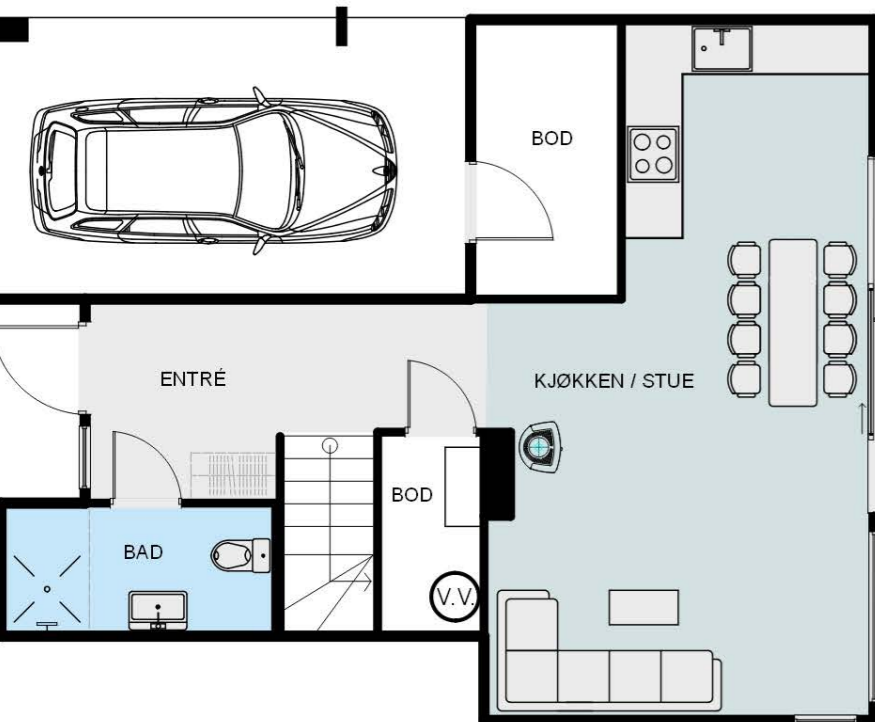


3. ETASJE

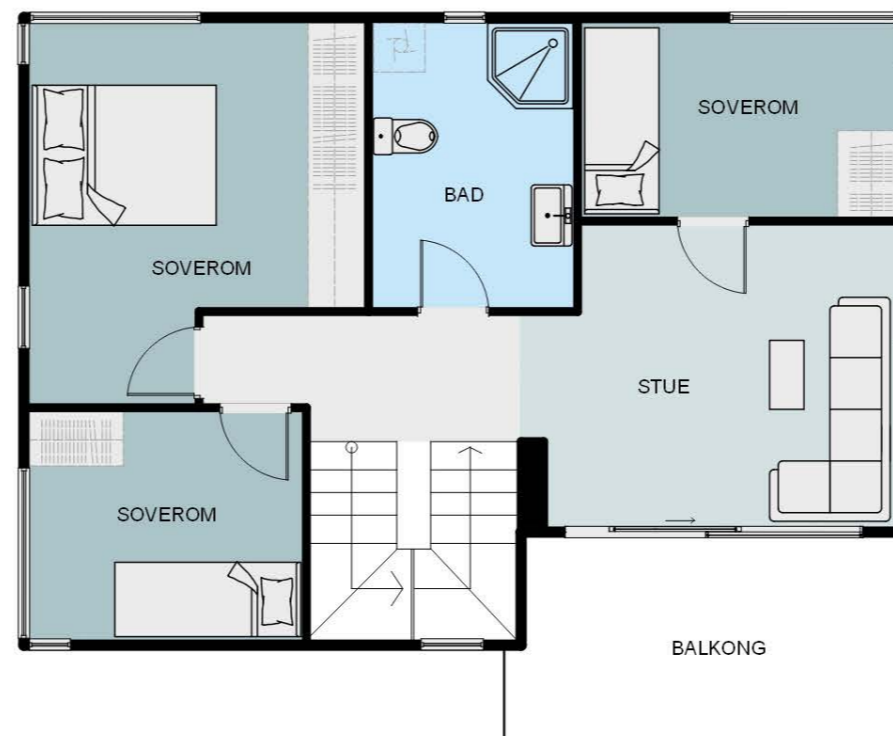


# HUS 29

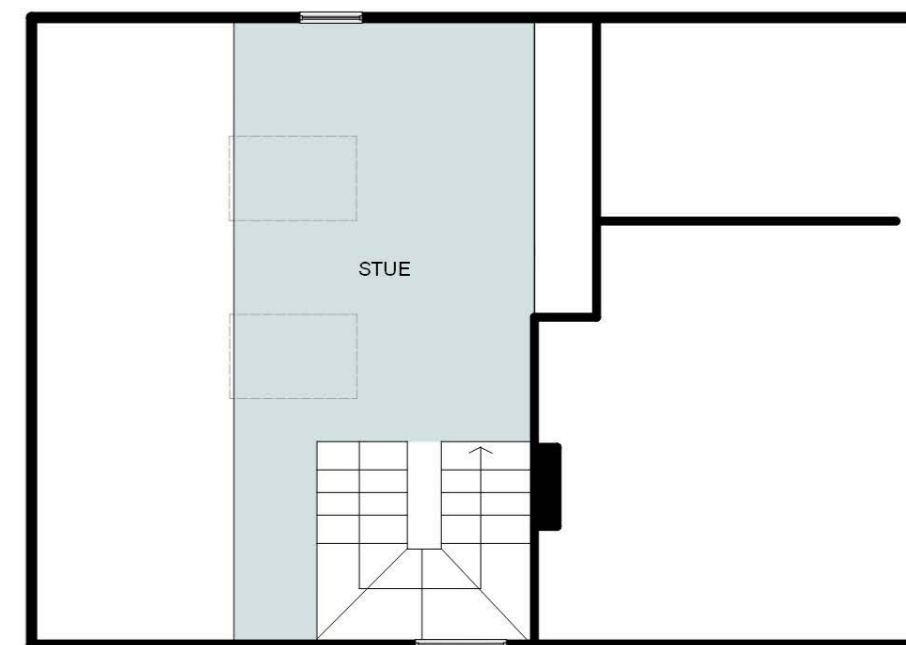
1. ETASJE



2. ETASJE

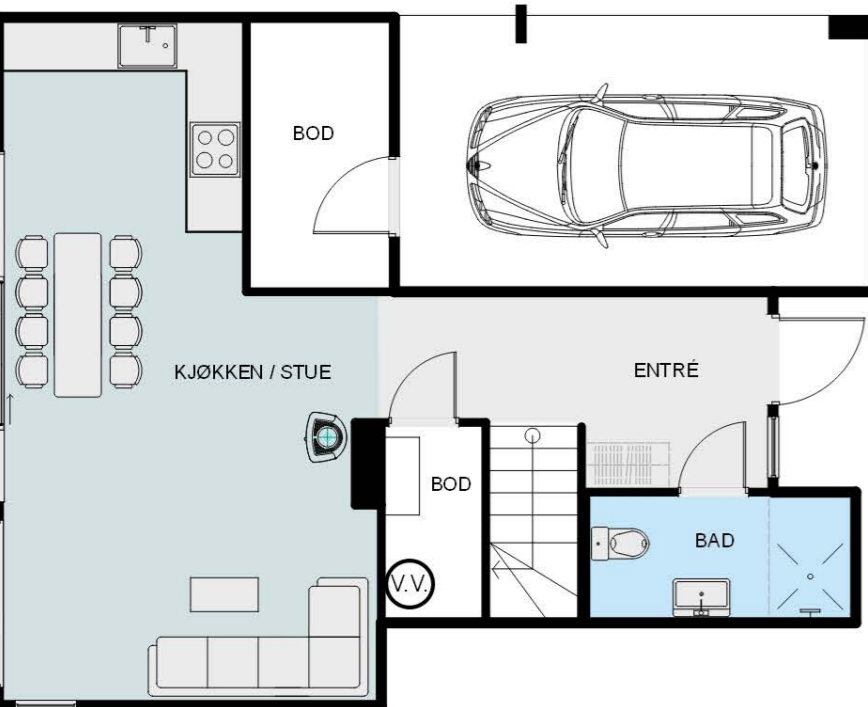


3. ETASJE



# HUS 35

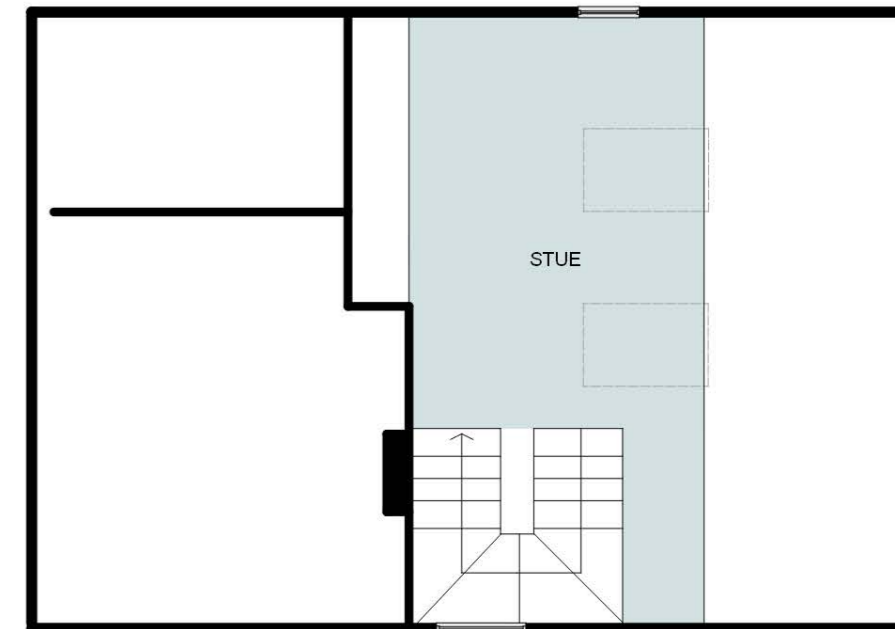
1. ETASJE



2. ETASJE



3. ETASJE





# UTOMHUSPLAN





Med Østmarka kun få meter unna ligger alt til rette for noen spennende helgeutflukter, middager i friluft og spontane bad en varm sommerdag!

