

A bright, modern living room with a large window, a daybed, and a rug. The window is white-framed and looks out onto a city street with trees and buildings. On the windowsill are two potted plants, two white candles, and a blue lamp. The daybed has a white cushion and a copper-colored cylindrical bolster. A blue blanket is draped over the left side. A large, colorful rug is on the floor. A tall green plant is on the right.

aktiv.

Heimdalsgata 26G, 0561 OSLO

**Herlig, lys 2(3)-roms leilighet med
sjarm og sjel i "Slottet" på Tøyen**



Partner / Eiendomsmegler

Monica Frøseth

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

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: Kr 5 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 248 814,-
Omkostn.: Kr 9 288,-
Felleskostn.: Kr 5 352,-
Selger: Mia Furu

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1896
BRA-i/BRA Total 62/71 kvm
Tomtstr.: 1763 m²
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 229, bnr. 18
Andelsnr.: 23
Oppdragsnr.: 1002250341

Ditt nye hjem?

Denne uvanlig store 2-roms leiligheten får deg til å føle deg velkommen og gir deg følelsen av at du stiger inn i et hjem. Her er originale klassiske detaljer flott kombinert med en fargerik innredning og møblering. Planløsningen er fleksibel med enkel mulighet for å lage et ekstra soverom. Med sin gode takhøyde, store balkong og koselige stue har denne boligen en atmosfære og stemning som minner om en svunnen tid! Her er ikke alle overflater perfekte og vegger vinkelrette. Kjøkken og bad er ikke splitter nytt, og de originale tregulvene har tatt imot tramp i over hundre år, MEN boligen har sjarm, et hjerte og man får den hjemmekoselige følelsen idet man setter foten innenfor døra. Dersom du tror dette er følelsen du vil komme hjem til, ja da bør du ta turen innom her!



Innhold

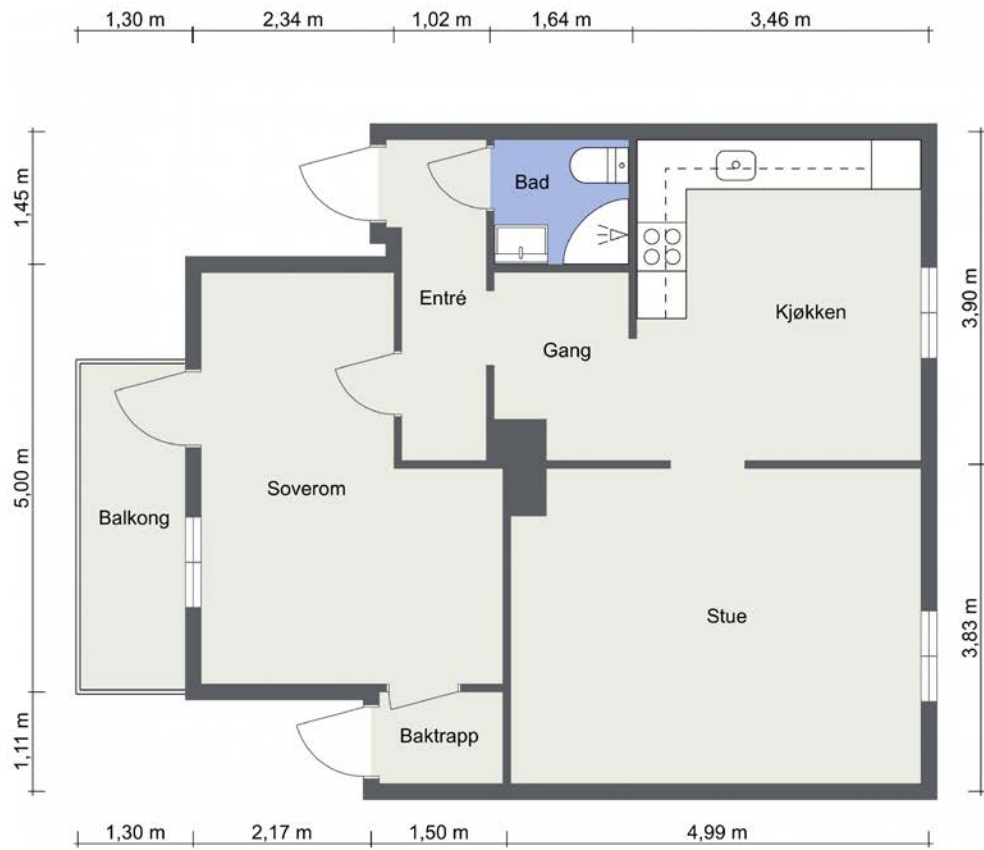
Velkommen2
Om eiendommen54
Tilstandsrapport69
Nabolagsprofil.....90
Forbrukerinformasjon96
Budskjema97

