

aktiv.



Ullevålsveien 81, 0454 OSLO

**Rålekker 4-roms, nyoppusset
sommer 2024, med flott bad, stor
stue og kjøkkenløsning samt 3
soverom mot bakside.**



Partner / Eiendomsmegler

Christian Wahl

Mobil 408 00 445

E-post christian.wahl@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov
Torshovgata 8, 0405 OSLO. TLF. 21 63 63 63

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 78 000,-
Omkostn.: Kr 23 688,-
Total ink omk.: Kr 9 001 688,-
Felleskostn.: Kr 5 521,-
Selger: Harald Perskaas

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1930
BRA-i/BRA Total: 92/105 m²
Tomtstr.: 298 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 217, bnr. 417

Oppdragsnr.: 1004240096

Velkommen...

Velkommen til denne nyoppussede 4-roms leiligheten på Adamstuen, ferdigstilt sommeren 2024. Boligen byr på en stor stue med åpen kjøkkenløsning, som skaper en lys og luftig atmosfære, samt et lekkert bad. Med tre gode soverom, alle vendt mot baksiden og en stille blindvei, er dette et perfekt hjem for deg som verdsetter fred og ro midt i byen.

Leiligheten ligger midt på Adamstuen, et attraktivt og sentralt område med enkel tilgang til alle nødvendige fasiliteter. Her er det brukt kvalitetsmaterialer, som sikrer høy standard og stilren finish.

En ekstra fordel er at det ikke påløper dokumentavgift, og det er ingen forkjøpsrett, noe som gjør kjøpsprosessen enklere og rimeligere.

Dette er en sjelden mulighet til å skaffe seg en moderne og nyoppusset leilighet i et ettertraktet område.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	19
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	48
Nabolagsprofil	51
Budskjema	61

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 92 m²

BRA - e: 13 m²

BRA totalt: 105 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 9 m²

1. etasje

BRA-i: 92 m²

Loft:

BRA-e: 4 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

298 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellestomt med plen, prydbusker og beplantning.

Beliggenhet

Meget attraktiv og sentral beliggenhet på Adamstuen i bydel St. Hanshaugen, like ved Blindern, Majorstuen, Marienlyst og Ullevål. Adamstuen har en fredelig atmosfære og er et meget attraktivt sted å bosette seg for både unge og eldre. Nærheten til bykjernen, universitetet og de urbane bydelene bidrar til dette.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Bunnpris, Kiwi og Joker. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det gangavstand til Bislett, Thereses gate og Bogstadveien. Hyggelige Åpent Bakeri og Oslo Raw ligger begge i nærheten

Her kan man virkelig nyte storbylivet med shopping, koselige fortauskafeer og idylliske,

grønne lunger innen kort rekkevidde.

St. Hanshaugen byr på et rikt utvalg av diverse forretninger, koselige kaféer, restauranter og nisjebutikker som Arte Pazza, Java, Gutta på Haugen, Smalhans, St. Lars, Pascal og Kaffebrenneriet. Kun 15-20 min gangavstand til Grünerløkka, Bogstadveien, Torshov, Majorstuen og sentrum.

Fine tur- og rekreasjonsområder i nærheten med Stensparken, "Idioten" og St. Hanshaugen med utendørsservering på sommeren.

Området har gode aktivitetstilbud for liten og stor. Det er kort vei til treningssenter, fotballbane, skøytebane, idrettshall, tennisanlegg og svømmehall. Nærområdets park er Idioten som ligger rett over veien for leiligheten, ellers har man Stensparken og St. Hanshaugen med utendørsservering på sommeren. Det er også kort vei til Frognerparken med populære Frognerbadet og Vigelandsparken.

SATS Bislett, Fitness Xpress og Bislet bad & trening er noen gode alternativer dersom du ønsker et innendørsalternativ til de nærliggende parkene

Adkomst

Enkel adkomst fra gate.

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av boligblokker og bygårdsbebyggelse fra sent 1800-tallet til midten av 1900-tallet med noen bygg av nyere opprinnelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Gangavstand til Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen, og høyskolesenteret på Bislet. Ellers er kollektivmulighetene mange, og du kommer deg lett til Blindern og BI i Nydalen.

Skolekrets

Skolen sogner til Bolteløkka barneskole og Fagerborg Ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Godt kollektivtilbud med både trikk og buss fra Teresesgate samt buss fra Ring 2. Flybussen har holdeplass en kort spasertur unna.

Bygningssakkyndig

Søylen Bsk AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har yttertak i trekonstruksjoner, antatt tekket med takstein/plater/papptekking (tekkingen var snødekt på befaringstidspunktet). Yttertaket ble renoveret i 2019 i følge opplysninger gitt av forretningsfører.

Yttervegger oppført i mur/betongkonstruksjoner med teglfasader.

Antatt støpte fundamenter og grunnmur i tegl/naturstein.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ukjent alder og utførelse på drenering.

Malte trevinduer med 2-lags glass/koblet vindu med enkelt glass.