Det er vel ingen tvil om at friluftsliv og annen naturkontakt gir gevinster for helse, trivsel og reduksjon av stress.

Hva med en forfriskende dukkert før arbeidsdagen starter?

Nøklevann har kajakkklubb, hvor man kan melde seg inn. Da har du tilgang til å leie kajakk, det er også et populært fiskevann, dersom du har fiskekort, og kan bades i både sommer som vinter.

Kortreiste og impulsive turer er ofte de beste. Velg bort sofaen til fordel for en natt i naturen. Det vil du ikke angre på!





På vinterstid er det mange oppkjørte skiløyper. Her fra Gullsmeden - en gammel husmannsplass mellom Nøkle vann og Sør-Elvåga. Det er idrettsanlegg på Trasop med bl.a flerbrukshall og kunstgressbaner. Hauktjern klatrevegg ligger like i nærheten.



# Om eiendommen

## Boligenes innhold og arealer:

Areal:

BRA-i: 132 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 137 m<sup>2</sup>

1. etasje:

(BRA-i): 46 m<sup>2</sup> (Entre, Bad, Stue/kjøkken, Bod)

(BRA-e): 5 m<sup>2</sup> (Utebod, teknisk)

(Markterrasseareal): Trolldalsveien 23( 35 m<sup>2</sup>),  
Trolldalsveien 25 (36 m<sup>2</sup>) Trolldalsveien 29 (22 m<sup>2</sup> ),  
Trolldalsveien 35 (21 m<sup>2</sup> ) ,

2. etasje:

(BRA-i): 61 m<sup>2</sup> (sov1, Sov2, Sov3, Bad, Stue,  
Trappegang)

(Balkongareal): 9 m<sup>2</sup>

3. etasje:

(BRA-i): 25 m<sup>2</sup> (Stue)

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

## Tomtetype

Eiet

## Beskrivelse av utearealene

Et uteareal på 464m<sup>2</sup> får seksjonsnr. TG1 (vist med rosa flate på kartet). Trolldalsveien 27

Et uteareal på 322m<sup>2</sup> får seksjonsnr. TG2 (vist med lysegrønn flate på kartet). Trolldalsveien 29

Et uteareal på 258m<sup>2</sup> får seksjonsnr. TG3 (vist med

lyseblå flate på kartet). Trolldalsveien 31

Et uteareal på 322m<sup>2</sup> får seksjonsnr. TG4 (vist med burgunder flate på kartet). Trolldalsveien 33

Et uteareal på 351m<sup>2</sup> får seksjonsnr. TG5 (vist med mørk grønn flate på kartet). Trolldalsveien 35

Et uteareal på 271m<sup>2</sup> får seksjonsnr. TG6 (vist med brun flate på kartet). Trolldalsveien 23

Et uteareal på 290m<sup>2</sup> får seksjonsnr. TG7 (vist med mørk grå flate på kartet). Trolldalsveien 25

Fellesarealet er vist med gul flate merket «felles».

## Kort oppsummert:

- Syv nye og moderne familieboliger rett ved Østmarka, (3 solgt)
- Boligene er innflyttingsklare
- Det er gode, fleksible planløsninger.
- Stue og loftstue, som gir mange bruksmuligheter.
- Åpen kjøkkenløsning mot stue.
- Kjøkkeninnredning fra KVIK.
- Terrasse, hage og balkong i 2.etasje.
- 3 soverom (mulighet for gjesterom på loftstua).
- 2 badrom.
- Gulvvarme i hele 1.etasje
- Peisovn.
- Enstavs, hvitpigmentert eikeparkett.
- Ventilasjon med varmegjenvinning.
- Carport med elbillader og sportsbod.
- Gangavstand til skoler og barnehager.
- Gangavstand til t-bane, buss og kjøpesenter

## Hvorfor kjøpe nytt?

- Boligen er i forskriftsmessig stand med 5 års reklamasjonsfrist.
- Utbygger stiller med garantier inntil fem år.
- Lavere dokumentavgift.
- Energikonomiske og klimavennlige løsninger.
- Tidsriktige materialer og høy bokomfort.

- Innflyttingsklar uten å måtte pusse opp først.
- Svært lave vedlikeholdskostnader i nær framtid

## Om utbygger:

Opsahl Bolig er en kvalitetsbevisst eiendomsutvikler med 25 års erfaring i markedet, som lever av fornøyde kunder. De er stolte av å bygge boliger tuftet på godt faglig håndverk. Ved å kjøpe en bolig fra Opsahl Bolig kan du være trygg på at du får en energieffektiv bolig med praktiske løsninger som familien din kan ha glede av i generasjoner.

## Rom for rom:

1.etasje:

Entré/gang:

Det romslige og innbydende inngangspartiet gir et svært godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til å innrede med en garderobeløsning og skoskap. De slette veggene er malt i tidløse farger og den lyse enstavs hvitpigmenterte parketten sørger for en perfekt dose lunhet. Det er listefri overgang mellom vegg og himling som forsterker det moderne uttrykket. Behagelig downlightsbelysning i tak. Varmen i gulvet tørker effektivt opp etter vått yttertøy.

GjesteWC / bad 1:

I 1.etasje har man også enkel tilgang til et flislagt bad/gjesteWC med servant og dusj. Veldig praktisk for en familie med travle morgenrutiner, eller når du har gjester på besøk.

Kjøkken/spisestue

Videre inn i boligen ligger det store og sosiale kjøkkenet og spisestuen. Kjøkkeninnredningen fra KVIK er plassert i det ene hjørnet av rommet. Innredningen er veldisponert med alle hvitevarer fra Siemens integrerte; ovn med damptilførsel og

induksjonstopp, kombikjøleskap og oppvaskmaskin. Store vinduer fra gulv til tak slipper godt med naturlig lys inn, og en skyvedør ut til markterrassen gjør det enkelt å utvide den sosiale sonen ut på terrassen og ha koselige morgenstunder og middagsmåltider ute i det fri på sommerstid. Man kan innrede med et ekstra stort spisebord i tilknytning til kjøkkenet. Man kan også møblere deler av arealet med en koselig stuekrok. Den moderne peisovnen vil sørge for ekstra kos og varme på vinterstid.

2.etasje:

Soverom:

I andre etasje finner du boligens 3 romslige soverom. Rommene kan innredes og benyttes etter behov. Hovedsoverom, gjesterom, barnerom eller hjemmekontor? Du bestemmer. Det ene rommet har også en ekstra god takhøyde som kan utnyttes til ekstra lagringsplass. Alle soverommene har enstavs, hvitpigmentert parkett. Vegger i hele denne etasjen er også malt i tidløse, moderne farger.

Stue:

Stuen nyter rikelig med naturlig lys fra flere store vindusflater. Det er god plass til å innrede en stor sofa-/loungegruppe, i tillegg til bord og TV benk. Her har du også utgang til en stor og overbygget terrasse med fin utsikt til nabolaget og marka.

Baderom:

Det stilfulle og innbydende baderommet er praktisk plassert på samme etasje som soverommene. Tidløse og smakfulle farger på flis, og en påkostet takdusjløsning fra A-collection type Azur som gir en deilig spafølelse. Baderomsinnredningen fra KVIK viderefører uttrykket som er ellers i boligen. Det er opplegg for vaskemaskin.

#### Loftstue:

Den store og flotte loftsstuen er perfekt som egen ungdomsavdeling eller et mer privat krypinn for overnattingsgjester. Flere store takvinduer gir rikelig med lysinnfall og den store gulvflaten gir mange møbleringsmuligheter.

#### Nærmere detaljer om de ulike husene:

Trolldalsveien 23 og 29:

Lekker og nordisk uttrykk. Kjøkken- og baderomsinnredning fra KVIK av typen Bordo Arizona beige, og sorte detaljer på kraner og armaturer fra A-collection. Grå vinduskarmer og trapp. Fliser i lys beige fra Norwich Blanco. Overflater er malt i fargen Frostrøyk fra Jotun.

Trolldalsveien 29 ligger på øvre del av feltet og har en markterrasse på 22 kvm. Utvendig kledning er i natur beiset smalt panel.

Trolldalsveien 23 ligger på nedre del av feltet og har en markterrasse på hele 35 kvm. Utvendig kledning er i mørk brunt smalt panel.

Trolldalsveien 35

Stilfullt og sofistikert uttrykk. Kjøkken- og baderomsinnredning fra KVIK av typen Corisa Dark Oak og Avolia Clay, og sorte detaljer på kraner og armaturer fra A-collektion. Grå vinduskarmer og trapp. Fliser i lys beige fra Baltimora Perla. Her er de fleste overflater malt i Blek sand fra Jotun. Hovedsoverom og loft er malt i fargen Mohair fra Jotun.

Trolldalsveien 35 har en stor hjørnetomt og ligger nærmest inngangen til Østmarka. Dette huset har en markterrasse på 21 kvm. Utvendig kledning er i lys

naturfarget beis.

Trolldalsveien 25:

Lyst og tidløst stiluttrykk. Kjøkken- og baderomsinnredning fra KVIK av typen Veda hvit og lys eik, krom detaljer på kraner og armaturer fra A-collection. Trapp i farge bomull. Fliser i lys grå fra Norwich Blanco. De fleste overflater er malt i fargen Lys antikk grå fra Jotun. Ett av soverommene er malt i fargen Collected Blue fra Jotun.

Trolldalsveien 25 ligger på en hjørnetomt i begynnelsen av boligfeltet, og har en markterrasse på hele 36 kvm. Utvendig kledning er i lys naturfarget beis.