Plantegning

3. etasje



Heimdalsgata 26 G

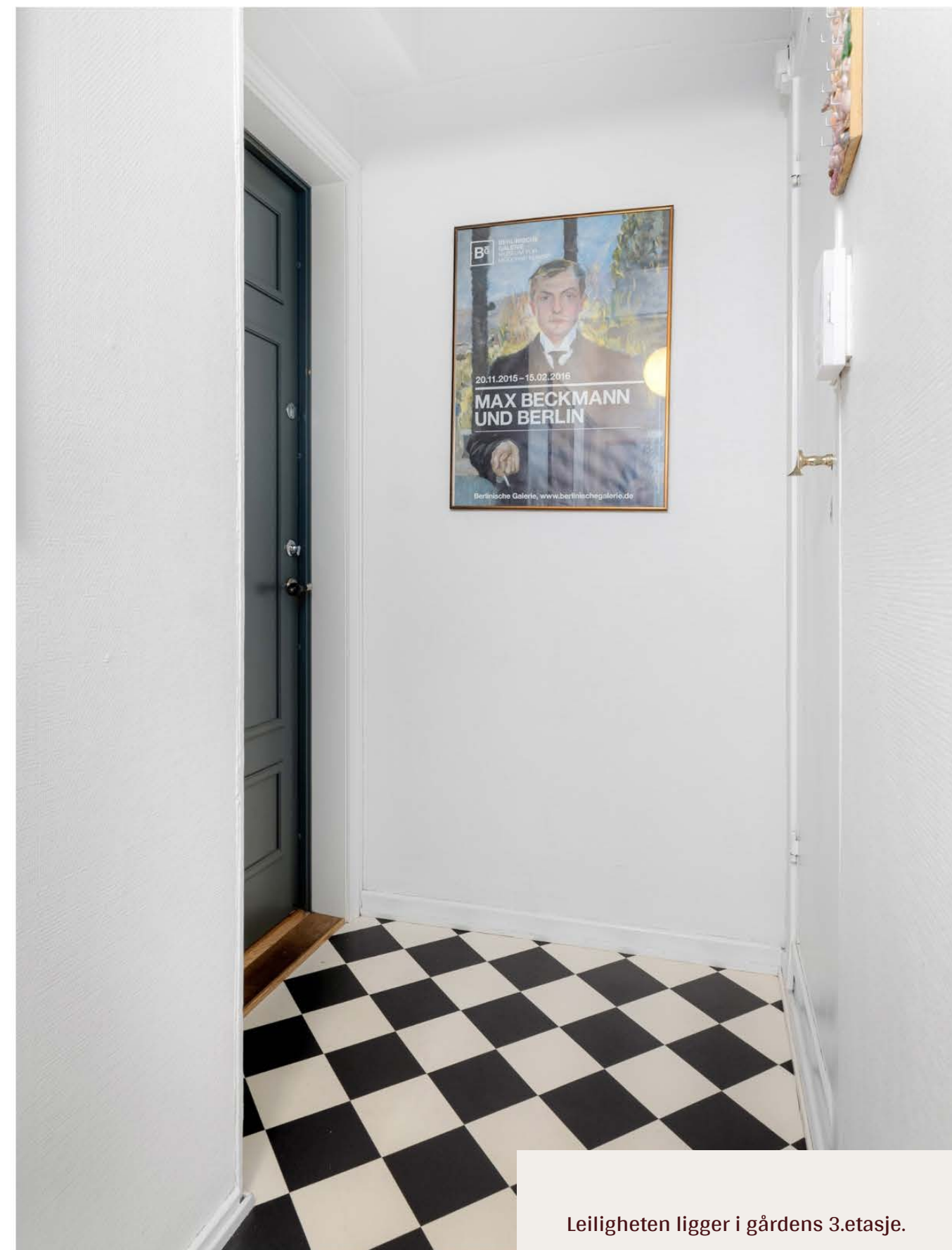


Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.

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



Den ærverdige bygården originalt kalt "Slottet" er tegnet av arkitekt Matheus Mosgaard i 1895. Gården er kjent som et kunstnerhjem siden forfatteren Rudolf Nilsen bodde her en periode i barndommen.



Leiligheten ligger i gårdens 3.etasje.



Retter du blikket fremover blir du
fristet til å bevege deg videre inn i den
flotte stuen



I disse koselige omgivelsene er det lett
å føle seg hjemme.



Det er god plass til å innrede med bokhyller og andre oppbevaringsmøbler.

Sitat selger: "Jeg setter utrolig pris på varmen og knitringen fra peisen sammen med morgenkaffen, eller en bok"

Pipeløpet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2014.



Sofagruppen finner sin naturlige plassering ved vinduet og TV benken på motsatt side.

Her er det lett for både to- og firbente å trives.



De fine originale tregulvene er bevart og skaper en lun og behagelig atmosfære.



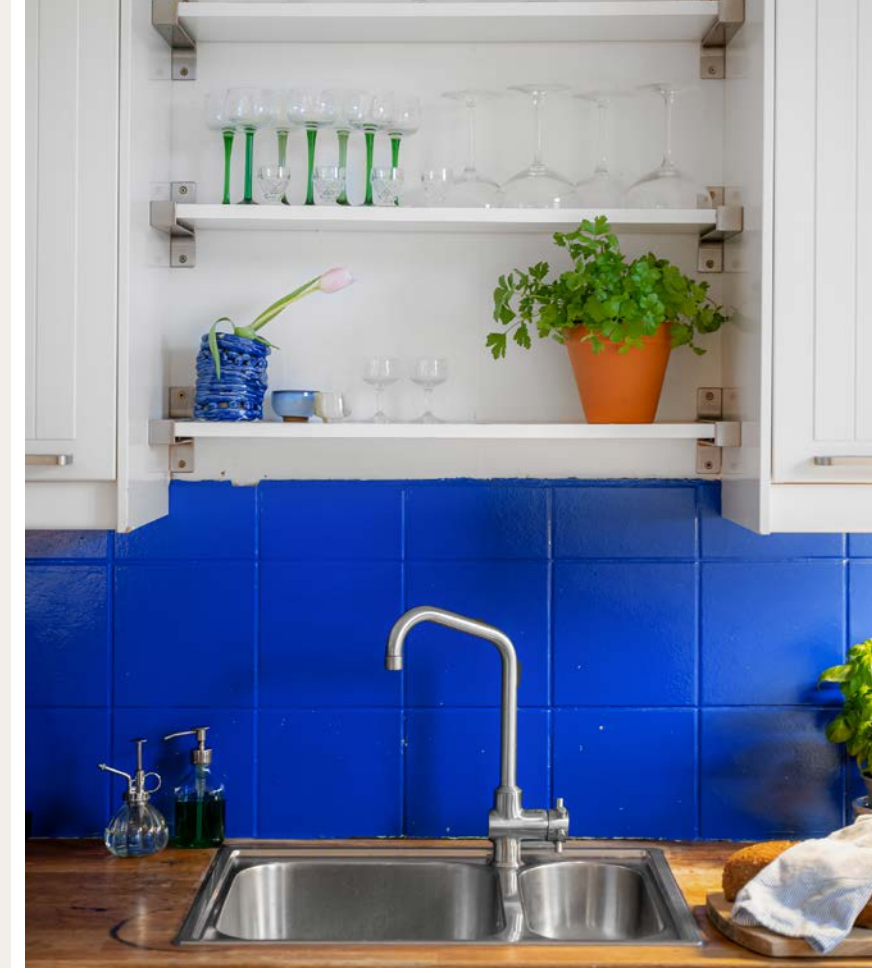
Det store og separate spisekjøkkenet ligger lett tilgjengelig vegg i vegg med stuen.



KjøkkenInnredningen er av noe eldre dato (2010), men likevel funksjonell.



Åpne hyller gir plass til både planter og de mest dekorative glassene.



Frittstående kjøleskap med fryser, komfyr med keramisk topp og oppvaskmaskin medfølger. Opplegg for vaskemaskin. (Vaskemaskin kan vurderes solgt med boligen).