Brann- og lyd klassifisert ytterdør i malt utførelse.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Nei

Følgende håndverker er involvert i oppgraderingen:

Snekker/flislegging - Chachurski Daniel Bygg

Riving, Maling, sparkling - Chachurski Bygg

Rørlegger - Døgnservice AS

Elektriker - Rett Elektro AS

Sveisemembran - Lislegaard Bygg Og Membran AS

Gulvavretting - Viken Gulvavretting AS

Peis - Megavarme AS

Innhold

Velkommen til denne nyoppussede 4-roms leiligheten på Adamstuen, ferdigstilt sommeren 2024. Denne flotte boligen byr på en stor stue med åpen kjøkkenløsning, som skaper en lys og luftig atmosfære, samt et lekkert bad. Med tre gode soverom, alle vendt mot baksiden og som er en stille og rolig blindvei, er dette et perfekt hjem for deg som verdsetter fred og ro midt i byen.

Leiligheten ligger midt på Adamstuen, et attraktivt og sentralt område med enkel tilgang til alle nødvendige fasiliteter. Her er det brukt godt materialvalg, som sikrer en gjennomgående høy standard og stilren finish.

En ekstra fordel er at det ikke påløper dokumentavgift, og det er ingen forkjøpsrett, noe som gjør kjøpsprosessen enklere og rimeligere.

Dette er en sjelden mulighet til å skaffe seg en moderne og nyoppusset leilighet i et ettertraktet område. Ikke gå glipp av sjansen til å bo på Adamstuen.

Rett utenfor døren er det en Kiwi, og her kommer det også nytt spisested og vinbar.

Dekka Bord ligger på hjørnet av bygget. Ellers nærhet til lokale butikker, turmuligheter og off. komm.

Leiligheten ligger i 1 etasje og inneholder:
Entré, bad/wc, stue/kjøkken og 3 soverom.

Velkommen til visning med Eiendomsmegler/Partner Christian Wahl tlf: 408 00 445 og
eiendomsmeglerfullmektig Kjersti Sollied-Øverland 975 11 058

Standard

Entre/Gang:

Pent inngangsparti med mulighet for hengeplass.

Godt plass til stor garderobeløsning i gangen eller f.eks. en kontorplass.

Varme i gulv.

Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

Bad/wc:

Lekkert og helt nytt bad med veggmontert klosett, servant med underskap, dusj og opplegg for vaskemaskin.

Varme i gulv.

Malt himling. Fliser på vegg og gulv.

Kjøkken:

Nytt og ubrukt kjøkken med integrerte og medfølgende hvitevarer. Godt med skaplass. Åpen løsning i stuen.

Varme i gulv.

Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

Stue:

Stor stue med god plass til både spisebord og sofagruppe. Ny peisovn.

Varme i gulv.

Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

Soverom I:

Stort soverom med skaplass.

Soverommet vender ut mot bakside.

Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

Soverom II:

Fint soverom som vender ut mot baksiden.

Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

Soverom III:

Romslig soverom som også vender ut mot bakside.

Rommet har dør til baktrapp.

Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

Følgende leverandører har utført arbeid i leiligheten:

Snekker/flis legging - Chachurski Daniel Bygg

Riving, Maling, sparkling - Chachurski Bygg

Rørlegger - Døgnservice AS

Elektriker - Rett Elektro AS

Sveisemembran - Lislegaard Bygg Og Membran AS

Gulvavretting - Viken Gulvavretting AS

Peis - Megavarme AS

Følgende TG2 er gjengitt fra tilstandsrapporten:

Avtrekk

Ventilator med omluft (kullfilter)

Årsak / Konsekvens:

Leiligheten har kun naturlig ventilasjon derfor er det montert ventilator med kullfilter

Anbefalt tiltak:

Ingen

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen. Dette anbefales utført i den kalde årstiden. Måling av radon nivå er eneste mulighet til å få sjekket om det er radon i boligen. Manglende måling gir etter forskriften TG2.

Radon er en naturlig radioaktiv gass som kan komme opp fra grunnen under bygget. Leiligheten ligger i 1. etg i et bygg med kjeller og naturlig ventilasjon. Bygget er sannsynligvis ikke oppført med radonsperre eller andre preventive tiltak da bygget er fra 1930 tallet.

Anbefaler at det foretas en radonmåling i bygget generelt.

Årsak / Konsekvens:

Bygget er fra 1930 og da var det ikke krav til radonmålinger

Anbefalt tiltak:

Foreta radonmålinger og eventuelt gjøre tiltak etter at resultat er på plass.

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Det er kun ventiler i vegg i rommet ved baktrappen en på yttervegg og en til luftesjakt. Samt at badet har fuktstyrt elektrisk vifte. Det er ventiler i vinduene på soverommene.

Dette tilfredsstiller ikke dagen krav til ventilasjon.

Årsak / Konsekvens:

Manglende ventilasjon (ventiler i yttervege) naturlig ventilasjon

Anbefalt tiltak:

Få montert ventiler i alle rom

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Hvitevarer som er fremvist medfølger boligen ved salg.

Moderniseringer og påkostninger

Leiligheten har blitt renoverert og oppusset sommer 2024

Modernisert/Påkostet år

2024

TV/Internett/Bredbånd

Telia er leverandør av TV/ bredbånd.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er beboerparkering i området. Den årlige prisen for å parkere i sonen, etter søknad hos kommunen, er kr.5950,-,- for bensinbil, dieselbil, hybridbil og ladbar hybridbil, og kr 2000,- for elbil (helelektrisk).