#### Fellesareal/utenomhus/infrastruktur

Hver seksjon har i henhold til vedtekter og seksjoneringsbegjæringen eksklusiv bruksrett til grøntareal som naturlig hører til sin seksjon. Vei og gang arealer er fellesareal, ref. vedlagte kart. Tomten er maskinplanert med stedlige masser, matjord, ferdigplen og plattning i tre tilpasset tomten - ca. 20 kvm i standard trykkimpregnert virke. Det som på situasjonskartet er vist som vei- og gangarealer er belagt med Herregårdsingel og kantstein i granitt.

Utomhusplanen i vedtektene er av en slik karakter at det ikke kan ansees som et kart, men en illustrasjonsskisse.

#### Beskrivelse av sameiet

Organisasjonsform

- En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25.

- Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et

sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd.

Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan. Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. 32 Trolldalsveien 42-22  
- Sameiebrøk blir 1/ 7 på hver bolig.  
- Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter.

#### Teknisk beskrivelse av boligen:

Boligene er oppført på støpt plate på mark, isolasjon og radonsperre. Tradisjonelle yttervegger iht. gjeldende krav.

Innvendig side med gipsplatekledning, utvendig side med 22x148 dobbelfals med rett kant. Liggende kledning leveres i dobbelfalset panel med spor og skrå kant. Utvendig kledning: Stående kledning leveres i farge T8021.

Trevinduer, balkongdører/skyvedører fra Skala med trinnløs luftestilling, 3-lags lavenergiglass. Vinduer/ balkongdører/skyvedører leveres med samme farge utvendig og innvendig, Ytterdør leveres i type Character Canvas i farge RAL 7024 med sidefelt i klart glass. Yttertak iht. tegninger med moderne platetekking i stål type Plannja Trend 475 i farge PL 10 grafittgrå/ Ral7016 eller tilsvarende.

Takavrenning/nedløp plasseres etter detaljprosjektering. Håndløper på balkongrekkeverk leveres i aluminium/stål i farge Ral7024. Det leveres barnesikret med hensyn til spaldebredde og høyder. Takrenner og nedløpsrør og øvrige beslag leveres overflatebehandlet/plastbelagt stål i farge RAL 7024. Vannutkast over terreng iht. avsnitt om grunnarbeider/utomhus. Ventilasjonshatter på tak

inklusive gjennomføringsbeslag er tilpasset taktekingen.

Innvendig er det isolerte etasjeskiller med høy stivhet. Undergulv av gulvspon, 12 mm trinnlydsplate og enstavs hvitpigmentert parkett Meister Lindura gulv – White oak lively 8937. Himlinger med nedforede gipsplater. Listefritt overgang tak/vegg, samt rundt vinduer. Standard rett gulvbelistning leveres i farge Frostrøyk NCS 1002-Y24R fra Jotun i glatt grunnet utførelse \*. Standard rett dør belistning leveres i farge RAL7024 glatt grunnet utførelse. På listverk må synlige spikerhoder og sagsnitt påregnes. Innvendige trapper leveres i henhold til tegning til alle etasjer. Tretrapp leveres i farge Ral 7024- mørk grå - utførelse tette trinn 1 etg. og med åpne trinn 2 etg. Håndløper og rekkverk med trespiler i farge Ral 7024. Innvendige dører fra Swedoor i antrasittgrå (RAL7024) utførelse type Unique01L med matte svarte håndtak/vridere. Karm i antrasittgrå (RAL7024) med dempelist. Innvendige skillevegger i tradisjonelt bindingsverk med isolasjon og gipsplatekledning. Dimensjoner avhenger av funksjon og tilpasninger. Med grunnet utførelse menes dekkende påsprøytet vannbasert maling. Dette er ikke å anse som ferdigmalt.

#### Elektroinstallasjoner

Det elektriske anlegget er utført av autorisert installatør og i henhold til NEK400. Skjult anlegg, med noen synlige føringer. Det er utarbeidet elektrotegning som viser standard plassering av punkter i boligen.

Alle stikkontakter har jording og barnesikring.

Anlegget er trefaset og dimensjonert for elektrisk oppvarming. Det er kombiskap (svakstrøm og sterkstrøm) med overbelastningsvern (hovedsikring), jordfeilautomater, ringetransformator og dobbel stikkontakt i svakstrømsdel. Svakstrømsdel er ikke egnet for plassering av trådløs router grunnet signaldemping.

Brann- og røykvarslere er i henhold til gjeldene forskrift for bolig. Varslerne er tilkoblet strømnettet og har batteribackup.

10 downlights med 2 stk. dimmere. Rommene har ett takpunkt klargjort for lampe.

Ringeknapp med tilhørende ringeklokke hovedinngangsdør.

Utelampe ved inngangsdør og terrasse i 1. og 2. etg.

Lysarmatur på bod/vaskerom/teknisk rom/ carport. Det leveres boks og trekkerør for TV/ datauttak et valgfritt sted i boligen. Avsluttet med dekklokk. Senere tilkobling til fiber og TV må besørges av kjøper/leverandør. Se også beskrivelse vedrørende oppvarming.

Elektromateriell leveres i type SG innfelt i sort utførelse som standard. Leveres i hvitt i hus 25.

Flere punkter, kurser, TV/datauttak, design og belysing kan leveres som tilvalg.

Utvendig el-skap i tilknytning til boligen. Plasseres etter terreng og tilkomstmulighet.

Det leveres 1 stk. elbillader i carport.

#### **Ventilasjon**

Balansert ventilasjonsanlegg med god gjenvinningseffekt. Rørføringer er stedvis innkasset.

Ventilasjonsanlegget er plassert iht. tekniske forhold.

#### **Oppvarming**

Boligene har elektrisk oppvarming og vedfyring. I stuen er det montert en peisovn av type Terma Tech TT20 Basic sort. Det er varme i gulv i første etasje og på bad i andre etasje, og det er montert panelovner ellers i henhold til NEK 400. I tillegg har boligen balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

#### **TV / Internett / Bredbånd**

Det legges trekkerør for kabler til TV, bredbånd og telefon. For TV/bredbånd/telefon legges trekkerør (tomrør) frem til nærmeste stolpe/tilknytningspunkt ved vei. Kjøper må selv besørge bestilling/ tilknytning av tlf/data og teleløsninger. Kapasitet/ ledig punkt må selv avklares av kjøper med leverandør.

#### **Utleie**

Boligene har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til utleie av hele boligen eller enkeltrom (hybel) såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold. En evt. leietaker må følge sameiets vedtekter på lik linje med eier.

#### **Bo godt i rolige, barnevennlige omgivelser på Trasop**

Boligen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Trasop i Oslo, med gangavstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og daglige servicetilbud. Området er grønt og sentralt med nærhet til både sentrum og Østmarka som nærmeste nabo. Sistnevnte byr på et mangfold av stier, turveier, skiløyper og vann. Populære Lutvann ligger en fin spasertur unna. Nøkle vann er også i nærheten og er et flott sted for padling, fiske og

bading. Ved Trasop skole er det en kombinert friidretts- og fotballbane, samt grusbane og kunstgressbane. I tillegg ligger idrettshallen Oppsal Arena (flerbrukshall) i forbindelse med skolen. Ellers ligger Tveten gård i nabolaget - en liten oase med bygningsmasse helt tilbake fra 1400-tallet. Her er det både søndagskafé, konserter og et omfangsrikt kulturliv, noe som gjør gården til et fint møtested for alle aldre. Hellerud Vel er en forening for alle som bor på Hellerud. De arrangerer blant annet konserter, julemarked, pub-quiz m.m. Se <https://www.hellerudvel.no/> for ytterligere informasjon.

#### **Servicetilbud**

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Meny eller Coop Extra på Tveita senter som også har et stort tilbud av både restauranter, klesbutikker, interiør, apotek, frisør, helsetjenester, vinmonopol, elektronikk og optiker. Ellers kan dagligvarehandelen gjøres en liten 7 minutters biltur fra boligen på Rema 1000 Hellerud. KIWI Hellerud er også en kort biltur fra boligen. Bryn Senter er et flott senter med ulike tilbud, samtidig som det ligger kort vei fra boligen.

#### **Skoler & barnehager**

Boligen sogner til Trasop barneskole og Skøyenåsen ungdomsskole som ligger hhv. 12 og 35 minutters gange unna boligen. Skøyenåsen ungdomsskole ligger et stykke fra boligen, men har kollektivtilbud som bringer deg enkelt frem. Det er både offentlige og private barnehager i nærheten av boligen, samt videregående skoler, private og offentlige.

#### **Tur- og rekreasjonsmuligheter**

Boligen ligger med Østmarka som nærmeste nabo. I Østmarka er det flere fine badeplasser hvor du som medlem i Nøkle vann ro- og padleklubb (NRPK), kan leie kajaker på sommerstid, og det er mulighet for

å gå på skøyter på flere av badevannene innover marka på vinteren. På Hauktjern noen få minutters gange innover i Østmarka er det gode klatremuligheter. Et av Østmarkas samlingspunkt, Mariholtet, tilbyr fersk bakst samt varm og kald drikke på turen. Østensjøvannet ligger også i gangavstand fra boligen hvor det er flotte turløyper og et rikt dyre- og fugleliv.

#### **Kollektivtilbud**

8 minutter fra boligen ligger Trasoppveien bussholdeplass som gir deg tilgang til både 76, 79 og 61B bussen. Nærmeste T-banestasjon er på Tveita og ligger ca. 18 minutters gangavstand fra boligen. Det tar omkring 14 minutter til Jernbanetorget med T-banen. Buss til knutepunktet Helsfyr, samt bussrute fra Grorud til Holmlia passerer i Tvetenveien. Bussholdeplass i krysset Tvetenveien/ Ytre Ringvei. Østkantens egen flybuss har stoppested i Trasoppveien og tar deg til Gardermoen på 39 minutter.