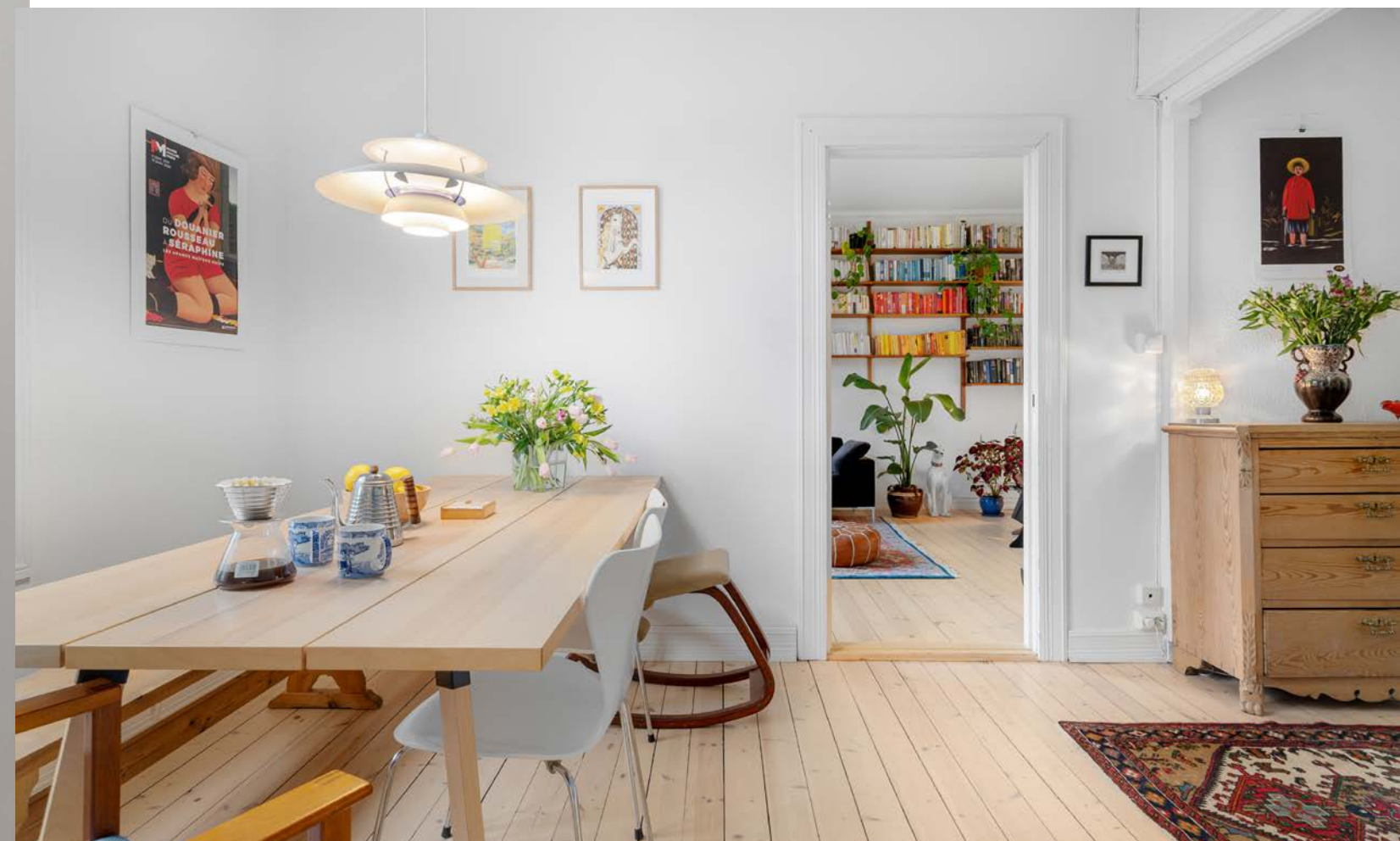


Sitat selger: "Det har vært hyggelig med en stor spise plass på kjøkkenet hvor både familie og venner kan samles."



Nyte morgenkaffen til denne idylliske utsikten.

Skulle du ha behov for et ekstra soverom kan man enkelt sette opp en lettvegg på kjøkkenet eller på soverommet.



Den åpne og store mellomgangen kan innredes med ulike oppbevaringsmøbler eller som et hjemmekontor.





Det store soverommet ligger skjermet og rolig mot bakgården.



På sommerstid kan du slå opp dørene til balkongen og slippe morgensolen inn
Innred din egen balkongidyll her! Det er god plass til en sofagruppe med bord og
gassgrill.



Her sitter du skjermet og lunt med utsikt til borettslagets bakgård.





I en nisje av soverommet kan man innrede med en stor dobbeltseng og tilhørende nattbord.



En stor åpen garderobeløsning fyller hele den ene veggen.

Du har også et praktisk oppbevaringskott bak gardinforhenget.





Det kvadratsmarte baderommet har en eldre standard, men dusjkabinettet sørger for begrenset vannpåvirkning på gulv og vegger.

Moderne servantinnredning med speil-overskap. Selger har ikke prioritert oppussing av bad i forvente av mulige planer om dette i borettslaget. Se mer info under pkt. om borettslaget i prospektet.



Det er også eget grillområde med sittebenker, bord og felles kullgrill.

Borettslaget har et flott indre gårdsrom med velstelte og grønnearealer med bla. klesstativ, gressplen og diverse beplantning. Det er egen hagegruppe i borettslaget.





På vei inn til Heimdalsgata 26G legger du garantert merke til de idylliske omgivelsene som grenser til bygården.





Tøyen torg har fått en flott ansiktsløftning de senere år. Når det gjelder kafeer er Skatten en sikker vinnere, eller Søstrene Nordby som har vært på Tøyen torg i «alle år».

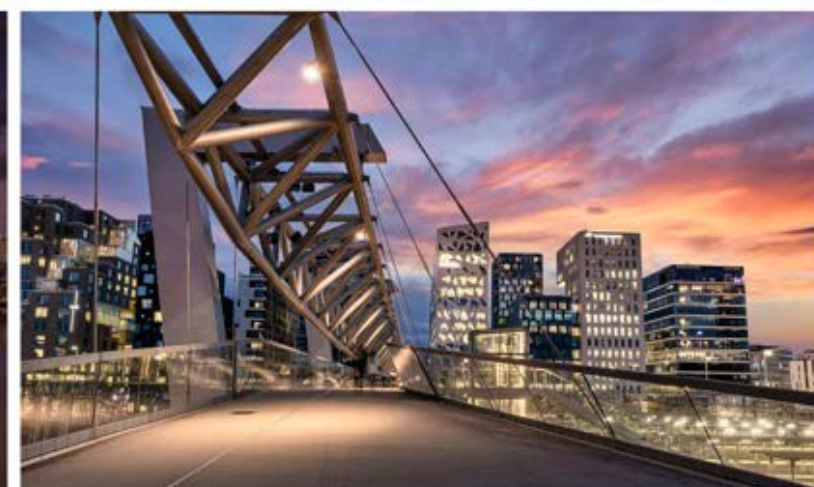
Av frodige parkområder i nærheten anbefales Botanisk hage som er nærmeste nabo. En idyllisk park med et rikt planteliv som også er en del av Naturhistorisk, Zoologisk og Geologisk museum.