Forsikringsselskap

54034679

Polisenummer

Gjensidige Forsikring

Diverse

Innboforsikring må tegnes på egenhånd.

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

Energi**Oppvarming**

Varme i gulv i gang samt stue og kjøkken. Peisovn i stue. Varme i gulv på bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Aksjelaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 8 900 000

Formuesverdi primær

Kr 2 071 308

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 7 870 970

Formuesverdi sekundær år

2022

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**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene inkluderer: Drift og vedlikehold, Tv/bredbånd, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles forsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 521

Andel Fellesgjeld

Kr 78 000

Fellesgjeld pr. dato

01.01.2024

Andel fellesformue

Kr 20 662

Andel fellesformue dato

31.12.2022

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Ullevålsveien 81 AS

Organisasjonsnummer

930937266

Om aksjeselskapet

Aksjeselskapet består av 10 leiligheter, samt 1. forretningslokale, knyttet til aksjer. AS Ullevålsveien 81 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930937266, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune.

Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter

Tilgang til felles sykkelbod og felles vaskerom.

Bare fysiske personer kan eie aksjer som gir bruksrett til en bestemt bolig. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir rett til en bestemt bolig/enhet.

Styrets arbeid i perioden:

I denne perioden har styret hatt løpende kontakt vedr. gårdens drift og vedlikehold.

Eksempler på saker styret har jobbet med er:

- Vedlikehold av utvendig pipetopp som løsnet i sterk vind. Forsikringssak.
- Gjennomført tilbudsprosess og besluttet leverandør av ny hoveddør og nytt callinganlegg. Arbeid med å bygge ny dør startet høsten 2022.
- Inngått ny og mer fleksibel avtale for TV/Bredbånd med Telia.
- Tilbakemelding til Oslo Kommune vedr. plan for opphøyd og utvidet sykkelfelt i Ullevålsveien (ca. 100 parkeringsplasser planlegges fjernet i øvre del av Ullevålsveien i 2025-2026).
- Organisert og gjennomført dugnad i mai 2022.

Fremtidige planer:

- For 2024 er det ikke planlagt store vedlikeholdsprosjekt.
- Neste store vedlikeholdsprosjekt er oppgradering av soilrørene i 2025.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2019: Renovering av hele yttertaket
2014/2015: Renovering av piper (glidestøp) og overlys i oppgangen.

Lånebetingelser fellesgjeld

Aksjelaget har 2 lån:
Lånenr.: OBOS01-98207424102
Type: A
Restsaldo: 74.674,-
Restløpetid: 11 mnd.
Terminer pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente pr. 01.02.24: 6,99 %
Andel restsaldo: 5.942,-
Kapitalkostnad: 558,-

Lånenr.: OBOS02-98207773220
Type: A
Restsaldo: 902.436,-
Restløpetid: 5 år 2 mnd.
Terminer pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente pr. 01.02.24: 6,99 %
Andel restsaldo: 71.783,-
Kapitalkostnad: 1369,-

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 217, bruksnummer 417 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/417:

08.01.1898 - Dokumentnr: 903280 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

03.08.1916 - Dokumentnr: 912651 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

18.12.1928 - Dokumentnr: 924450 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

27.03.1930 - Dokumentnr: 902481 - Bestemmelse om vannledn.

03.08.1916 - Dokumentnr: 900319 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA ULLEVÅLSVEIEN 77B - UTGÅTT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 1929

Det foreligger ferdigattest på fasadeendring datert 2000

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig

Vann/avløp: Privat stikkledning til offentlig nett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til byggeområde for boliger, jf. reguleringsplan S-2255 vedtatt 28.07.1977. Planen er delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn.

Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009.

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer.

3483 Forslag til endret regulering av Vidars gate, Sofies gate og tverrgater fra trafikkområde/gate til trafikkområde/gatetun. Vedtatt av bygningsrådet den 17.02.1983.

Pågående byggesaker:

Saksnummer 202303191 Ullevålsveien 72 - Rehabilitering og ombygging av lokaler til Voksenopplæringen. Siste dokument i saken datert 28.06.2024.

Saksnummer 202307662 Ullevålsveien 72 - Midlertidig bruk av eksisterende bygningsmasse - 13 A, 14 H, 14 S, 15, 22 A, 22 B, 22 C. Siste dokument i saken datert 09.01.2024.

Saksnummer 202313761 Ullevålsveien 72 - Bruksendring til galleri, atelier og kontor - Bygg 10 og 12. Siste dokument i saken datert 05.01.2024.

Saksnummer 202301641 Ullevålsveien 72 - Riving av betongmur. Siste dokument i saken datert 02.03.2023.

Saksnummer 201300624 Ullevålsveien 72 - Reparasjon av heis - Løpenummer 4114. Siste dokument i saken datert 03.11.2023.