#### **KONTRAKTSFORPLIKTELSER**

- Dokumentavgift til staten tilsvarende 2,5 % av andel tomteverdi. Avgiftsgrunnlaget utgjør kr. 3.000.000,- pr. bolig og andel dokumentavgift utgjør således kr. 75.000,- pr. bolig.  
- Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 585,-.  
- Tinglysingsgebyr for kjøpers eventuelle pantdokumenter kr. 585,- pr. stk.  
- Pantattest kr. 200,-.  
Sum omkostninger: kr. 76.370,-

Total kjøpesum inkl. omkostninger:

Hus 23: kr 11 576 370,-  
Hus 25: kr 11 976 370,-  
Hus 29: kr 11 826 370,-  
Hus 35: kr 11 976 370,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at Statens Kartverk godkjenner tomteverdien som blir avgiftsgrunnlaget for dokumentavgift. Kjøper tar over ansvaret for avgiftsgrunnlaget og kan ikke kreve at selger skal holdes ansvarlig for godkjenning av beløpet. Det er lik sameieandel for hver bolig.

Det tas forbehold om eventuelle endringer i offentlige avgifter/ gebyrer

#### **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 42 Malerhaugveien 2A 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.

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Forsikring**

Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av selger. Etter overtagelse må hver kjøper tegne egen villa og innboforsikring.

#### **Parkering**

Boligen har integrert, gruslagt carport med bod i bakkant. Det er montert lader for elbil i carporten. I tillegg vil det enten være plass for parkering foran eller ved siden av boligen. Øvrig parkering etter

området gjeldende bestemmelser.

#### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

#### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

#### **Informasjon formuesverdi**

Likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør.

Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Likningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. For mer informasjon se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

#### **Velforening**

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlig myndighet krever det, kan selger etablere velforening eller lignende som kjøper og/eller eierseksjonssameiet skal være medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene.

#### **Tilbud på 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.

#### **Stipulerte felleskostnader inkluderer**

Da boligen ikke er tatt i bruk, foreligger det ingen eksakt oversikt over faste, løpende kostnader. Det vil ikke bli lagt opp til fellesutgifter.

Kjøper må derfor påregne kostnader til:

- Det vil bli lagt trekkerør for kabel-TV/internett til nærmeste stolpe. Kjøper må selv undersøke hvilke leverandører som tilbyr disse tjenestene og selv bekoste installasjon.
- I følge Fjordkraft er gjennomsnittlig strømforbruk for eneboliger ca. 20.000 kWh pr. år.
- Kommunale avgifter ligger historisk i størrelse omfang +/- kr 15.000,- pr. husstand (stipulert).
- Et normalt nivå på forsikring er ca. kr. 8.000,- pr. år pr. seksjon, men vil avhenge av hva forsikringen skal dekke, egne fordelsavtaler etc.
- Megler har ikke fått opplyst hva eiendomsskatten vil utgjøre, men basert på eiendommens verdi antas det at denne eiendommen vil få eiendomsskatt. Ta kontakt med Eiendomsskattekontoret eller megler for nærmere informasjon om beregning av avgiftsgrunnlag og eiendomsskatten.
- Alle som bor til private veier i området, må betale medlemsavgift på ca. kr. 400,- pr. år til Hellerud Vel. Hellerud Vel står for brøyting og strøing i private veier og kostnaden ligger normalt på ca. kr. 1.000,- pr. år for hver bolig. Vedlikehold av private veier, må dekkes av brukerne av veien. Det foreligger ingen planer om dette. Sameiet må også selv etablere avtale om snøbrøyting på sine felles interne veier.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/143/272/6:

30.10.1951 - Dokumentnr: 12925 -

Bestemmelse om veg.  
Bestemmelse om gjerde  
Bestemmelse om kloakkledning  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:143 Bnr:272  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1955 - Dokumentnr: 15689 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:143 Bnr:272  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.1957 - Dokumentnr: 6153 - Bestemmelse om vannledn.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:143 Bnr:272  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1997 - Dokumentnr: 30492 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Best. om snøbrøyting m.m.  
Bestemmelse om gjerde  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:143 Bnr:272  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.2021 - Dokumentnr: 1265005 - Bestemmelse om veg  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven  
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:143 Bnr:272  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2023 - Dokumentnr: 1407046 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 6

Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning og grunn  
Sameiebrøk: 160/1165

Det kan være at utbygger/ kommunen må tinglyse nye servitutter for at prosjektet blir godkjent, kjøper aksepterer dette.

#### Offentlige forbehold

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/ erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

#### Midlertidig ferdigattest

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen datert 11.03.24.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Selger skal sørge for ferdigattest. Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse kan kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider skal ferdigstilles av selger innen den frist som er satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om å ferdigstille, ev. gi tvangsmulkt og/eller forelegg. Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper har rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av

ferdigattest.

#### Vann, vei og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat vei. Boligene vil bli tilknyttet offentlig ledningsnett. Private stikkledninger med felles vedlikeholdsansvar for fellesledninger. Håndtering av overvann og takvann er ikke detaljprosjektert ved utarbeidelse av leveransebeskrivelsen. Oslo kommune v/ PBE og VAV har skjerpet inn bestemmelsene rundt fordrøyning og avslår i flere og flere tilfeller tilkobling til offentlig nett rundt håndtering av grunnog drensvann. Dette pga. underdimensjonert offentlig ledningsnett. Som konsekvens må dette håndteres og fordrøyes lokalt på tomten med f.eks. fordrøyningsbasseng, regnbed og stikkrenner/flomveier. Slike løsninger krever en utstrakt bruk av kummer for inspeksjon og vedlikehold. Pumpeanlegg vil ofte forekomme med tilhørende styringsenheter rundt dette. Vann og avløpstrasé prosjekteres av rørlegger og legges forskriftsmessig frem til nærmeste tilknytningspunkt for offentlig vann og avløp. Der terrenget eller dybde på kjeller vanskeliggjør tilstrekkelig selvfall mot hovedledning, må pumpe for vann og avløp påregnes. Utgifter til drift og vedlikehold av pumpeanlegg betales av sameiet.

#### Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som f.eks. rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg. Kontakt megler for nærmere informasjon.

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

#### Reguleringsmessige forhold

Området er hovedsakelig regulert til bolig mm. Reguleringskart er innhentet og følger som vedlegg til prospektet

Pågående byggesaker i nærheten:

Trolldalsveien 22 - Oppføring av enebolig - Hus 2  
Saksnummer – 202111993

Trolldalsveien 22 - Oppføring av enebolig - Hus 1  
Saksnummer – 202111994

Trolldalsveien 20 - Oppføring av tomannsbolig  
Saksnummer - 202305367

Trolldalsveien 15 A - Riving av et eksisterende saltak for å erstatte dette med en 2. etasje med soverom, kontorplass, oppholdsrom samt en ny takkonstruksjon  
Saksnummer - 202307669

Trollåsveien 15 - Etablering av takark  
Saksnummer – 202303469

Trollåsveien 37 - Påbygg og fasadeendring medtakvindu  
Saksnummer – 202118751



Hellerudveien 46 B - Oppføring av rekkehus  
Saksnummer - 202206474

Trollåsveien 3 - Påbygg  
Saksnummer – 202203014

Trasoppterrassen 3 A - Oppdeling, fasadeendring,  
påbygg og bruksendring av underetasje til bolig  
Saksnummer – 202305416

Trasoppterrassen 5 - Tilbygg, terrasse og  
svømmebasseng  
Saksnummer – 201812120

Trasoppterrassen 5 - Oppføring av garasje  
Saksnummer – 201015202

Hellerudveien 62 - Tilbygg enebolig  
Saksnummer - 202108934

#### **Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 11.03.2024. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstilling, jf. avhendingsloven §2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere

avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene. 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 og dette 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. 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.

#### **Salgsbetingelser og kjøpstilbud**

Boligen ferdigstilt 11.03.2024, Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/ skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt. Selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på,

eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Inneholder salgsoppgaven og kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

#### **Kjøpekontrakt**

Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

#### **Hvitvaskingsloven**

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.

#### **Energimerking**

Energiattest er vedlegg til prospekt. Vederlag og rett til dekning av utlegg  
Meglernes provisjon er avtalt til 1,0% inkl. mva. av oppnådd totalpris + utlegg. Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et rimelig honorar stort kr. 35 000,- +

dokumenterte utlegg og tillegg.  
Alle beløpene er inkl. mva.

### Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 07..06.2024 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Informasjon om meglerforetaket Fremtiden Eiendomsmegling AS Grønlandsleiret 23, 0190 Oslo Organisasjonsnummer: 982253896

Karianne Amlie  
Partner/ Eiendomsmegler  
Tlf: 97 75 72 59  
E-post: Karianne.Amlie@aktiv.no

Ansvarlig megler:  
Monica Frøseth  
Tlf: 48 03 59 99  
E-post: Monica.Froseth@aktiv.no

# 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.

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- 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.

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgnering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-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 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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

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

# Arealrapport

## Trolldalsveien 23

0672 Oslo

Gnr: 143 Bnr: 272 Snr: 6



Bygningssakkyndig  
Inge Husvik Ulekleiv

Rapport kode: 749087  
Opprettet: 27.05.2024  
Utskrift: 29.05.2024



### Søylen BSK AS

Foretaksnr.: 828238612  
Adresse: Kjellergata 2D  
2000 Lillestrøm  
E-post: inge@ulekleiv.no  
Telefon: 48125185



## Trolldalsveien 23

0672 Oslo

Gnr.: 143 Bnr.: 272 Snr.: 6

Bygningsansvarlig: Søylen BSK AS  
Foretaksnr.: 828238612  
Adresse: Kjellergata 2D  
2000 Lillestrøm  
Opprettet: 27.05.2024  
E-post: inge@ulekleiv.no  
Utskrift: 29.05.2024  
Telefon: 48125185



## Innledning

### Rapporten

Rapporten viser arealer iht. NS 3940.  
Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

### Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.  
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.  
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

## Bygningssakkyndig - Inge Husvik Ulekleiv

### Bygningsansvarlig

Søylen BSK AS, Org.nr: 828 238 612

Inge Ulekleiv er utdannet tømrer, ingeniør og takstmann og har mer enn 25 års erfaring fra byggebransjen som entreprenør og takstmann.  
Rapporten utarbeides av Ingeniør Ulekleiv ENK på vegne av Søylen BSK AS.