Oslos nyeste bydeler Bjørvika og Barcode ligger en kort sykkeltur unna.

Tøyen har ellers mye spennende å by på like i nærheten bl.a arrangeres den populære øyafestivalen i Tøyenparken.







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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 62 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 71 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 62 m²

BRA-e: 9 m² 1 loftsbod med målbart areal på ca. 3

kvm. 2 kjellerboder på ca. 3,2 kvm og 3 kvm.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

5 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1763 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet boligtomt med lekearealer/ lekeapparater, sykkelstativ, hyggelig sittegruppe, busker og trær.

Beliggenhet

Alt du trenger i umiddelbar nærhet!

Grønland / Tøyen må sies å være det nærmeste du kommer Londons pulserende storbyliv i Norge. Her finner du en god miks av butikker, spisesteder og utesteder. Favoritter som må nevnes er den usedvanlig hyggelige kaffe- og vinbaren Papegøye.

økologiske, sesongbaserte råvarer får du på Maaltid, noen meter opp gata. Plantene kjøper du på marked i Botanisk hage. Her kan du også nyte gode kanelboller på kafeen Handwerk. Oslos desidert beste brød finner du på Ille brød (kåret til Oslos beste bakeri i Aftenposten 2021), et par minutter fra leiligheten. Brunchen legger du til Pillefyken, en koselig liten restaurant med nydelig mat og drukkemeny.

Like ved finner du også Teaterplassen som er Grønlands nye "piazza", hvor folk møtes. Teaterplassen har kaffebar, restauranter og populære barer/ puber, som Oslo Mekaniske Verksted, et av byens beste "vannhull". Her kan du møte venner til øl, spille sjakk, feire bursdager eller nyte et glass rødvin foran ovnen. Du kan til og med ta med deg hvilken som helst mat fra de nærliggende takeaway-restaurantene, som leverer maten til deg kostnadsfritt, enten det er sushi, indisk eller pizza. Det er også lagt opp til en utescene for artister o.l. på torget om sommeren, og om vinteren tennes julegranen midt på plassen.

På Tøyen Torg åpnes stadig nye utesteder og spisesteder. Et besøk på Skatten er å anbefale. De har fersk bakst og brød fra sitt eget bakeri syv dager i uken. På kvelden forvandles den til en av Oslos beste cocktailbarer. Ellers kan populære Postkontoret by på prisvinnende pizza, et bredt ølutvalg, shuffleboard og en intim scene hvor det stadig spilles konserter.

En rekke grønne parker ligger i nabolaget. Botanisk Hage ligger i umiddelbar nærhet - et perfekt sted for hyggelige søndagsturer og parkheng. Tøyenparken hvor den populære Øya-festivalen arrangeres er også en kort rusletur unna. Nye Klosterenga park

har på kort tid blitt en favoritt for mange i området spesielt sommerstid. Om kort tid åpner også det nye parkanlegget i Middelalderparken. Perfekt for piknik. Videre er Ola Narr og Tøyenparken fine steder for korte løpeturer. På kollen har man utsikt utover hele Oslo og bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. I tillegg er det store grøntområder langs Akerselva og Alnaelva med flotte tur- og joggemuligheter. Det er også en rekke flotte og nylig oppgradert lekeplasser i umiddelbar nærhet, slik som på Rudolf Nilsens plass og i Botsparken.

Sørenga og Operastranda har også de siste årene blitt populære badeplasser i sommerhalvåret. Området er meget spennende og i rask utvikling. Byggingen av Fjordbyen med Bjørvika og Sørenga har allerede bidratt til store og positive endringer i bydelen, en utvikling som også vil fortsette i årene fremover. Grønland og Teaterplassen er knyttet til Bjørvika gjennom to nye gangbroer og gir beboere i Gamle Oslo rask og enkel adkomst til et eldorado for restauranter kaféliv og kultur i Barcode og ikke minst sjølivet på Sørenga, den nye Operastranda og Munch brygge.

Velkommen til et spennende område i rivende utvikling!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Lakkegården barnehage (1-5 år) 2 min

Mosaikk Urtehaven barnehager (3-5 år) 4 min

Grønland Urtehaven barnehager (0-5 år) 5 min

Skolekrets

Vahl skole (1-7 kl.) 2 min. Elever går videre til

Sofienberg skole (8-10 kl.) 11 min.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Tøyenkirken 3 min

Trikk: Heimdalsgata 6 min

T-bane: Grønland 7 min

Tog: Oslo S 15 min

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Murverk i bærende konstruksjoner og fasader, yttervegger utvendig med malt mur og murstein og spekkmurt teglstein. Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser. Taket har saltaksform tekket med betongstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/ råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Har tidligere vært tilfeller av rotter i kjeller. Borettslaget har avtale med Anticimex som gjør tiltak ved behov.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Ja.
Beskrivelse: Det diskuteres oppgradering av soilrør og muligens oppussing av bad i den forbindelse. Se mer info i prospektet.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja.
Beskrivelse: Se info pkt. 9.

Tilleggskommentar
Da jeg overtok leiligheten i 2018 satte jeg inn et nytt dusjkabinett på bad for fortsette å skåne vegger og tak siden det var et eldre bad. Grunnet eldre bygård, og originale tregulv er det noe lytt mellom etasjene.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder: Entre, gang, bad/wc, soverom med utgang til balkong, kjøkken, stue.

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten: 1 loftsbod med målbart areal på ca. 3 kvm. 2 kjellerboder på ca. 3,2 kvm og 3 kvm.

Standard
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Kjøkken:
Overflater og innredning
Hvit foliert kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Frittstående kjøleskap med fryser, komfyr med keramisk topp, oppvaskmaskin. Opplegg for vaskemaskin. Stål vaskekum nedfelt i tre benkeplate. Ny kjøkkeninnredning i 2010 ifølge tidligere eier. Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken. eller komfyrvakt.
TG 2 pga: Det er noe bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.

Avtrekk
TG 2 pga: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).
Anbefalte tiltak avtrekk: I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Avløpsrør
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
TG 2 pga: Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Stoppekranene er plassert på badet.
TG 2 pga: Vannrør er har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk
TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/samsvarserklæring på deler av anlegget.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom: Bad/wc:
Ventilasjon
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Overflater
Det er en høydeforskjell på ca. 15 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren.
TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm. Det er sprekker i noen gulvfliser. Det er en del skruer hull i veggene.