Saksnummer 200412113 Ullevålsveien 72 - Bruksendring fra lager til auditorium. Siste dokument i saken datert 28.02.2020

Saksnummer 202306112 Ullevålsveien 68 - Midlertidig bruk av eksisterende bygningsmasse - 6, 7, 8. Siste dokument i saken datert 29.1.2024

Pågående plansak:

Saksnr. 202207037 Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Sykkeltrasé. Siste dokument i saken datert 27.11.2023.

Adgang til utleie

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker (jfr. vedtektenes § 3-2). Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS eller styret.

Legalpant

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Overtakelse

Etter avtale med selger.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 900 000 (Prisantydning)

78 000 (Andel av fellesgjeld)

8 978 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

4 000 (Noteringsgebyr forretningsfører)

9 688 (Transportgebyr)

23 688 (Omkostninger totalt)

9 001 688 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 23 688

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

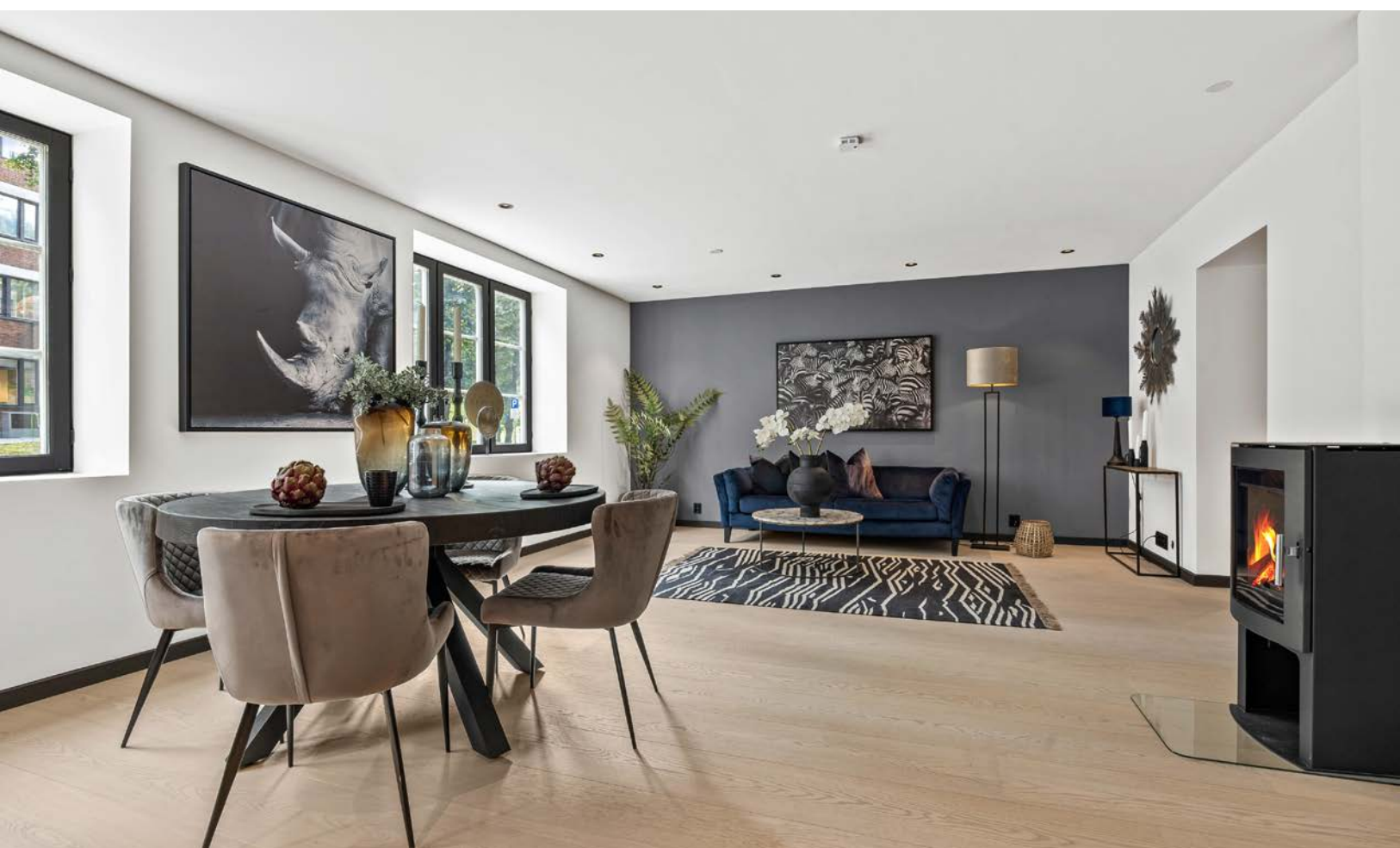
Oppdragsansvarlig

Christian Wahl
Partner / Eiendomsmegler
christian.wahl@aktiv.no