Søylen BSK AS er ansvarlig for rapporten og dens faglige innhold.  
Jeg er en av seks takstmenn som har etablert selskapet Søylen BSK AS.  
I forbindelse med tilstandsrapporter / arealrapporter opptrer vi som bygningssakkyndige.



### Godkjenningsmerker / logoer

**NITO**



## Premisser og forutsetninger

### Premisser

Rapportens innhold baserer seg på:  
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling» NS 3940:2012 og NS3940:2023.

## Trolldalsveien 23

0672 Oslo

Gnr.: 143 Bnr.: 272 Snr.: 6

Bygningsansvarlig: Søylen BSK AS  
Inge Husvik Ulekleiv  
Foretaksnr.: 828238612  
Adresse: Kjellergata 2D  
2000 Lillestrøm  
Opprettet: 27.05.2024  
E-post: inge@ulekleiv.no  
Utskrift: 29.05.2024  
Telefon: 48125185



### Forutsetninger

Arealene er målt opp for dokumentasjon av areal i forbindelse med boligsalg regulert av avhendingsloven. Arealene er avrundet etter bestemmelser i angitte standard og baserer seg på målingene på stedet. Dette kan avvike fra tegninger og annen dokumentasjon for boligen. Arealopplysningene er satt opp både etter gammel standard (NS3940:2012) og ny standard som gjelder fra 01.01.2024

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent: Bårdar Hopland  
Rekvirent dato: 22.05.2024

### Besiktigelse

Til stede: Inge Husvik Ulekleiv  
Besiktigelsesdato: 24.05.2024

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Snr
0301	143	272	6

Adresse: Trolldalsveien 23, 0672 Oslo  
Kommune: Oslo

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Bårdar Hopland

## Dokumentkontroll

### Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Plantegninger	22.05.2024	Kontroll av rom / bruk.

## Trolldalsveien 23

0672 Oslo

Gnr.: 143 Bnr.: 272 Snr.: 6

Bygningsansvarlig: Søylen BSK AS  
Inge Husvik Ulekleiv  
Foretaksnr.: 828238612  
Adresse: Kjellergata 2D  
2000 Lillestrøm  
Opprettet: 27.05.2024  
E-post: inge@ulekleiv.no  
Utskrift: 29.05.2024  
Telefon: 48125185



## Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.  
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.  
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.  
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.  
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

### Bygning 1

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
Plan 1	45,9	4,9		35,2
Plan 2	61,5			8,8
Plan 3	25			
Sum:	132,4	4,9	0	44
Sum BRA:	137,3			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Plan 1	Entre, Bad, Stue/kjøkken, Bod	Bod / Teknisk		Terrasse, Inngang
Plan 2	Sov1, Sov2, Sov3, Bad, Stue, Trappegang			Balkong
Plan 3	Stue			

### Kommentar til arealopplysninger

Boligen har i tillegg carport på 17 kvm. (Tremmegulv foran entredør er medregnet i TBA med 2 kvm)

## Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

### Bygning 1

#### Arealskjema

Etasje	BTA (m <sup>2</sup> )	BRA (m <sup>2</sup> )	P-rom (m <sup>2</sup> )	S-rom (m <sup>2</sup> )
Plan1		50,8	43,9	6,9
Plan2		61,5	61,5	
Plan3		25	25	
Sum:	0	137,3	130,4	6,9

#### Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
Plan1	Entre, Bad, Stue/kjøkken	Bod, Bod/Teknisk
Plan2	Sov1, Sov2, Sov3, Bad, Stue, Trappegang	
Plan3	Stue	

## Trolldalsveien 23

0672 Oslo

Gnr.: 143 Bnr.: 272 Snr.: 6

Bygningsansvarlig: Søylen BSK AS  
Inge Husvik Ulekleiv Foretaksnr.: 828238612  
Adresse: Kjellergata 2D  
Opprettet: 27.05.2024 2000 Lillestrøm  
E-post: inge@ulekleiv.no  
Utskrift: 29.05.2024 Telefon: 48125185



### Kommentarer til arealopplysninger

Boligen har terrasse på 35kvm, Carport på 16kvm og balkong på 8kvm.

## Trolldalsveien 23

0672 Oslo

Gnr.: 143 Bnr.: 272 Snr.: 6

Bygningsansvarlig: Søylen BSK AS  
Inge Husvik Ulekleiv Foretaksnr.: 828238612  
Adresse: Kjellergata 2D  
Opprettet: 27.05.2024 2000 Lillestrøm  
E-post: inge@ulekleiv.no  
Utskrift: 29.05.2024 Telefon: 48125185



## Beskrivelse

Nyoppført bolig i 2024 over tre plan.

## Signatur

### Signatur

Lillestrøm - 29.05.2024

Sted - Dato

INGE HUSVIK ULEKLEIV

# Arealrapport

## Trolldalsveien 25

0672 Oslo

Gnr: 143 Bnr: 272 Snr: 7



Bygningssakkyndig  
Inge Husvik Ulekleiv

Rapport kode: 277862  
Opprettet: 27.05.2024  
Utskrift: 29.05.2024



### Søylen BSK AS

Foretaksnr.: 828238612  
Adresse: Kjellergata 2D  
2000 Lillestrøm  
E-post: inge@ulekleiv.no  
Telefon: 48125185



## Trolldalsveien 25

0672 Oslo

Gnr.: 143 Bnr.: 272 Snr.: 7

Bygningsansvarlig: Søylen BSK AS  
Foretaksnr.: 828238612  
Adresse: Kjellergata 2D  
2000 Lillestrøm  
E-post: inge@ulekleiv.no  
Telefon: 48125185



## Innledning

### Rapporten

Rapporten viser arealer iht. NS 3940.  
Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

### Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.  
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.  
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

## Bygningssakkyndig - Inge Husvik Ulekleiv

### Bygningsansvarlig

Søylen BSK AS, Org.nr: 828 238 612

Inge Ulekleiv er utdannet tømrer, ingeniør og takstmann og har mer enn 25 års erfaring fra byggebransjen som entreprenør og takstmann.  
Rapporten utarbeides av Ingeniør Ulekleiv ENK på vegne av Søylen BSK AS.

Søylen BSK AS er ansvarlig for rapporten og dens faglige innhold.  
Jeg er en av seks takstmenn som har etablert selskapet Søylen BSK AS.  
I forbindelse med tilstandsrapporter / arealrapporter opptrer vi som bygningssakkyndige.



### Godkjenningsmerker / logoer

NITO



## Premisser og forutsetninger

### Premisser

Rapportens innhold baserer seg på:  
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling» NS 3940:2012 og NS3940:2023.

## Trolldalsveien 25

0672 Oslo

Gnr.: 143 Bnr.: 272 Snr.: 7

Bygningsansvarlig: Søylen BSK AS  
Inge Husvik Ulekleiv  
Foretaksnr.: 828238612  
Adresse: Kjellergata 2D  
2000 Lillestrøm  
Opprettet: 27.05.2024  
E-post: inge@ulekleiv.no  
Utskrift: 29.05.2024  
Telefon: 48125185



### Forutsetninger

Arealene er målt opp for dokumentasjon av areal i forbindelse med boligsalg regulert av avhendingsloven. Arealene er avrundet etter bestemmelser i angitte standard og baserer seg på målingene på stedet. Dette kan avvike fra tegninger og annen dokumentasjon for boligen. Arealopplysningene er satt opp både etter gammel standard (NS3940:2012) og ny standard som gjelder fra 01.01.2024

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent: Bårdar Hopland  
Rekvirent dato: 22.05.2024

### Besiktigelse

Til stede: Inge Husvik Ulekleiv  
Besiktigelsesdato: 24.05.2024

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Snr
0301	143	272	7

Adresse: Trolldalsveien 25, 0672 Oslo  
Kommune: Oslo

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Bårdar Hopland

## Dokumentkontroll

### Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Plantegninger	22.05.2024	Kontroll av rom / bruk.

## Trolldalsveien 25

0672 Oslo

Gnr.: 143 Bnr.: 272 Snr.: 7

Bygningsansvarlig: Søylen BSK AS  
Inge Husvik Ulekleiv  
Foretaksnr.: 828238612  
Adresse: Kjellergata 2D  
2000 Lillestrøm  
Opprettet: 27.05.2024  
E-post: inge@ulekleiv.no  
Utskrift: 29.05.2024  
Telefon: 48125185



## Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

### Bygning 1

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
Plan 1	45,9	4,9		36
Plan 2	61,5			8,8
Plan 3	25			
Sum:	132,4	4,9	0	44,8
Sum BRA:	137,3			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Plan 1	Entre, Bad, Stue/kjøkken, Bod	Bod / Teknisk		Terrasse, Inngang
Plan 2	Sov1, Sov2, Sov3, Bad, Stue, Trappegang			Balkong
Plan 3	Stue			

### Kommentar til arealopplysninger

Boligen har i tillegg carport på 17 kvm. (Tremmegulv foran entredør er medregnet i TBA med 2 kvm)

## Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

### Bygning 1

#### Arealskjema

Etasje	BTA (m <sup>2</sup> )	BRA (m <sup>2</sup> )	P-rom (m <sup>2</sup> )	S-rom (m <sup>2</sup> )
Plan1		50,8	43,9	6,9
Plan2		61,5	61,5	
Plan3		25	25	
Sum:	0	137,3	130,4	6,9

#### Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
Plan1	Entre, Bad, Stue/kjøkken	Bod, Bod/Teknisk
Plan2	Sov1, Sov2, Sov3, Bad, Stue, Trappegang	
Plan3	Stue	

## Trolldalsveien 25

0672 Oslo

Gnr.: 143 Bnr.: 272 Snr.: 7

Bygningsansvarlig: Søylen BSK AS  
Inge Husvik Ulekleiv Foretaksnr.: 828238612  
Adresse: Kjellergata 2D  
Opprettet: 27.05.2024 2000 Lillestrøm  
E-post: inge@ulekleiv.no  
Utskrift: 29.05.2024 Telefon: 48125185



### Kommentarer til arealopplysninger

Boligen har terrasse på 36kvm, Carport på 16kvm og balkong på 8kvm.