Øvrig: Gulv
Gulvene ble slipt og overflatebehandlet i 2018.

Tg 2 pga alder, og at det er glipper mellom noen gulvbord. Stedvis noe knirk.

Øvrig: Innerdører
TG 2 pga alder og at det er noe bruksslitasje på dørene.

Forhold som har fått TG3:
Etasjeskille og gulv på grunn
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på kjøkken mellom 15 og 40 mm, i tillegg til lokale skjevheter.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik
Utbedringskostnader 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad/wc:
Membran, tettesjikt og sluk
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Avløpsrør til klossett mangler tetting i overgang rør / gulv.
TG 3 pga: Det er antagelig ikke godkjent membran i gulvet. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Pga ufullstendig membran og utførelse må våtrommet oppgraderes.
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk 150 000 - 300 000

Se tilstandsrapport datert 20.10.25 for ytterligere informasjon.

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.

Medfølger ikke:

- bokhylle i stue, vegghengte lamper på soverom og stue, lampe i taket på kjøkkenet og hattehylle/-knaggrekke i gangen.
(taklamper i gangen blir igjen).

Hvitevarer

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

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene: Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner for ett år
El-bil : 2090 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3100 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:
<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP586831

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner. Felles varmtvann.

Energikarakter

G

Energifarge

Orange

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som

hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 317 503

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 270 010

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

Felleskostnader: 3 696,- (v.vann, komm.avgifter, trappevask, vaktmester, felles forsikring, forr. førsel og øvrige driftskostnader)
Avdrag lån: 305,-
Renter lån: 1 125,-
Tilleggsytelser: Leietillegg TV/bredbånd: 226,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5352

Andel Fellesgjeld

Kr 248 814

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

15.10.2025

Andel fellesformue

Kr 17 308

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Rudolf Nilsen Plass Borettslag

Organisasjonsnummer

948676230

Andelsnummer

23

Om borettslaget

Rudolf Nilsen Plass Brl. består av 56 leiligheter fordelt over fem etasjer og ti oppganger. Heimdalsgata 26 er kjent som et kunstnerhjem ettersom forfatteren Rudolf Nilsen bodde her en periode i barndommen. Gården ble gjort kjent i ett av hans dikt "nr. 13". Gården ble tegnet av Ark. Matheus Mosgaard og "slottet" altså Heimdalsgata 26 er hans mest kjente bygning. Han har tegnet flere gårder og hus på østkanten og vestkanten i Oslo.

Regnskapet for 2024 viste et positivt årsresultat på kr. 250.036,-. Det er budsjettert med et positivt årsresultat for 2025 på kr. 429.177,-.

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.

I 2024 har styret bl.a annet jobbet med:

- Opprettet rammeavtale med Rørprosjekt AS.
- Gjennom dugnader har vi gjort diverse brannsikring og fjerning av brennbart materiale.
- Vasking og rengjøring av fellesområder.
- Årlig kontroll av brannvarslingsanlegget er gjennomført.
- Årlig kontroll og oppfølging med Anticimex er gjennomført (skadedyr).
- Årlig kontroll og oppfølging med Mycoteam er

gjennomført (sopp og råte).

- Bestilt trebeskjæring i bakgården, i samarbeid med andre borettslag vi deler bakgård med.
- Arbeid med ny bunnledning er satt i gang.
- Energikartlegging, med tilskudd fra Enova og Oslo kommune.
- I pågående prosess med å opprette en ny forsikringsavtale, med bedre vilkår, hos Gjensidige Forsikring.
- Startet planlegging av beredskap for borettslaget, ta initiativ og sette egenberedskap på dagsorden.
- Fått på plass et styremøterom/ kontor på loftet, som også skal brukes til oppbevaring av historisk arkiv og samlingsplass for beboermøter/ generalforsamling.

Fremtidige planer:

Oppgradering av soilrør i leiligheter

Vedtak:

Styrets innstilling er å se på felles løsning for byttingav soilrør (både bad- og kjøkkenstamme) og oppussing av bad. Styret ønsker å undersøke hvor mange i borettslaget som ønsker å pusse opp badet sitt. Styret får fullmakt til å innhente tilbud og informasjon, og vil kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling i løpet av neste år.

Siste info om soilrør etter samtale med styreleder 20.10.25 er følgende:

Borettslaget har regelmessig diskusjon oppe om felles baderomsrehabilitering og i den sammenheng også nye soilrør og vannrør. Dette er nært sin anbefalte levetid. Ingen ting er avgjort enda, men det kan komme en avgjørelse på det innen ett års tid. Det kan utgjøre en økning på 300-400.000kr ekstra i fellesgjeld, grovt estimert. Dette inkluderer da oppussing av badet. Det vil nok være en avstemning på hvordan man skal løse det og hvordan det

økonomisk vil se ut.

Tagging på fasade skal fjernes/ overmales til våren. Styret håper å unngå innhenting av ekstra kapital fra beboere, men det kan være en nødvendighet. Det vil i så fall ikke være mer enn ett par tusen kroner fordelt over en eller to ekstra innbetalinger.

Borettslaget vil nok foreta en standard oppjustering av fellekostnader fra januar, i tråd med hva USBL anbefaler som økning.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369726785, DNB Boligkreditt AS v/ DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.10.2025: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 117

Saldo per 15.10.2025: 14 061 710

Andel av saldo: 248 814

Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2054)

Flytende rente

Ikke IN

Sikringsordning fellesgjeld

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget USBL forkjøpsrett. Kontakt megler

for info om meldefrist. Det er pliktig medlemsskap i USBL for erverv av bolig i borettslaget. Medlemsavgift faktureres ny eier ved innmelding og årlig avgift etter USBLs satser.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Styret skal varsles skriftlig før husdyr som hund og katt anskaffes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 229, bruksnummer 18 i Oslo kommune.Andelsnr. 23 i Rudolf Nilsen Plass Borettslag med orgnr. 948676230

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/229/18:

03.05.1892 - Dokumentnr: 900454 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde

15.12.1986 - Dokumentnr: 82417 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

17.06.1987 - Dokumentnr: 37740 - Erklæring/avtale vedr. vedlikehold.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

03.05.1892 - Dokumentnr: 900070 - Opprettelse av

matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA LAKKEGT 53B M FL - UTGÅTT

05.11.1896 - Dokumentnr: 900313 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:45

27.06.1989 - Dokumentnr: 41640 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:19
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