Tlf: 408 00 445

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

Salgsoppgavedato

08.08.2024



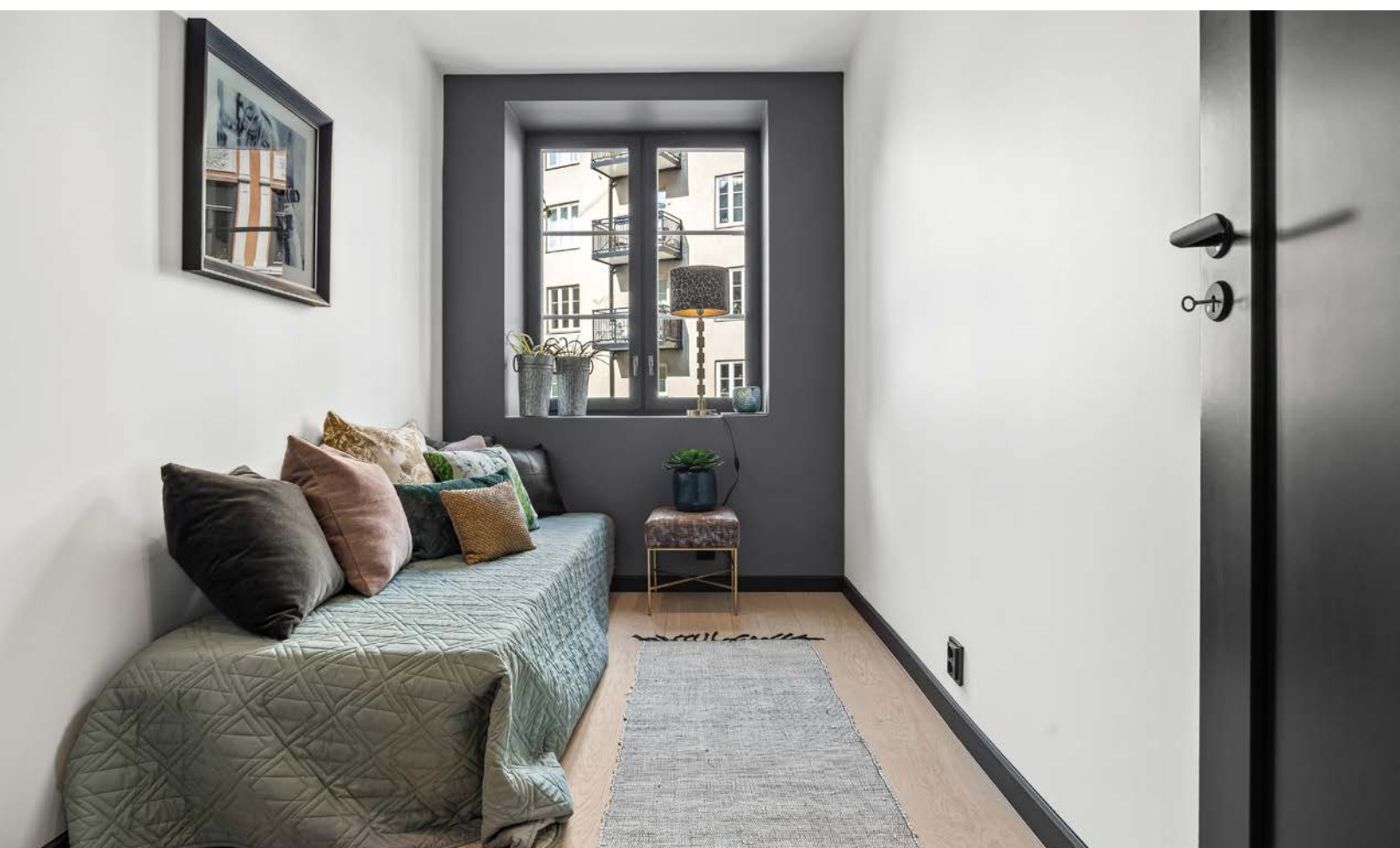




















VIDARS GATE



ULLEVÅLSVEIEN

Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Ullevålsveien 81

0454 Oslo

Gnr: 217 Bnr: 417 Aksje/Andelsnr: 2



Bygningssakkyndig
Raymond Pettersen

Rapport kode: 063645
Opprettet: 05.08.2024
Utskrift: 07.08.2024



Søylen BSK AS

Foretaksnr.: 828238612
Adresse: Kjellergata 2D
2000 Lillestrøm
E-post: Post@rptakst.no
Telefon: 48177266





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

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.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd. Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- manglende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygnings sakkyndig - Raymond Pettersen

Bygningsansvarlig

Søylen BSK AS, Org.nr: 828 238 612

Raymond Pettersen er utdannet tømrermester og takstmann og har mer enn 30 års erfaring fra byggebransjen som entreprenør og takstmann. Rapporten utarbeides av Raymond Pettersen 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 opptrer vi som bygnings sakkyndige.