## Trolldalsveien 25

0672 Oslo

Gnr.: 143 Bnr.: 272 Snr.: 7

Bygningsansvarlig: Søylen BSK AS  
Inge Husvik Ulekleiv Foretaksnr.: 828238612  
Adresse: Kjellergata 2D  
Opprettet: 27.05.2024 2000 Lillestrøm  
E-post: inge@ulekleiv.no  
Utskrift: 29.05.2024 Telefon: 48125185



## Beskrivelse

Nyoppført bolig i 2024 over tre plan.

## Signatur

### Signatur

Lillestrøm - 29.05.2024

Sted - Dato

INGE HUSVIK ULEKLEIV



# Arealrapport

## Trolldalsveien 29

0672 Oslo

Gnr: 143 Bnr: 272 Snr: 2



Bygningssakkyndig  
Inge Husvik Ulekleiv

Rapport kode: 647476  
Opprettet: 24.05.2024  
Utskrift: 27.05.2024



### Søylen BSK AS

Foretaksnr.: 828238612  
Adresse: Kjellergata 2D  
2000 Lillestrøm  
E-post: inge@ulekleiv.no  
Telefon: 48125185



## Trolldalsveien 29

0672 Oslo

Gnr.: 143 Bnr.: 272 Snr.: 2

Bygningsansvarlig: Søylen BSK AS  
Foretaksnr.: 828238612  
Adresse: Kjellergata 2D  
2000 Lillestrøm  
Opprettet: 24.05.2024  
E-post: inge@ulekleiv.no  
Utskrift: 27.05.2024  
Telefon: 48125185



## Innledning

### Rapporten

Rapporten viser arealer iht. NS 3940.  
Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

### Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.  
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.  
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

## Bygningssakkyndig - Inge Husvik Ulekleiv

### Bygningsansvarlig

Søylen BSK AS, Org.nr: 828 238 612

Inge Ulekleiv er utdannet tømrer, ingeniør og takstmann og har mer enn 25 års erfaring fra byggebransjen som entreprenør og takstmann.  
Rapporten utarbeides av Ingeniør Ulekleiv ENK på vegne av Søylen BSK AS.

Søylen BSK AS er ansvarlig for rapporten og dens faglige innhold.  
Jeg er en av seks takstmenn som har etablert selskapet Søylen BSK AS.  
I forbindelse med tilstandsrapporter / arealrapporter opptrer vi som bygningssakkyndige.



### Godkjenningsmerker / logoer

NITO



## Premisser og forutsetninger

### Premisser

Rapportens innhold baserer seg på:  
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling» NS 3940:2012 og NS3940:2023.

## Trolldalsveien 29

0672 Oslo

Gnr.: 143 Bnr.: 272 Snr.: 2

Bygningsansvarlig: Søylen BSK AS  
Foretaksnr.: 828238612  
Inge Husvik Ulekleiv  
Adresse: Kjellergata 2D  
2000 Lillestrøm  
Opprettet: 24.05.2024  
E-post: inge@ulekleiv.no  
Utskrift: 27.05.2024  
Telefon: 48125185



### Forutsetninger

Arealene er målt opp for dokumentasjon av areal i forbindelse med boligsalg regulert av avhendingsloven. Arealene er avrundet etter bestemmelser i angitte standard og baserer seg på målingene på stedet. Dette kan avvike fra tegninger og annen dokumentasjon for boligen. Arealopplysningene er satt opp både etter gammel standard (NS3940:2012) og ny standard som gjelder fra 01.01.2024

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent: Bårdar Hopland  
Rekvirent dato: 22.05.2024

### Besiktigelse

Til stede: Inge Husvik Ulekleiv  
Besiktigelsesdato: 22.05.2024

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Snr
0301	143	272	2

Adresse: Trolldalsveien 29, 0672 Oslo  
Kommune: Oslo

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Bårdar Hopland

## Dokumentkontroll

### Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Plantegninger	22.05.2024	Kontroll av rom / bruk.

## Trolldalsveien 29

0672 Oslo

Gnr.: 143 Bnr.: 272 Snr.: 2

Bygningsansvarlig: Søylen BSK AS  
Foretaksnr.: 828238612  
Inge Husvik Ulekleiv  
Adresse: Kjellergata 2D  
2000 Lillestrøm  
Opprettet: 24.05.2024  
E-post: inge@ulekleiv.no  
Utskrift: 27.05.2024  
Telefon: 48125185



## Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.  
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.  
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.  
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.  
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

### Bygning 1

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
Plan 1	45,9	4,9		22,3
Plan 2	61,5			8,8
Plan 3	25			
Sum:	132,4	4,9	0	31,1
Sum BRA:	137,3			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Plan 1	Entre, Bad, Stue/kjøkken, Bod	Bod / Teknisk		Terrasse, Inngang
Plan 2	Sov1, Sov2, Sov3, Bad, Stue, Trappegang			Balkong
Plan 3	Stue			

### Kommentar til arealopplysninger

Boligen har i tillegg carport på 17 kvm. (Tremmegulv foran entredør er medregnet i TBA med 2 kvm)

## Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

### Bygning 1

#### Arealskjema

Etasje	BTA (m <sup>2</sup> )	BRA (m <sup>2</sup> )	P-rom (m <sup>2</sup> )	S-rom (m <sup>2</sup> )
Plan1		50,8	43,9	6,9
Plan2		61,5	61,5	
Plan3		25	25	
Sum:	0	137,3	130,4	6,9

#### Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
Plan1	Entre, Bad, Stue/kjøkken	Bod, Bod/Teknisk
Plan2	Sov1, Sov2, Sov3, Bad, Stue, Trappegang	
Plan3	Stue	

## Trolldalsveien 29

0672 Oslo

Gnr.: 143 Bnr.: 272 Snr.: 2

Bygningsansvarlig: Søylen BSK AS  
Inge Husvik Ulekleiv Foretaksnr.: 828238612  
Adresse: Kjellergata 2D  
Opprettet: 24.05.2024 2000 Lillestrøm  
E-post: inge@ulekleiv.no  
Utskrift: 27.05.2024 Telefon: 48125185



### Kommentarer til arealopplysninger

Boligen har terrasse på 20kvm, Carport på 16kvm og balkong på 8kvm.

## Trolldalsveien 29

0672 Oslo

Gnr.: 143 Bnr.: 272 Snr.: 2

Bygningsansvarlig: Søylen BSK AS  
Inge Husvik Ulekleiv Foretaksnr.: 828238612  
Adresse: Kjellergata 2D  
Opprettet: 24.05.2024 2000 Lillestrøm  
E-post: inge@ulekleiv.no  
Utskrift: 27.05.2024 Telefon: 48125185



## Beskrivelse

Nyoppført bolig i 2024 over tre plan.

## Signatur

### Signatur

Lillestrøm - 27.05.2024

Sted - Dato

INGE HUSVIK ULEKLEIV

# Arealrapport

## Trolldalsveien 35

0672 Oslo

Gnr: 143 Bnr: 272 Snr: 5



Bygningssakkyndig  
Inge Husvik Ulekleiv

Rapport kode: 165878  
Opprettet: 27.05.2024  
Utskrift: 29.05.2024



### Søylen BSK AS

Foretaksnr.: 828238612  
Adresse: Kjellergata 2D  
2000 Lillestrøm  
E-post: inge@ulekleiv.no  
Telefon: 48125185



## Trolldalsveien 35

0672 Oslo

Gnr.: 143 Bnr.: 272 Snr.: 5

Bygningsansvarlig: Søylen BSK AS  
Foretaksnr.: 828238612  
Adresse: Kjellergata 2D  
2000 Lillestrøm  
E-post: inge@ulekleiv.no  
Telefon: 48125185



## Innledning

### Rapporten

Rapporten viser arealer iht. NS 3940.  
Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

### Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.  
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.  
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

## Bygningssakkyndig - Inge Husvik Ulekleiv

### Bygningsansvarlig

Søylen BSK AS, Org.nr: 828 238 612

Inge Ulekleiv er utdannet tømrer, ingeniør og takstmann og har mer enn 25 års erfaring fra byggebransjen som entreprenør og takstmann.  
Rapporten utarbeides av Ingeniør Ulekleiv ENK på vegne av Søylen BSK AS.

Søylen BSK AS er ansvarlig for rapporten og dens faglige innhold.  
Jeg er en av seks takstmenn som har etablert selskapet Søylen BSK AS.  
I forbindelse med tilstandsrapporter / arealrapporter opptrer vi som bygningssakkyndige.



### Godkjenningsmerker / logoer

NITO



## Premisser og forutsetninger

### Premisser

Rapportens innhold baserer seg på:  
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling» NS 3940:2012 og NS3940:2023.