20.03.1991 - Dokumentnr: 14456 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:96
RETT TIL ADKOMST, VEDLIKEH.,PLIKT TIL UTBEDR. ETTER KOMM.
KRAV (30 ÅR).FL.BEST. KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA
OSLO KOMMUNE V/DIR. FOR EIENDOM OG UTBYGGING.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Følgende foreligger:

Heimdalsgata 26 - Vaaningshus - Exdok (attestert) - 1898
Heimdalsgata 26 E - Renovering av bad - Ferdigattest - 2014
Heimdalsgata 26 - Fasade m.m. - Ferdigattest - 1981
Heimdalsgata 26 - Loftsatelier - Ferdigattest - 1969
Heimdalsgata 26 - Montering av brannalarmanlegg - Ferdigattest - 2019
Heimdalsgata 26 - Næring til bolig - Ferdigattest -

2009

Heimdalsgata 26 - Oppføring sprinkleranlegg i kjeller - Ferdigattest - 2009
Heimdalsgata 26 - Sammenl og oppdeling leil - Ferdigattest - 1995
Heimdalsgata 26 - Sammesnlåing bad 1-5 etg - Arkivkort (attestert) - 1977

Et ekspedisjonsdokument er en byggemelding/ søknad. Det var ikke vanlig å utstede ferdigattest for tiltak som ble bygget/opprettet før 40-tallet. For slike tiltak foreligger det normalt et ekspedisjonsdokument.

Et ekspedisjonsdokument er forløperen til ferdigattest og kan være (ferdig)attestert, mens det i noen tilfeller bare er registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at tiltaket er lovlig. Ekspedisjonsdokument finnes stort sett for bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50. Dokumentet i seg selv er ingen ferdigattest, men noen dokumenter som er stemplet ferdigattestert kan anses som en slags ferdigattest. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Pågående byggesaker:
Heimdalsgata 30 - bruksendring
Saksnummer 2025/07376 - Byggesak

Herslebs gate 26 - Innvendig rehabilitering og ombygging av skolens gamle gymsal til bruk for skolen og nærområdet - Vahl skole
Saksnummer - 202314776

Motzfeldts gate 18 - forespørsel om mulig ulovlighet - Utskiftning av vinduer
Saksnummer - 202505498

Heimdalsgata 27 F - Rehabilitering av skorstein
Saksnummer - 202316159

Urtegata 6 B - fasadeendring og etablering av ventilasjonsanlegg
Saksnummer - 202510835

Urtegata 9 - norbygata 16 - 18, 24 - Fasadeendring, rehabilitering, tilbygg, bruksendring - Lavblokka kontor
Saksnummer - 202509167

Det anbefales å sette seg inn i plan- og byggesaker i nærområdet. Søk med adresse for å se pågående saker:
<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G

(folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Omk. kjøper beskrivelse

5 000 000 (Prisantydning)

248 814 (Andel av fellesgjeld)

5 248 814 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 938 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 288 (Omkostninger totalt)

17 188 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 988 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 258 102 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 266 002 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 268 802 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/

hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av

salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
1 500 Digitalt prospekt
5 000 Fotograf
5 000 Innhenting av off. info
12 900 Markedspakke Basis
6 900 Oppgjørshonorar
4 500 Opplysninger fra forretningsfører
1 910 Sikkerhetsstillelse
16 390 Tilretteleggingsgebyr
2 800 Visninger pr. stk - Privatvisninger er gratis.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 59 139

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket utlegg og vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Ansvarlig megler bistås av

Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

23.10.2025

Heimdalsgata 26 G 0561 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1896
BRA: 71 m²
BRA-i: 62 m²
Rapportdato: 20.10.2025 (Gyldig til 20.10.2026)

Samlet vurdering



GNR: 229 BNR: 18 ANR: 23

Pål Morten Pedersen
Vannmannen AS

pmp@taksthuset.no
90844088

Heimdalsgata 26 G
0561 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten	Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600 Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.
Takstrappen	Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering. Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/36933
Dokumentasjon på håndverkertjenester	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.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

- Etasjeskille og gulv på grunn
- Våtrom: Bad/wc:
 - Membran, tettesjikt og sluk

Bygningsdeler med TG2

- Kjøkken:
 - Overflater og innredning
 - Avtrekk
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Våtrom: Bad/wc:
 - Ventilasjon
 - Overflater
- Øvrig: Gulv
- Øvrig: Innerdører

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
20.10.2025	20.10.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Mia Furu	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Pål Morten Pedersen

Telefon:

90844088

Firma:

Vannmannen AS

Epost:

pmp@taksthuset.no

Adresse:

Heggelibakken 4, 0375 Oslo



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse:	Heimdalsgata 26 G, 0561 Oslo					
Kommunenr:	301	Gårdsnr:	229	Bruksnr:	18	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	23	Leilighetsnr:		
Byggeår:	1896					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

En lys og pen leilighet beliggende i et populært boligområde på Grønland/Tøyen. Det er kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder som Botanisk hage, Akerselva, der gang- og sykkelvei fører opp til Maridalsvannet, Middelalderparken og Ruinparken.

Pent opparbeidet boligtomt med lekearealer/lekeapparater, sykkelstativ, hyggelig sittegruppe, busker og trær.

Det er normalt god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Elektrisk oppvarming med panelovner. Felles varmtvann.

Bygård oppført i 1898 i murkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder. Senere er bygningen renovert/pusset opp i 2004. I 2018 ble det gjennomført fasade og takrehabilitering.

Murverk i bærende konstruksjoner og fasader, yttervegger utvendig med malt mur og murstein og spekkmurt teglstein.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte søiler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Taket har saltaksform tekket med betongstein.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		
Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.		

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	71	62	9	0	5
Totalt m²	71	62	9	0	5

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	62	62	0	Entre, gang, bad/wc, soverom med utgang til balkong, kjøkken, stue.	
Totalt m²	62	62	0		

Kommentar til arealberegning

1 loftsbod med målbart areal på ca. 3 m2.
2 kjellerboder på ca. 3,2 m2 og 3 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong i stålkonstruksjon med oppforet tregulv på ca. 5 m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er montert ny balkong, usikkert når.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverk i stål og glass, høyden på rekkverket er 106 cm.	
På undersiden av balkongen er det etablert metallplater med fall.	
Balkongen er normalt godt vedlikeholdt.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass produsert i 2003.	
Dobbelfløyet balkongdør med 2-lags glass produsert i 2003	
Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull og sikkerhetslås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Med bruk av nivelleringslasere ble det registrert totalt avvik på kjøkken mellom 15 og 40 mm, i tillegg til lokale skjevheter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Det er teglsteinspipe.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er en vedovn i stuen.	
Dersom teglpipe – er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

6.5 Kjøkken

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Pipeløpet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2014.	
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Hvit foliert kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser, komfyr med keramisk topp, oppvaskmaskin. Opplegg for vaskemaskin. Stål vaskekum nedfelt i tre benkeplate.	
Ny kjøkkeninnredning i 2010 ifølge tidligere eier.	
Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken. eller komfyrvakt.	
TG 2 pga: Det er noe bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Kjøkkenvifte med kullfilter.	