Godkjenningsmerker / logoer



Oppsummering av bygningens tilstand

Bygning 1

TG 0
19 stk

Bad

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater

Ullevålsveien 81

0454 Oslo

Gnr.: 217 Bnr.: 417 Aksje/Andelsnr.: 2

Bygningsansvarlig:
Raymond Pettersen
Opprettet: 05.08.2024
Utskrift: 07.08.2024

Søylen BSK AS
Foretaksnr.: 828238612
Adresse: Kjellergata 2D
2000 Lillestrøm
E-post: Post@rptakst.no
Telefon: 48177266



Kjøkken

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Innredning

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Varmtvannsbereder

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
2 stk

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

TG 2
3 stk

Kjøkken

Avtrekk

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 3
0 stk

Ullevålsveien 81

0454 Oslo

Gnr.: 217 Bnr.: 417 Aksje/Andelsnr.: 2

Bygningsansvarlig:
Raymond Pettersen
Opprettet: 05.08.2024
Utskrift: 07.08.2024

Søylen BSK AS
Foretaksnr.: 828238612
Adresse: Kjellergata 2D
2000 Lillestrøm
E-post: Post@rptakst.no
Telefon: 48177266



TG IU
1 stk

Ildsteder og skorsteiner
Skorsteiner inne i huset

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Zerimariam Afiley

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede: Zerimariam Afiley
Raymond Pettersen

Besiktelsesdato: 05.08.2024

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Aksje/ Andelsnr
0301	217	417	2

Adresse: Ullevålsveien 81, 0454 Oslo

Kommune: Oslo

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Harald Perskaas

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
egenerklæring	06.08.2024	motatt pr mail



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)
1	92			
Loft		4		
Kjeller		9		
Sum:	92	13	0	0
Sum BRA:	105			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1	Sov1, sov2, sov3, bad, gang stuekjøkken			
Loft		Bod		
Kjeller		Bod		

Kommentar til arealopplysninger

Målene på bos er tatt ut av tidligere takst fra 14.02.2024. Hadde ikke tilgang til bodarealet på befaringen.

Ullevålsveien 81

0454 Oslo

Gnr.: 217 Bnr.: 417 Aksje/Andelsnr.: 2

Bygningsansvarlig:
Raymond Pettersen
Opprettet: 05.08.2024
Utskrift: 07.08.2024

Søylen BSK AS
Foretaksnr.: 828238612
Adresse: Kjellergata 2D
2000 Lillestrøm
E-post: Post@rptakst.no
Telefon: 48177266



Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Bilder



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

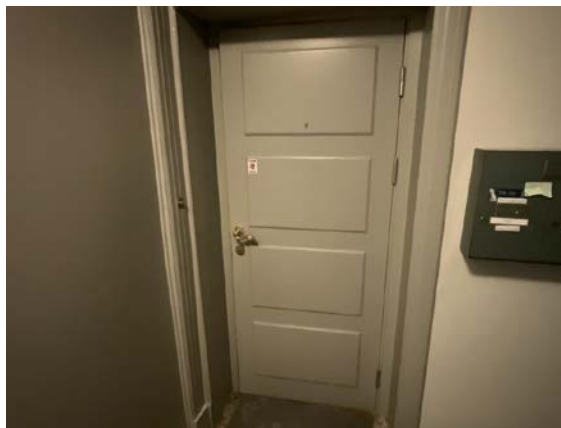
Vinduer og ytterdører

Fra 1987 halve levetiden er gått, normal slitasje.

Levetider

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Bilder





Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Nytt bad i 2024

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater - Gulv

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Fall til sluk. Gulvet ivaretar ytelses og funksjonskrav i forskriften (Tek17 §13-15)
Målt fall fra terskel til nedsenk 21mm, nedsenk 6 mm og fall til sluk 1 cm. Totalt fall fra terskel til sluk 37mm.

TG 0

Overflater - Vegger

Vegger er flisebelagt ikke boret hull i vegger da badet er nytt og godt dokumentert.

TG 0

Overflater - Himling

Malt gips med innfelte spotter

TG 0

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Synlig membran i sluk samt dokumentert firma med utførelse

TG 0

Avløp og vannrør

Nytt vann og avløp 2024

TG 0

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk

TG 0

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vegghengt wc med spalte for synligjøring av lekkasjevann, ny servant med ethåndsgrep på blandebatteri, dusj med vegghengt blandebatteri og glass dusjdører

Levetider

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 – 30 år.

Bilder



Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 0

Gulvene har enstavs flytende parkett. Normal bruksslitasje for alder.
Malte vegger av gips eller betong.
Malt betonghimling. (Gipshimling i gangen)

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater - Gulv
Parkett

TG 0

Overflater - Vegger
Malte plater

TG 0

Overflater - Himling

Malte gipsplater med spotter

TG 0

Avløp og vannrør

Avløp ned under gulv i plast (PP) Tappevannsrør i "rør-i-rør" avsluttet med "smukk" mot varerør. Etablert automatisk vannstopp med sensor på gulv under innredning / oppvaskmaskin.

TG 2

Avtrekk

Ventilator med omluft (kulfilter)

Årsak / Konsekvens:

Leiligheten har kun naturlig ventilasjon derfor er det montert ventilator med kulfilter

Anbefalt tiltak:

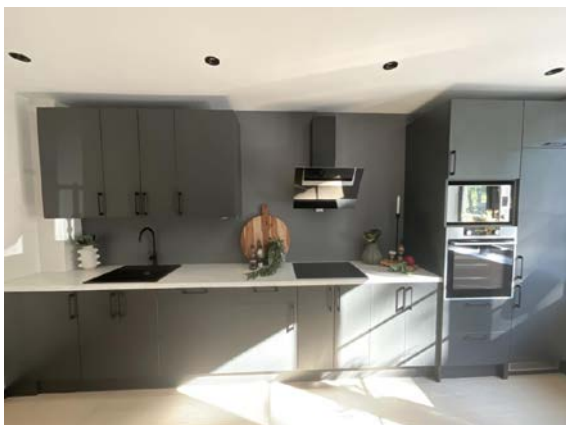
Ingen

TG 0

Innredning

Malte fronter på kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, platetopp, komfyr, integrert kjøleskap og oppvaskmaskin.