## Trolldalsveien 35

0672 Oslo

Gnr.: 143 Bnr.: 272 Snr.: 5

Bygningsansvarlig: Søylen BSK AS  
Foretaksnr.: 828238612  
Inge Husvik Ulekleiv  
Adresse: Kjellergata 2D  
2000 Lillestrøm  
Opprettet: 27.05.2024  
E-post: inge@ulekleiv.no  
Utskrift: 29.05.2024  
Telefon: 48125185



### Forutsetninger

Arealene er målt opp for dokumentasjon av areal i forbindelse med boligsalg regulert av avhendingsloven. Arealene er avrundet etter bestemmelser i angitte standard og baserer seg på målingene på stedet. Dette kan avvike fra tegninger og annen dokumentasjon for boligen. Arealopplysningene er satt opp både etter gammel standard (NS3940:2012) og ny standard som gjelder fra 01.01.2024

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent: Bårdar Hopland  
Rekvirent dato: 22.05.2024

### Besiktigelse

Til stede: Inge Husvik Ulekleiv  
Besiktigelsesdato: 23.05.2024

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Snr
0301	143	272	5

Adresse: Trolldalsveien 35, 0672 Oslo  
Kommune: Oslo

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Bårdar Hopland

## Dokumentkontroll

### Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Plantegninger	22.05.2024	Kontroll av rom / bruk.

## Trolldalsveien 35

0672 Oslo

Gnr.: 143 Bnr.: 272 Snr.: 5

Bygningsansvarlig: Søylen BSK AS  
Foretaksnr.: 828238612  
Inge Husvik Ulekleiv  
Adresse: Kjellergata 2D  
2000 Lillestrøm  
Opprettet: 27.05.2024  
E-post: inge@ulekleiv.no  
Utskrift: 29.05.2024  
Telefon: 48125185



## Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.  
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.  
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.  
TBA: Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.  
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

### Bygning 1

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
Plan 1	45,9	4,9		21,3
Plan 2	61,5			8,8
Plan 3	25			
Sum:	132,4	4,9	0	30,1
Sum BRA:	137,3			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Plan 1	Entre, Bad, Stue/kjøkken, Bod	Bod / Teknisk		Terrasse, Inngang
Plan 2	Sov1, Sov2, Sov3, Bad, Stue, Trappegang			Balkong
Plan 3	Stue			

### Kommentar til arealopplysninger

Boligen har i tillegg carport på 17 kvm. (Tremmegulv foran entredør er medregnet i TBA med 2 kvm)

## Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

### Bygning 1

#### Arealskjema

Etasje	BTA (m <sup>2</sup> )	BRA (m <sup>2</sup> )	P-rom (m <sup>2</sup> )	S-rom (m <sup>2</sup> )
Plan1		50,8	43,9	6,9
Plan2		61,5	61,5	
Plan3		25	25	
Sum:	0	137,3	130,4	6,9

#### Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
Plan1	Entre, Bad, Stue/kjøkken	Bod, Bod/Teknisk
Plan2	Sov1, Sov2, Sov3, Bad, Stue, Trappegang	
Plan3	Stue	

## Trolldalsveien 35

0672 Oslo

Gnr.: 143 Bnr.: 272 Snr.: 5

Bygningsansvarlig: Søylen BSK AS  
Inge Husvik Ulekleiv Foretaksnr.: 828238612  
Adresse: Kjellergata 2D  
Opprettet: 27.05.2024 2000 Lillestrøm  
E-post: inge@ulekleiv.no  
Utskrift: 29.05.2024 Telefon: 48125185



### Kommentarer til arealopplysninger

Boligen har terrasse på 21kvm, Carport på 16kvm og balkong på 8kvm.

## Trolldalsveien 35

0672 Oslo

Gnr.: 143 Bnr.: 272 Snr.: 5

Bygningsansvarlig: Søylen BSK AS  
Inge Husvik Ulekleiv Foretaksnr.: 828238612  
Adresse: Kjellergata 2D  
Opprettet: 27.05.2024 2000 Lillestrøm  
E-post: inge@ulekleiv.no  
Utskrift: 29.05.2024 Telefon: 48125185



## Beskrivelse

Nyoppført bolig i 2024 over tre plan.

## Signatur

### Signatur

Lillestrøm - 29.05.2024

Sted - Dato

INGE HUSVIK ULEKLEIV

## Vedtekter sameiet Trolldalstunet, Oslo kommune

### § 1 Formål

Sameiet Trolldalstunet består av 7 boliger på gnr. 143, bnr. 272 i Oslo kommune. Hver bolig har 1 stemme, totalt 7 stemmeberettigede i sameiet. Sameiet danner et styre med 3 styremedlemmer.

### § 2 Vedlikehold

Hver seksjon har ansvar og plikt for ytre og indre vedlikehold av sin seksjon. Hver seksjon skal til enhver tid ha tilgjengelig adkomst rundt eget hus. Ved behov har alle seksjoner rett til å oppholde seg på naboseksjonen for å utføre ytre vedlikehold på egen seksjon. Dette gjelder også grøntareal spesifisert i § 3. Kostander i sameiet fordeles med 1/7 for hver seksjon.

### § 3 Uteareal

Hver seksjon har i henhold til vedtekter og seksjoneringsbegjæringen eksklusiv bruksrett til grøntareal som naturlig hører til sin seksjon. Vei og gang arealer er fellesareal, ref. vedlagte kart.

Vedtektene kan kun endres med 100% enighet mellom de stemmeberettigede.

### § 4 Parkering

Alle husene har integrert carport til en bil og en biloppstilling plass på egen tomt. Plassene skal fungere som beboer og gjesteparkering.

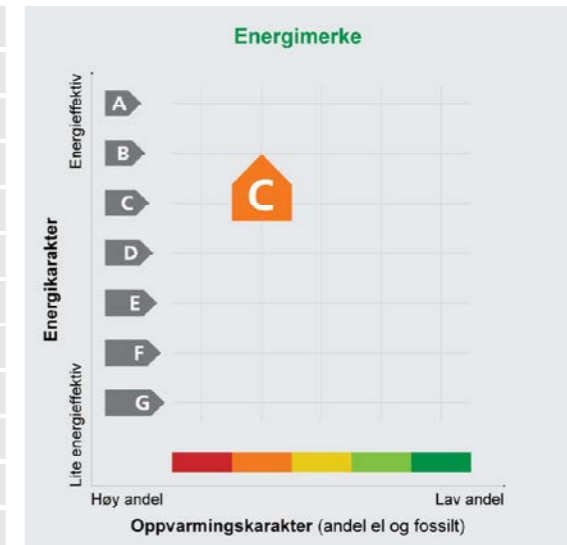


Oslo, 19.01.2022



ENOVA

Adresse	Trolldalsveien 42
Postnr	0672
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	143
Bnr.	272
Seksjonsnr.	1 - 7
Festnr.	
Bygn. nr.	A-G
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1349290
Dato	17.01.2022



Innmeldt av Heidi Mjelva

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

**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

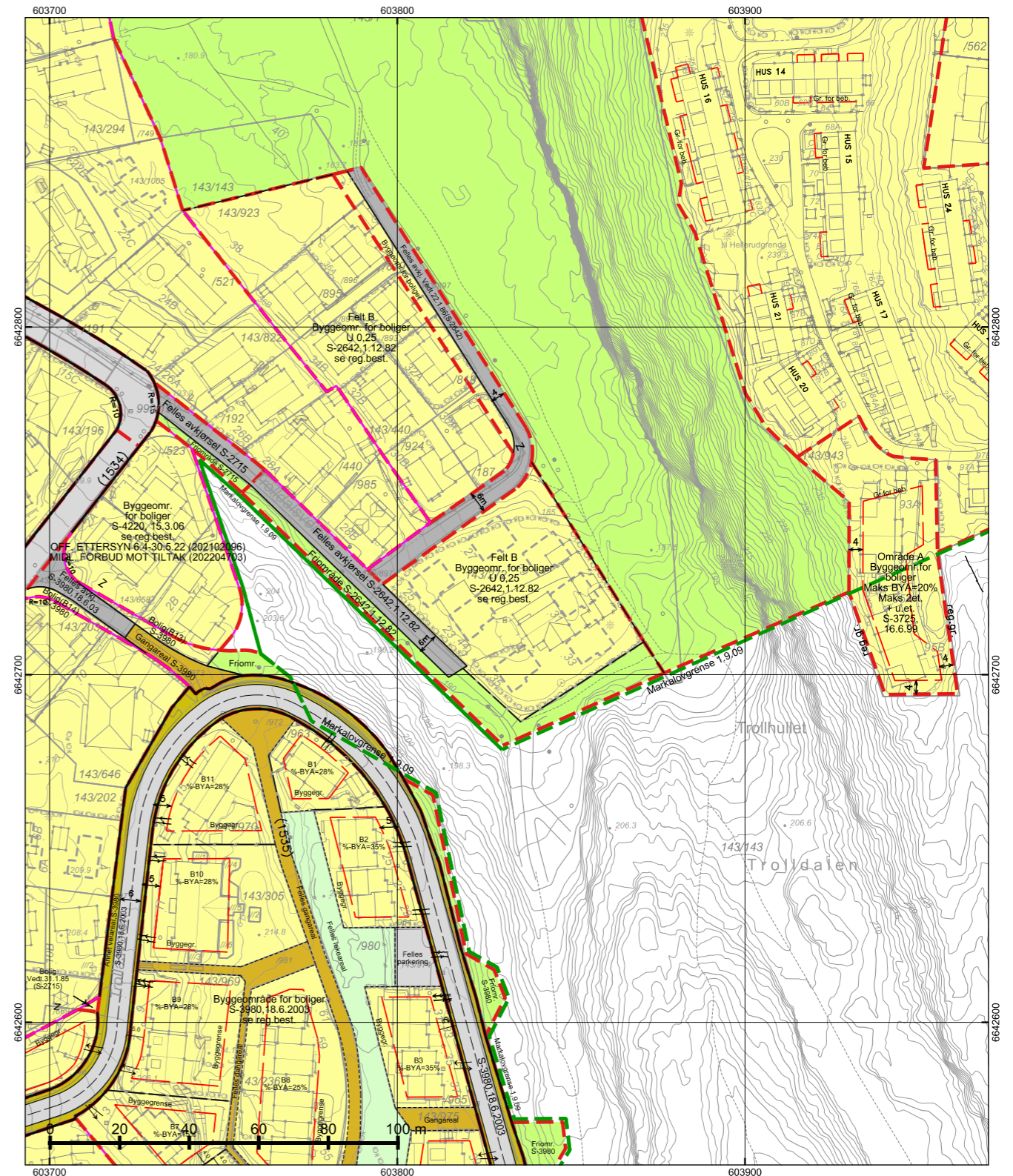
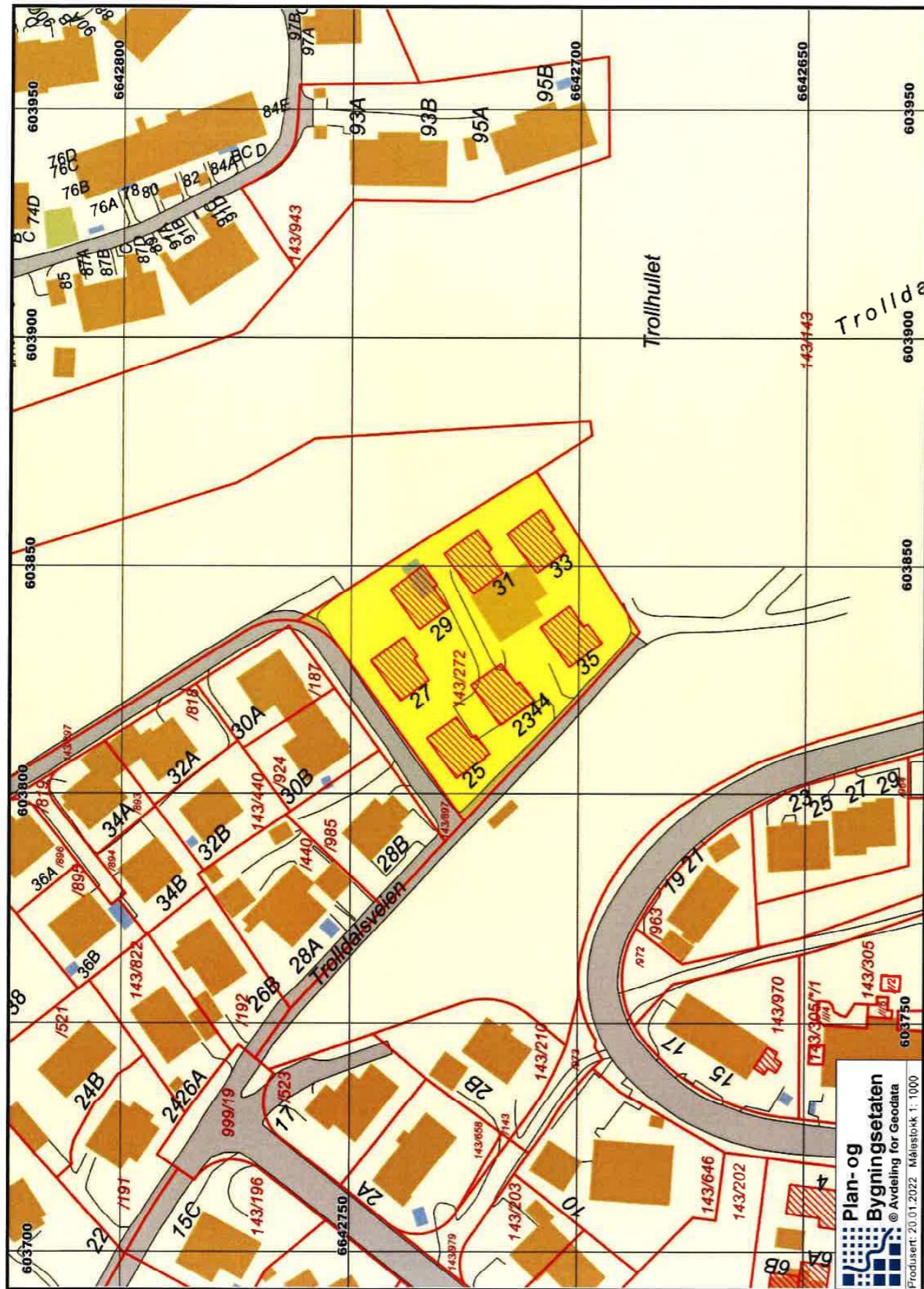
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



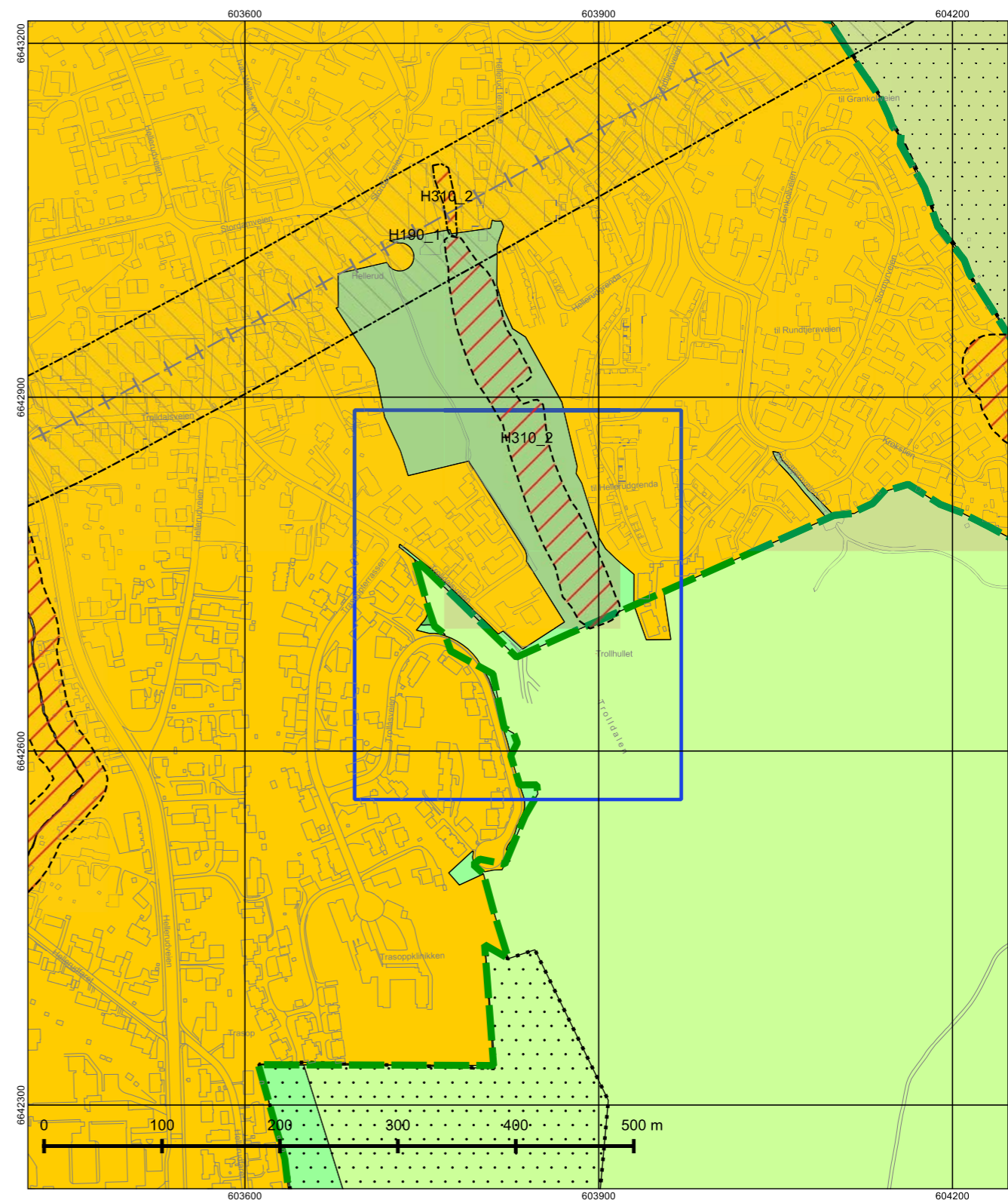
regulært kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 31.10.2022 Bruker: svgr Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	<p><b>Reguleringskart</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Det er ikke registrert naturangfold innenfor kartutsnittet.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 307195/ 86460292</p> <p>Adresse: TROLLDALSVIEIEN 44</p> <p>Gnr/Bnr: 143/272</p>	<p>Deres ref.: 13229/ WM194_11_3002008</p> <p>Kommentar:</p>	<p>Se tegnforklaring på eget ark</p>



## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

-  40 - Friområde/park
  -  70 - Felles avkjørsel
  -  71 - Felles parkering
  -  72 - Felles lekeareal
  -  73 - Felles gangareal
  -  110 - Bolig m.tilh. anlegg
  -  310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
  -  311 - Annet veiareal
  -  317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 
-  70 - Felles avkjørsel
  -  71 - Felles parkering
  -  72 - Felles lekeareal
  -  73 - Felles gangareal
  -  317 - Offentlig gang-/sykkelvei
  -  913 - Formålgrensning
  -  930 - Reguleringslinje
  -  932 - Regulert kant kjørebane
  -  Formålgrense
- 
-  Foreløpig plan
  -  Plangrense (gammel lov)
- 
-  Grense for bebyggelse
  -  Beregnet senterlinje veg
  -  Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
  -  Markagrense
- 
-  Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



**Oslo**  
 Dato: 31.10.2022  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 307195/86460292  
 Deres ref.: 13229/ WM194\_11\_3002008

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Trolldalsveien 23  
0672 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Grønland/Bjørnveien  
Saksbehandler: Karianne Amlie

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

# Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Trolldalsveien 25  
0672 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Grønland/Bjørvika  
**Saksbehandler:** Karianne Amlie

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

# Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Trolldalsveien 29  
0672 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Grønland/Bjørvika  
**Saksbehandler:** Karianne Amlie

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

For eiendommen:

Adresse: Trolldalsveien 35  
0672 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Grønland/Bjørвика  
Saksbehandler: Karianne Amlie

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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