Oppsummering av avtrekk	TG-2
TG 2 pga: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).	
Anbefalte tiltak avtrekk	
I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det er plast og støpejern avløpsrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).	
TG 2 pga: Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.8 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Stoppekranene er plassert på badet.	
TG 2 pga: Vannrør er har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i baktrappen med automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Anlegget er modernisert, usikkert når.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.	

6.11 Våtrom: Bad/wc



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er modernisert, usikkert når.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Det er en høydeforskjell på ca. 15 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren.	
TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.	
Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.	
Det er sprekker i noen gulvfliser. Det er en del skruehull i veggene.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Det er antatt eldre støpejernsluk. Sluket ligger under dusjkabinettet og er vanskelig å besiktige.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.	
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.	
Avløpsrør til klossett mangler tetting i overgang rør / gulv.	
TG 3 pga: Det er antagelig ikke godkjent membran i gulvet.	
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	
Pga ufullstendig membran og utførelse må våtrommet oppgraderes.	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	150 000 - 300 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
På badet er det servant, toalett og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt, men det er ett hakk i servanten.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er naturlig ventilasjon på badet. Det er tilluft ved døren.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Det er originale furugulv.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Gulvene ble slipt og overflatebehandlet i 2018.	
Tg 2 pga alder, og at det er glipper mellom noen gulvbord.	
Stedvis noe knirk.	

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
På veggene er det malt glassfiberstrie, malt panel og malte slette veggoverflater.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Veggene er normalt godt vedlikeholdt, man naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.	

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse	
I takene er det malte plater, takessplater og malt panel.	
Takhøyden er ca. 284 cm.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Takene er normalt godt vedlikeholdt.	

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse	
Det er eldre malte dører til bad og soverom.	

Oppsummering av øvrig	TG-2
TG 2 pga alder og at det er noe bruksslitasje på dørene.	

6.16 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250341	
Selger 1 navn	
Mia Furu	
Gateadresse	
Heimdalsgata 26G	
Poststed	Postnr
OSLO	0561
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalendr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1
- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: MF

Document reference: 1002250341

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Har tidligere vært tilfeller av rotter i kjeller. Borettslaget har avtale med Anticimex som gjør tiltak ved behov.

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1002250341

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det diskuteres oppgradering av soilrør og muligens oppussing av bad i den forbindelse. Se mer info i prospektet.

27

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Se info pkt. 9

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1002250341

Initialer selger: MF

3

87

Tilleggskommentar

Da jeg overtok leiligheten i 2018 satte jeg inn et nytt dusjkabinett på bad for fortsette å skåne vegger og tak siden det var et eldre bad. Grunnet eldre bygård, og originale tregulv er det noe lytt mellom etasjene.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

Document reference: 1002250341

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mia Furu	d8ee8f293f22b1dfcb872b115bb0c9c3a4276cb2	26.10.2025 16:51:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250341

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developper>

Nabolagsprofil

Heimdalsgata 26G - Nabolaget Tøyen kirke/Rudolf Nilsens plass - vurdert av 235 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Tøyenkirken Linje 5N, 60	3 min	0.3 km
Heimdalsgata Linje 17	6 min	0.5 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min	0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min	1.2 km
Oslo Gardermoen	38 min	

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	2 min	0.2 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	7 min	0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	7 min	0.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	11 min	0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	20 min	1.6 km
Hersleb videregående skole	4 min	
Elvebakken videregående skole 576 elever	13 min	1 km



Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

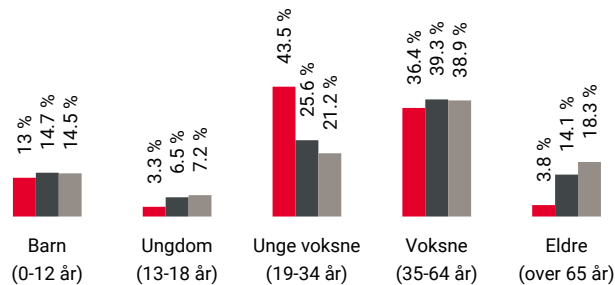


Opplevd trygghet
Veldig trygt 68/100



Naboskapet
Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tøyen kirke/Rudolf Nilsen...	2 083	1 166
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lakkegården barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min	0.1 km
Mosaikk Urtehaven barnehager (3-5 år) 58 barn	4 min	0.3 km
Grønland Urtehaven barnehager (0-5 år) 85 barn	5 min	0.4 km

Dagligvare

Nærbutikken Heimdalsgata Søndagsåpent	3 min	0.2 km
Bunnpris Urtekvartalet Søndagsåpent	3 min	0.2 km

Primære transportmidler



1. Gående



2. Tog/t-bane



3. Trikk



Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



Serveringstilbud
Meget bra 86/100

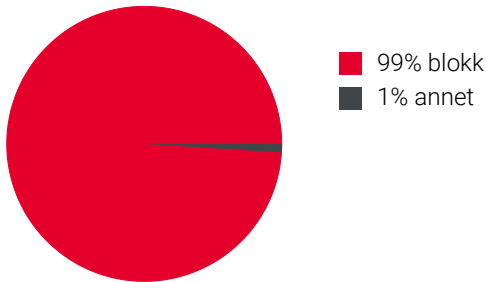


Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Rudolf Nilsens plass Ballspill	1 min	0.1 km
Hangar'n idrettshall Aktivitetshall	3 min	0.2 km
Tøyen Fitness og Tr.senter	6 min	
Harald's Gym	7 min	

Boligmasse



«Bodd her hele livet og jeg anbefaler sterkt til familier med barn!»