Bilder



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Kun mindre plan avvik. Fant største avvik på lite soverom på 7 mm. Lite avikk på høyde fra gang inn til lite soverom målt til 7 mm
Målt med krysslaser fra Bosch GLL3-80P

Ullevålsveien 81

0454 Oslo

Gnr.: 217 Bnr.: 417 Aksje/Andelsnr.: 2

Bygningsansvarlig:
Raymond Pettersen
Opprettet: 05.08.2024
Utskrift: 07.08.2024

Søylen BSK AS
Foretaksnr.: 828238612
Adresse: Kjellergata 2D
2000 Lillestrøm
E-post: Post@rptakst.no
Telefon: 48177266



Bilder



Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 0

Ildsteder

Peis fra megavarme (nyinstallasjon) i 2024

TG IU

Skorsteiner inne i huset

Pipen er ikke vurdert da dette er styret og felleseie. Ikke mulig å inspisere feieluke eller pipe. Anbefaler å få styret til å kontrollere pipeløpet.

Bilder



Ullevålsveien 81

0454 Oslo

Gnr.: 217 Bnr.: 417 Aksje/Andelsnr.: 2

Bygningsansvarlig:

Raymond Pettersen

Opprettet: 05.08.2024

Utskrift: 07.08.2024

Søylen BSK AS

Foretaksnr.: 828238612

Adresse: Kjellergata 2D
2000 Lillestrøm

E-post: Post@rptakst.no

Telefon: 48177266



Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Alle rom for varig opphold har alternativ rømningsvei

Dagslysflate

Rommene har gode dagslysflater (vinduer).

Takhøyde

Laveste takhøyde 246cm

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen. Dette anbefales utført i den kalde årstiden. Måling av radon nivå er eneste mulighet til å få sjekket om det er radon i boligen. Manglende måling gir etter forskriften TG2.

Radon er en naturlig radioaktiv gass som kan komme opp fra grunnen under bygget. Leiligheten ligger i 1. etg i et bygg med kjeller og naturlig ventilasjon. Bygget er sannsynligvis ikke oppført med radonsperre eller andre preventive tiltak da bygget er fra 1930 tallet.

Anbefaler at det foretas en radonmåling i bygget generelt.

Årsak / Konsekvens:

Bygget er fra 1930 og da var det ikke krav til radonmålinger

Anbefalt tiltak:

Foreta radonmålinger og eventuelt gjøre tiltak etter at resultat er på plass.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 0

Vannrør (stoppekran)

Tappevannsnett med Rør-i-rør. Stoppekran plassert i fordelingsskap.

TG 0

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Byttet alt i 2024 av godkjent rørlegger

TG 0

Varmtvannsbereder

120 liter Høyaks VVB fra 2024 montert under benk på bad. Kontrollere om denne må ha ekspansjonskar.



TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Det er kun ventilert i vegg i rommet ved baktrappen en på yttervegg og en til luftesjakt. Samt at badet har fuktstyrt elektrisk vifte. Det er ventilert i vinduene på soverommene.

Dette tilfredsstiller ikke dagen krav til ventilasjon.

Årsak / Konsekvens:

Manglende ventilasjon (ventilert i yttervegg) naturlig ventilasjon

Anbefalt tiltak:

Få montert ventilert i alle rom

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2024	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2024	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereider.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Ullevålsveien 81

0454 Oslo

Gnr.: 217 Bnr.: 417 Aksje/Andelsnr.: 2

Bygningsansvarlig:
Raymond Pettersen
Opprettet: 05.08.2024
Utskrift: 07.08.2024

Søylen BSK AS
Foretaksnr.: 828238612
Adresse: Kjellergata 2D
2000 Lillestrøm
E-post: Post@rptakst.no
Telefon: 48177266



Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Ja	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Ja	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget
Nytt anlegg i 2024 som tilfredsstillere alle krav

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannsløkkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	

Ullevålsveien 81

0454 Oslo

Gnr.: 217 Bnr.: 417 Aksje/Andelsnr.: 2

Bygningsansvarlig:
Raymond Pettersen
Opprettet: 05.08.2024
Utskrift: 07.08.2024

Søylen BSK AS
Foretaksnr.: 828238612
Adresse: Kjellergata 2D
2000 Lillestrøm
E-post: Post@rptakst.no
Telefon: 48177266



Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?	Ja	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brann-sikkerhet for bygningen ?	Ja	

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Alt er funnet tilfredsstillende og i henhold til gjeldende regelverk.