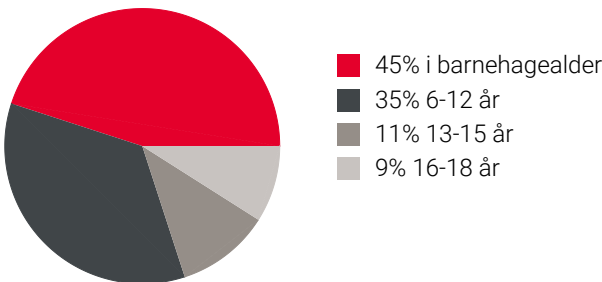
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Grønland Basar	6 min
Apotek 1 Grønland	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



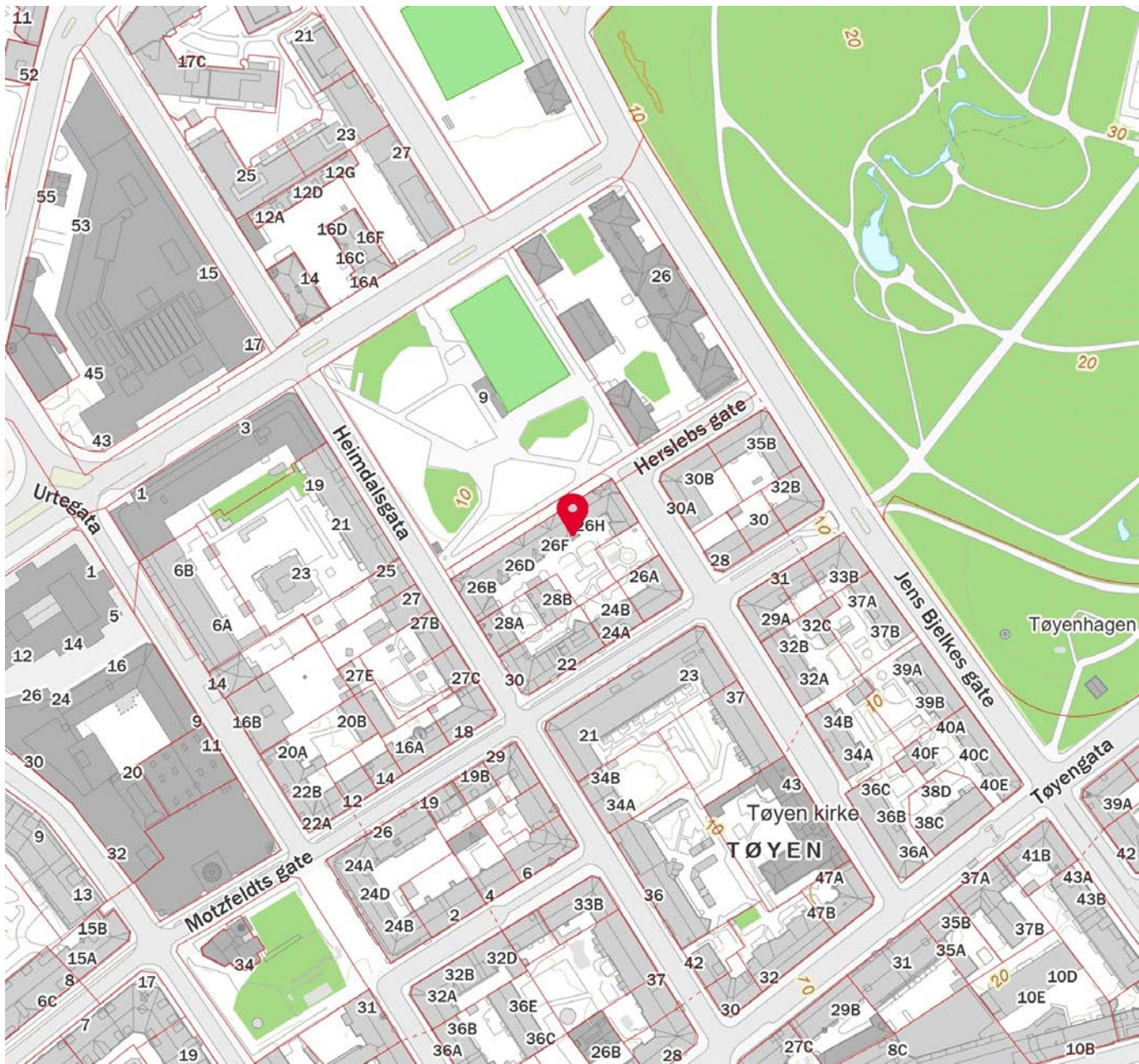
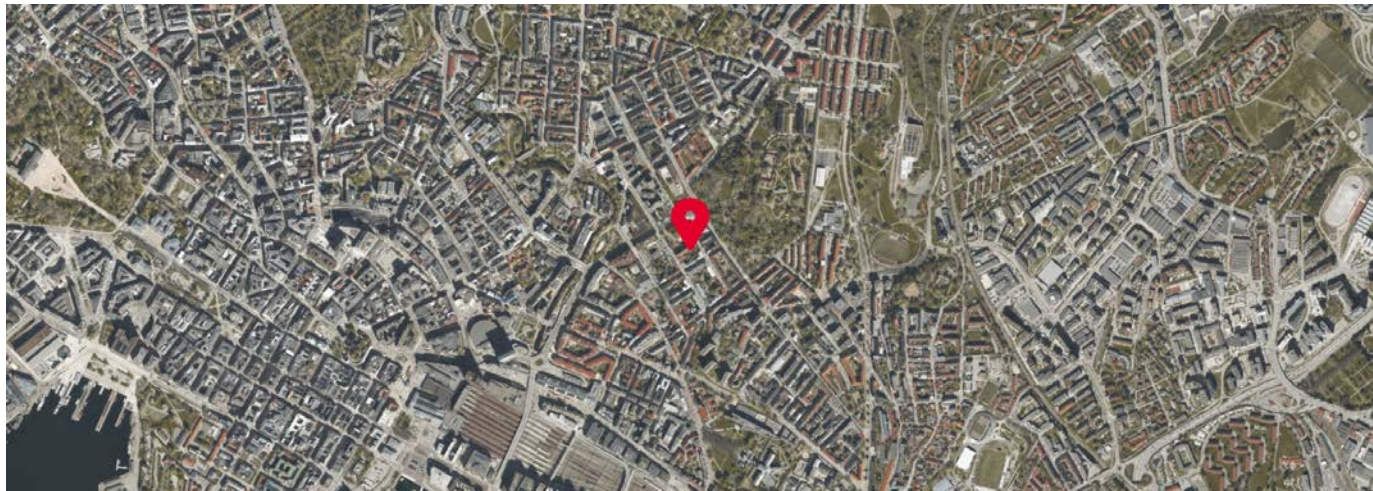
Familiesammensetning



0%	54%
Tøyen kirke/Rudolf Nilsens plass	
Oslo og omegn	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	73%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

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 et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Heimdalsgata 26G
0561 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Monica Frøseth

Telefon: 480 35 999
E-post: monica.froseth@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

aktiv.
Tar deg videre