Signatur

Signatur

Lillestrøm - 07.08.2024

Sted - Dato

RAYMOND PETERSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
Oppdragsnr.	
1004240096	
Selger 1 navn	
Harald Perskaas	
Gateadresse	
Ullevålsveien 81	
Poststed	Postnr
OSLO	0454
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	<input type="text"/>
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	<input type="text"/>
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1004240096

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen er totalrenovert.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1004240096

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Harald Perskaas	5cee15abdb0e2614299921d 293a6a2cc6a0b7a54	05.08.2024 16:05:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1004240096

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

Nabolagsprofil

Ullevålsveien 81 - Nabolaget Adamstuen - vurdert av 223 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Adamstuen Linje 19N	2 min 0.1 km
Adamstuen Linje 17, 18	2 min 0.1 km
Blindern Linje 4, 5	21 min 1.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	7 min 0.5 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	14 min 1 km
Ila skole (1-7 kl.) 549 elever, 28 klasser	17 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	5 min 0.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Heltberg Bislett	12 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	13 min 1 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100



Opplevd trygghet

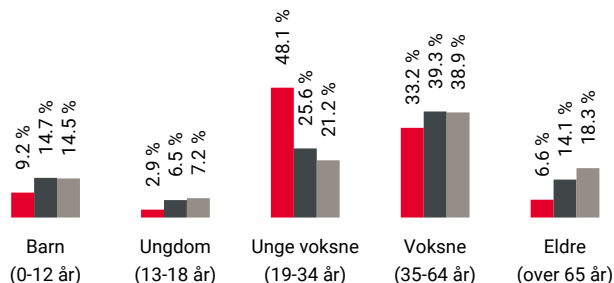
Veldig trygt 86/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Adamstuen	2 130	1 279
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nvh-Barnehagen (1-5 år) 44 barn	6 min 0.4 km
Amigos Vestre Aker barnehage (1-5 år) 16 barn	6 min 0.5 km
Heftyes barnehage (1-5 år) 103 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Adamstuen	1 min
Joker Theresesgate Søndagsåpent	2 min 0.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



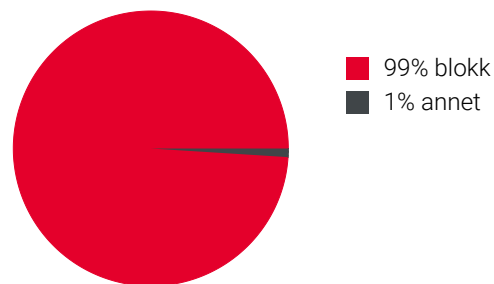
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽	Idioten balløkke Ballspill	3 min 🚶 0.2 km
⚽	Ullevålsvn. spesialscole Aktivitetshall	3 min 🚶 0.3 km
🚴	EVO Adamstuen	1 min 🚶
🚴	The Work Out	6 min 🚶

Boligmasse



«Det er velholdt og sentralt, med gåavstand til det meste uten støyen det vanligvis bringer»

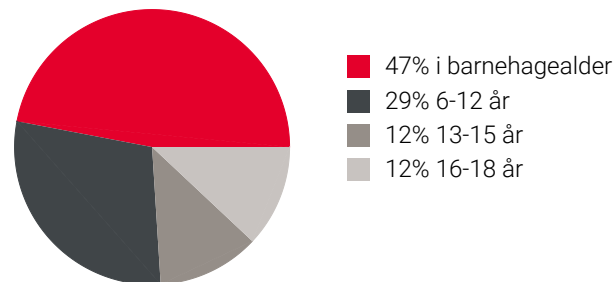
Sitat fra en lokalkjent



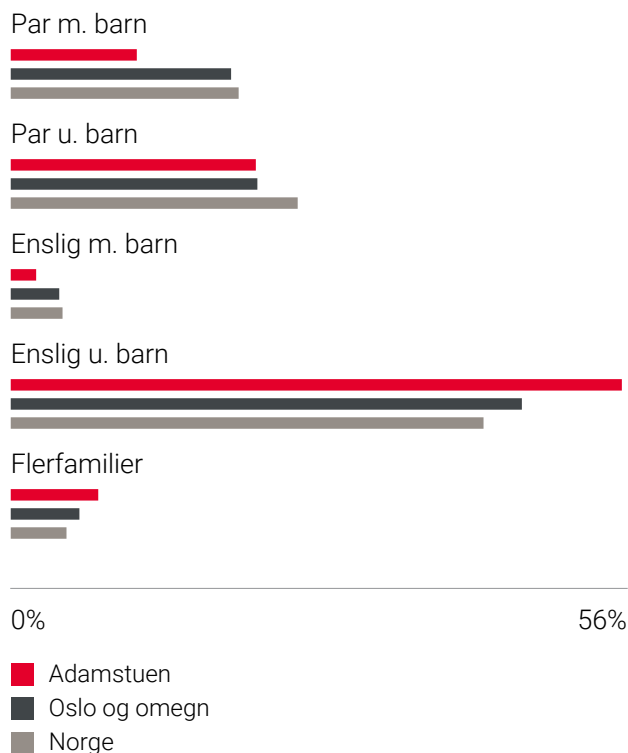
Varer/Tjenester

📍	St.Hanshaugen Senter	18 min 🚶
📍	Boots apotek Bislett	6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	7%	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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjennomføring 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, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



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.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Ullevålsveien 81
0454 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian Wahl

Oppdragsnummer: 1004240096

Telefon: 408 00 445
E-post: christian.wahl@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

08.08.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre