

A modern living room with light grey walls and white trim. A large window on the left shows a view of a city at dusk. A light grey sofa is positioned against the back wall, with a patterned throw pillow and a blanket. A round, dark wood coffee table with a glass top sits in the center, holding a lit candle. A large, light grey ottoman is on the left. A framed painting of a group of men in suits hangs on the back wall. A white fireplace with a glass door is on the right, with a fire burning inside. The floor is made of light-colored wood planks.

aktiv.

A classical living room with light beige walls and white trim. A large, ornate white door is open, revealing a view of a garden. A round, dark wood mirror hangs on the right wall. A small, dark wood side table with a glass top sits next to the mirror, holding a lit candle and a small plant. A box of champagne is on the floor next to the table. The floor is made of light-colored wood planks.

Munkegata 2A, 0656 OSLO

**Klassisk 3-roms- Store gode rom
og sjenerøs takøyde -Feelgood
toppleilighet med balkong og peis
- Bad 2020 -Slipte tregulv**



Partner / Eiendomsmegler / Avdelingsleder

Marius Wang

Mobil 468 28 887

E-post mw@aktiv.no

Aktiv Grefsen

Kjelsåsveien 18, 0488 OSLO. TLF. 468 28 887

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 232 876,-
Omkostn.: Kr 184 650,-
Total ink omk.: Kr 7 517 526,-
Felleskostn.: Kr 6 829,-
Selger: Kjell Arne Carlsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1892
BRA-i/BRA Total 80/88 kvm
Tomtstr.: 841.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 233, bnr. 276
Snr. 23
Oppdragsnr.: 1012250006

Velkommen til Munkegata 2A. Lys og attraktiv 3-roms selveierleilighet i klassisk bygård. Leiligheten byr på god planløsning og åpen atmosfære, klassiske detaljer som originale tregulv, rosett, dekorativ peisovn og doble fløydører. Bygården har en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo svært sentralt, men likevel rolig. Gamlebyen har en meget sentral plassering i byen, med kort vei til alle fasiliteter Oslo har å by på. Velkommen til visning.

Nytt bad i 2020

Slipte originale tregulv i 2025

Nymalte vegger

Unike detaljer som teglsteinsvegger, rosett og heltre gulv

Sentral beliggenhet med kort vei til "Alt"

Balkong på ca. 6 m²

Peis

Doble fløydører i tre

Store gode rom

Leilighetens karakter er beholdt



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	54
Budskjema	66

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 80 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 88 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 80 m² Entre, kjøkken, stue, bad og to soverom.

BRA-e: 8 m² 2 boder på loft, ca 4 m² pr bod

TBA fordelt på etasje

4. etasje

6 m² Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Selger opplyser om at barnevogner kan settes i trappeoppgang eller gårdsrom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

841.8 m²

Tomtebeskrivelse

Bygården har en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo svært sentralt, men likevel rolig. Gamlebyen har en meget sentral plassering i byen, med kort vei til alle fasiliteter Oslo har å by på. En liten rusletur nedover gata kan du nyte en god espresso på Stockfleths. Ferske rundstykker får du på Vårt daglige brød. På varme

sommerdager anbefales Botsparken, Klosterenga park og Middelalderparken for soling og grilling. Eller benytte dagen på Sørenga Sjøbad som ligger bare en 5-minutters sykkelstur unna.

Beliggenhet

Sentralt og urbant område i Gamlebyen i bydel Gamle Oslo. Området er i stor vekst, og preges i dag av kulturelt og sosialt mangfold. Det er flere butikker, bruktbutikker og barer i nærområdet. Noen av de største byutviklingsprosjektene i byen finner sted her. Området har umiddelbar nærheten til blant annet Oslo sentrum, Operaen, Sørenga, Ekeberg og Kampen.

Nærområdet bugner av gode tilbud, det være seg ferskt brød på søndagsmorgen, nytrukket kaffe, franske oster, en vintageskatt eller byens kanskje beste pizza.

Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i området. Langs Alnaelva kan man gå inn mot Svartdalen med flotte skogsområder og rekreasjonsmuligheter for både turgåere og mosjonister. Fra Akerselva er det også tur- og sykkelstier helt opp til Maridalsvannet.

Andre parker og fine rekreasjonsområder i området, er blant annet Klosterenga kulturpark også kalt "Østkantens Frognerpark". Her kan du sitte på en benk i en frodig park å høre Hovinbekken sildre nedover. Tøyenparken med nye Tøyenbadet som er planlagt ferdig i løpet av 2024, Botanisk hage, Ekebergsletta og Ekeberg Skulpturpark. Det er også kort vei til Bjørvika og Sørenga med gode bademuligheter, samt helårs badstuflåte. Også Middelalderparken rustes opp og utvides betydelig i kjølvannet av jernbaneutbyggingen av Follobanen.

Det er et godt utvalg av ulike dagligvarebutikker; Bunnpris, Joker og Matkroken i Schweigaards gate. Coop extra og Rema 1000 på Galgeberg ligger også bare en kort spasertur fra boligen. På Grønland finner du flere spennende spesialbutikker og rimelige grønnsakshandlere med et rikt utvalg. Videre er det gode shoppingmuligheter med både Grønland Basar, Oslo City og Byporten shopping i umiddelbar nærhet.

Adkomst

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt

Bebyggelsen

Det er blokkbebyggelse i området

Barnehage/Skole/Fritid

Det er mange fine barnehager og skoler i nærheten av Munkegata 2A:

- Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år) 0.1 km
- Gamlebyen Urtehaven barnehager (0-5 år) 0.3 km

- Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år) 0.5 km

- Gamlebyen skole (1-7 kl.) 0.3 km

- Tøyen skole (1-7 kl.) 0.9 km

- Vahl skole (1-7 kl.) 1.1 km

- Jordal skole (8-10 kl.) 1 km

- Sofienberg skole (8-10 kl.) 1.8 km

- Hersleb videregående skole 1.5 km

- Heltberg gymnas 1.5 km

Skolekrets

Munkegata 2A sokner til Gamlebyen skole

Offentlig kommunikasjon

Det er svært gode kollektiv transport muligheter i nærheten av Munkegata 2A.

Fra Munkegata kan du ta busslinjene 34, 70, 70N. Linje 34 strekker seg fra Tåsen til Simensbråten og stopper på sentrale stopp som Sagene, Oslo bussterminal og Jernbanetorget.

For de som reiser med trikk er trikkestoppet Oslo Hospital kun 400 m fra leiligheten.

Her kan du ta linjene 13 og 19. Linje 13 går fra Ljabru til Lilleaker via blandt annet Dronningensgate, Nationaltheateret og Skøyen. Linje 19 går fra Ljabru og Majorstuen.

Det er kort gangavstand til både Oslo S og Grønland T-banestasjon, som gir enkel tilgang til alle T-banelinjer, tog, trikk og buss.

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygården er oppført med grunnmur og bærende konstruksjoner i murverk. Etasjeskiller består av trebjelkelag med stubbeloftskonstruksjon. Ytterveggene har pusset og malt overflate. Takkonstruksjonen er utført i treverk.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Noen sprekker i fuger/saltutslag

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Renovert bad for ca 5 år siden

Arbeid utført av: Paradigma bygg as/master bad as/ Elektro team as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Sveisemembran og bytte av sluk

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det har vært oversvømmelse i kjeller og spesielt etter flommen Hans

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det har vært lekkasje fra tak men hele taket er byttet.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Bygget er fra ca 1890 og er ikke unormalt men skjevheter i gamle bygg

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det har vært observert rotter i bygget og vært sopp/råteskade i kjeller/ første etasje

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det ble observert skjeggkre da det var en vannskade på badet for ca 5 år siden. Ikke sett siden.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre

installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utført det elektriske ved oppussing av bad

Arbeid utført av: Elektro team

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Hafslund hadde kontroll for noen år siden og elektro team gjorde utbedringer.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tak er byttet

Arbeid utført av: Ukjent

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er bygget hybler på deler av loftet

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Dette er ukjent men vet der er hybler på deler av loftet

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja

Beskrivelse: Usikker på hva som er byggemeldt vedr kjeller og loft

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Follo taksering laget for ca 6-7 år siden rapport om bygget

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er snakk om å bytte ytterdører

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Sameiet har vært i tvist med håndverkere som har utført arbeid på eiendommen

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ved bytte av dører og div vedlikehold kan felleskostnader/gjeld øke

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det har vært rotter i kjeller.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det har vært observert skjeggkre

Standard

Entré:

Lys og innbydende flislagt entré med dørcalling og downlights i himling. Plass til hending av yttertøy, skoskap og lignende oppbevaring.

Stue:

En lys og romslig stue med mye karakter. Stuen er lett å innrede med god plass til sittegruppe og spisebord. Klassiske detaljer som orginalt tregulv, tofløyede dører og rosette i himling. Gulvene ble slipt i 2025. I Stuen er malt i tidsriktige farger og har godt med naturlig lysinnslipp. Den koselige peisen varmer godt og er perfekt for kalde vinterdager.

Kjøkken:

Praktisk og sjarmerende kjøkken med gode arbeidsflater og godt med skaplass.

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette hvite fronter. Benkeplaten er flislagt og har nedfelt dobbel

oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er installert ventilator over koketopp, fliser over benk, og det er plass til frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er gulvvarme på kjøkkenet. Plass til kjøkkenbord (4-6 pers)

Hovedsoverom:

Hovedsoverommet er av svært godt størrelse med plass stor dobbelseng med nattbord på hver side. Den blottlagte teglsteinsveggen bærer på en masse historie og er helt unik. Om nye eiere ønsker å sette opp garderobeskap er det god plass i rommet.

Soverom 2 med utgang til balkong:

Soverom 2 er også av god størrelse med god plass til stor seng. God plass til oppbevaring i stor skyvedørsgarderobe. Fra soverommet har du utgang til en koselig

balkong på ca. 6 m2 vendt mot grønne omgivelser. Balkongen har god plass til sittegrupper og beplantning. Doble fløydører i heltre fra stue.

Bad:

Lekker flislagt bad fra 2020 med varme i gulv. Arbeidt utført av fagfolk. Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og etthånds blandebatteri, speilskap med belysning over servant, dusjnisje, vegghengt toalett og opplegg for oppvaskmaskin. Varmtvannsbereder er plassert på badet. Ventilasjonen skjer via mekanisk avtrekk. Veggene er flislagt og himlingen er malt, slett med innfelte downlights.

.....
Oppsummering av tilstandsgrader:

TG0: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Veggoverflater med misfarging og sprekker i fuger som symptom på avvik, som gir grunnlag for tilstandsgrad 2 (TG2).

1.1.2 Bad Overflate gulv

I henhold til NS 3600:2018 vurderes gulvet til tilstandsgrad 2 (TG2) grunnet misfargede fuger.

2.1 Kjøkken Kjøkken

I henhold til NS 3600:2018 vurderes kjøkkeninnredningen til tilstandsgrad 2 (TG2) på grunn av alder og slitasje på innredningen.

3.1 Andre rom

I henhold til NS 3600:2018 gis gulvfliser med sprekker og løse fuger tilstandsgrad 2 (TG2).

4.1 Vinduer og ytterdører

I henhold til NS 3600:2018 vurderes vinduene til tilstandsgrad 2 (TG2) grunnet høy alder og redusert varmeisolasjon. Balkongdør vurderes til TG1. Inngangsdør vurderes til TG2 på grunn av alder og slitasje. Samlet vurderes bygningsdelene til tilstandsgrad 2.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

I henhold til NS 3600:2018 vurderes vann- og avløpsrør samlet til tilstandsgrad 2 (TG2), på bakgrunn av blandingen av nyere og eldre installasjoner, samt potensiell risiko knyttet til de eldre kobberrørene.

6.3 Ventilasjon

I henhold til NS 3600:2018 gis ventilasjonen tilstandsgrad 2 (TG2), grunnet utilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, samt at kjøkkenventilatoren ikke fjerner forurenset luft fra rommet på en tilfredsstillende måte.

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

Medfølger:

- Hvitevarer på kjøkken

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

TV/Internett/Bredbånd

Telia er leverandør for TV og internett

Parkering

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.

Munkegata 2A er en del beboerparkeringssone C, bydel Gamle Oslo.

Priser for beboerparkeringstillatelse for 1 år:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner

Elbil: 2090 kroner

Motorsykel og moped: 3100 kroner

El-motorsykel og el-moped: 1045 kroner

Solforhold

Morgensol

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP4876406

Radonmåling

Leiligheten er i byggets 4. etasje og radon er ikke relevant

Diverse

Selger og ansvarlig megler har en relasjon og drive selskap sammen. Dette til orientering.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Elektrisk med varmekabler i gulv i bad og kjøkken, forøvrig panelovner. Peis med innsats i stue.

Info strømforbruk

Selger opplyser at han ligger i snitt på 11 000 kWh timer per år. Vi regner normalt en krone per kWh.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

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.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 7 100 000

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-ogavgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-ieendomsskatt/>.

Formuesverdi primær

Kr 1 694 250

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 6 777 001

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

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

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

primærboliger (boligen du selv bor i): Formuesverdien settes til 25 prosent av beregnet markedsverdi for boliger med markedsverdi under 10 millioner kroner primærboliger med markedsverdi over 10 millioner kroner: Opp til 10 millioner kroner verdsettes til 25 prosent av beregnet markedsverdi. Det over 10 millioner verdsettes til 50 prosent av beregnet markedsverdi i 2022 og til 70 prosent av markedsverdi i 2023.

Sekundærboliger (utleieboliger mv): Formuesverdien settes til 100 prosent av beregnet markedsverdi i 2023 (95 prosent i 2022). Se skatteetaten for mer informasjon: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/>

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, eiendomsskatt og innvendig vedlikehold

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

85/1843

Felleskostnader inkluderer

Avdrag felleslån: kr 485,-

Felleskostnader: kr 4 961,-

Renter felleslån: kr 1 383,-

Felleskostnader inkluderer:

Kabel-tv/bredbånd, renter og avdrag felleslån, kommunale avgifter, renhold, felles byggforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Felleskostnader ble sist justert 01.07.2025.

Hvert årsskifte vil felleskostnadene bli justert i takt med endringen i konsumprisindeksen siden forrige årsskifte.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 829

Andel Fellesgjeld

Kr 232 876

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

10.06.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Munkegata 2

Organisasjonsnummer

971280182

Om sameiet

Sameiet består av 25 seksjoner, herav 7 nærings seksjoner, av eiendommen gnr. 233 bnr. 276 i Oslo. Sameiets eiendom er fullverdiforsikret hos If og har polisenummer 88424100.

Sameiet er også forsikret mot soppskader hos Norsk Hussopp Forsikring. Sameiets forsikringsnummer er 1854.

Styreleder opplyser per 02.07.2025 at det per i dag ikke foreligger planer om vedlikehold eller rehabilitering som vil medføre økte felleskostnader eller økt fellesgjeld. Styret tar likevel forbehold om at fremtidig vedlikehold eller rehabilitering kan bli aktuelt.

Sist regulering av felleskostnader var 01.07.2025. Da ble felleskostnader økt med 10%

Vedtatte saker fra årsmøtet 2024:

- Årsmøtet diskuterte og godkjente herunder budsjettets post omkring økning av felleskostnader med 10% fra 01.07.2025. Dette er allerede justert i annonsen.

- Vedlikeholdsplan

Styret orienterte om de deler av vedlikeholdsplanen for sameiet som er aktuelle for 2025. Det blir blant annet brannsikring av dører i de fleste boligseksjonene og andre dører i sameiet, samt brannsikring av vinduene i oppgangene.

Årsmøtet vedtok enstemmig å gi styret fullmakt til å øke lånet i DNB Bank ASA, med opp til kr 2 100 000 til betaling av brannsikring av bygården med skifte til branndører i bygården og brannsikring av vinduene i oppgangene. Lånets løpetid vil være 20 år. Dersom endelig innvilget økning av lån vedrørende denne posten er lavere enn 100 000 kr gir årsmøtet styret fullmakt til å kreve inn tilleggsbetaling av felleskostnader fra sameierne på opp til 600 000 kr, fordelt på sameierne etter eierbrøk, for å dekke inn det som ikke innvilges som lån fra banken.

Styreleder opplyser per 02.07.2025 at det pt ikke er noen større rehabiliteringsplaner.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånummer: 15160331825, DNB ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.06.2025: 7.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 80

Saldo per 10.06.2025: 5 000 000

Andel av saldo: 232 877

Neste termin/avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.03.2045)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning for fellesgjeld

Regnskap/budsjett

Årsregnskapet for 2023 viser et overskudd på kr 284 210,- og er overført sameiets egenkapital

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr -553 015-

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse

Vedtekter/husordensregler

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

Dokumentene kan sees hos megler.

Dyrehold

Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes leilighetene. Lufting av hunden må ikke skje på gårdsplassen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 233, bruksnummer 276, seksjonsnummer 23 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

En servitutt er en rettighet/forpliktelse eller bestemmelse. Denne kan være både positiv og negativ. Bestemmelsen innskrenker en eiers rett til å fritt bestemme over egen eiendom. F.eks en nabo som gir en annen nabo rett til å kjøre over sin eiendom. En servitutt etableres i all hovedsak ved inngåelse av en avtale, enten skriftlig eller muntlig, mellom de berørte partene, men den kan også være etablert på andre måter.

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

301/233/276/23:

16.11.1876 - Dokumentnr: 925084 - Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:276
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.1891 - Dokumentnr: 954216 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:276
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1949 - Dokumentnr: 306641 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. innredning
av hybler på loft
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:276
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.1961 - Dokumentnr: 505902 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:276

Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.1986 - Dokumentnr: 48441 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 23

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 85/1843

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 25 SEKSJONER

02.11.2023 - Dokumentnr: 1222600 - Reseksjonering

Snr: 23

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 85/1843

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av tegninger

Endring av fellesareal

Sammenslåing av seksjoner

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke registrert byggemelding for oppføring, som ikke er unormalt for bygg oppført på slutten av 1800-tallet. Det foreligger heller ikke tegninger fra oppføringstidspunktet.

Det foreligger ferdigattest datert 31.03.1971 for Innredning av bad og w.C. 1 2.-3.-og 4.etasje. Det foreligger godkjente og byggmeldte tegninger fra tiltaket, disse stemmer overens med dagens bruk

Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger datert 10.03.2014

Vei, vann og avløp

Vann: Offentlig

Avløp: Offentlig

Vei: Adkomst fra offentlig vei

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny

kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Bystyret, egengodkjenning, 22.04.2009.

Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste. Dette kan medføre at endringer av bygningen må godkjennes av byantikvaren samt kommunen før igangsetting.

Pågående plansaker i området:

Saksnummer: 201615016 - Schweigaards gate 41-53 og Oslo gate 1 - Detaljregulering:

Nytt kontorbygg med utadrettet førsteetasje og gjennomgående park - Status:

Avklaringsfase før politisk behandling - Siste dok i saken datert 19.06.2025

Saksnummer: 202305104 - Åkebergveien 11 - Nytt Oslo fengsel på Grønland - Siste dok i saken datert 14.06.2025

Saksnummer: 201802760 - Oslo gate 7 - Detaljregulering - Nytt boligbygg og ombygging eksisterende murgård - OG7 - Status: Avklaringsfase etter offentlig ettersyn - Siste dok i saken datert 23.05.2025

Pågående byggesaker i området:

Saksnummer: 202207930 - Munkegata 2 A - Endring i brannskille og trebjelker -

Tillatelse gitt - Siste dok. 02.07.2024

Saksnummer: 202555668 - Munkegata 2 - Bruksendring til serveringssted, fasadeendring og innvendige endringer - Mottatt søknad - Siste dok. 27.06.2025

Saksnummer: 202462313 - Schweigaards gate 55 A - Tilbygg og påbygg - Rammetillatelse gitt - Siste dok. 02.06.2025

Saksnummer: 202460067 - Schweigaards gate 52 B - Utsifting av vinduer på sydfasade - Tillatelse gitt - Siste dok. 15.11.2024

Saksnummer: 202200209 - Schweigaards gate 58 A - Bruksendring av underetasje til bolig og ombygging av boliger i 1.-3. etasje - Igangsettingstillatelse gitt - Siste dok. 10.05.2024

Saksnummer: 201900428 - Schweigaards gate 58 A-C - Ombygging av fellesarealene på loftet til 5 nye boenheter, og etablering av nye boder i kjelleren - Igangsettingstillatelse gitt - Siste dok. 09.04.2024

Saksnummer: 202552874 - Schweigaards gate 58 D - Bruksendring fra butikk til tannlegekontor og etablering av leilighet - Mottatt søknad - Siste dok. 21.05.2025

Saksnummer: 202463159 - Schweigaards gate 53 B - Oppføring av to balkonger - Igangsettingstillatelse gitt - Siste dok. 24.06.2025

Saksnummer: 202112520 - Munkegata 1 - Oppføring av antenner på eksisterende basestasjon - Tillatelse gitt - Siste dok. 17.10.2023

Opplistingen er ikke uttømmende og interessenter oppfordres til å sette seg inn i relevante reguleringsplaner og byggesaker. For mer info om regulering-/arealplaner se Oslo kommune Saksinnsyn: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=saksinnsyn>

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste. Dette kan medføre at endringer av bygningen må godkjennes av byantikvaren samt kommunen før igangsetting.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 100 000 (Prisantydning)

232 876 (Andel av fellesgjeld)

7 332 876 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

183 300 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

184 650 (Omkostninger totalt)

195 550 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

198 350 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 517 526 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 528 426 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 531 226 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 184 650

Betalingsbetingelser

Kjøpesum bør være innbetalt minimum 2 dager før overtagelse. Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen. 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 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0.90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 900,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 1 500,- pr stk. Markedspakke er satt til 19 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Wang
Partner / Eiendomsmegler / Avdelingsleder
mw@aktiv.no
Tlf: 468 28 887

Ansvarlig megler bistås av

Marius Wang
Partner / Eiendomsmegler / Avdelingsleder
mw@aktiv.no
Tlf: 468 28 887

Trym Stien Dæhlin
Eiendomsmeglerfullmektig
trym.stien.dehlin@aktiv.no
Tlf: 938 10 609

Oppdragstaker

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling, organisasjonsnummer 884030862
Kjelsåsveien 18,

Salgsoppgavedato

02.07.2025



MUNKEGATA 2A

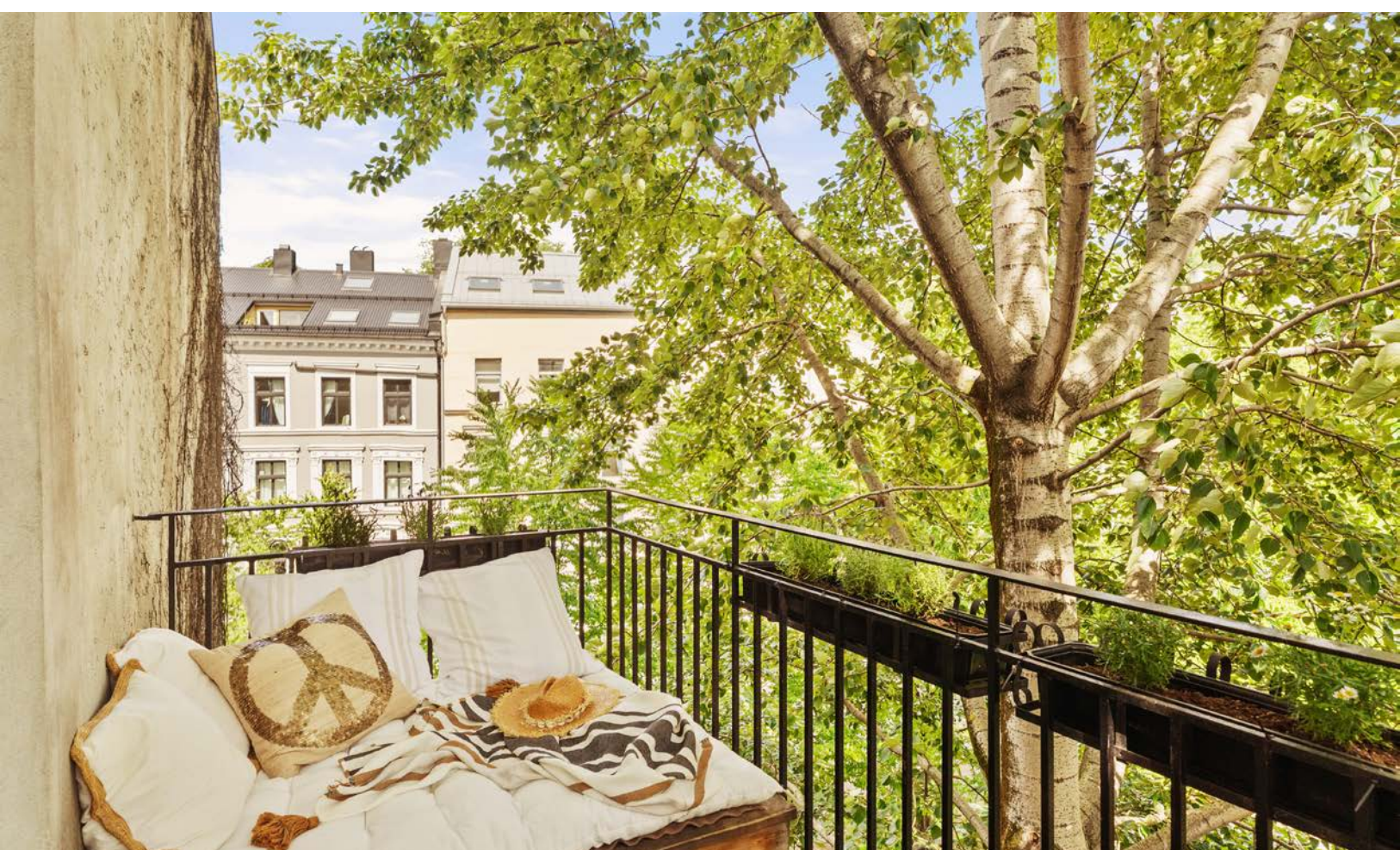


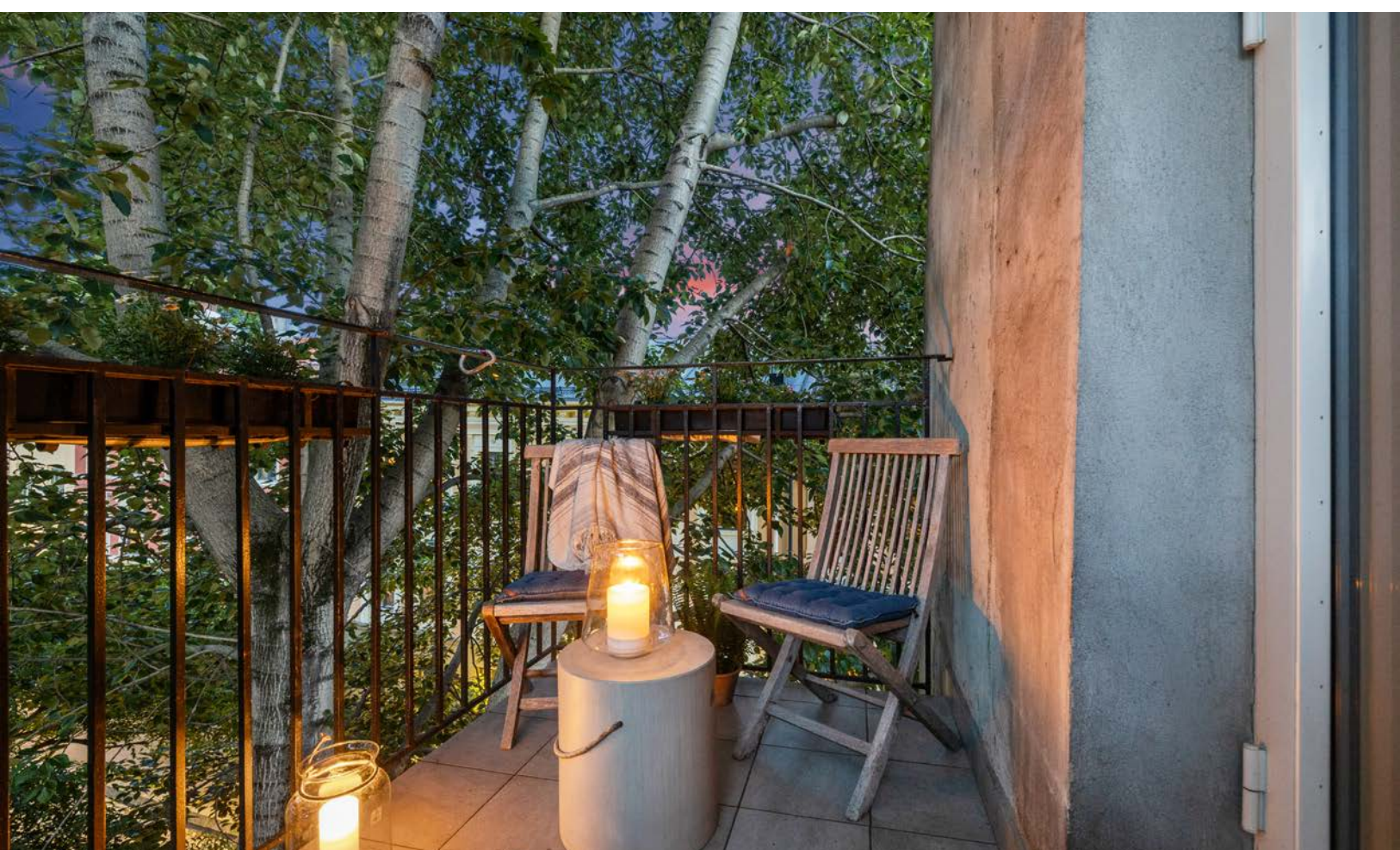
Tegnet av Built By AS
Tegningen er ikke målbar



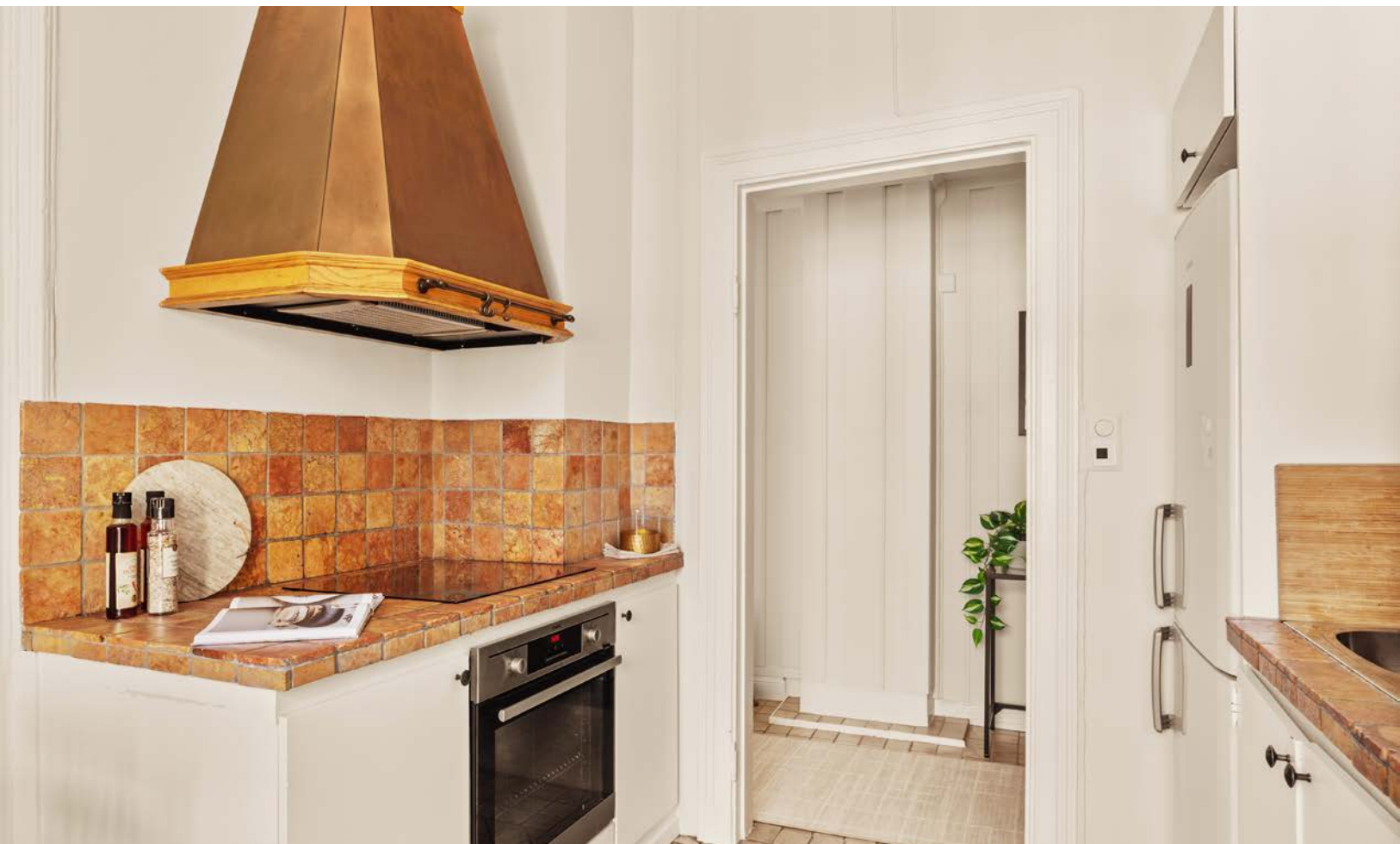


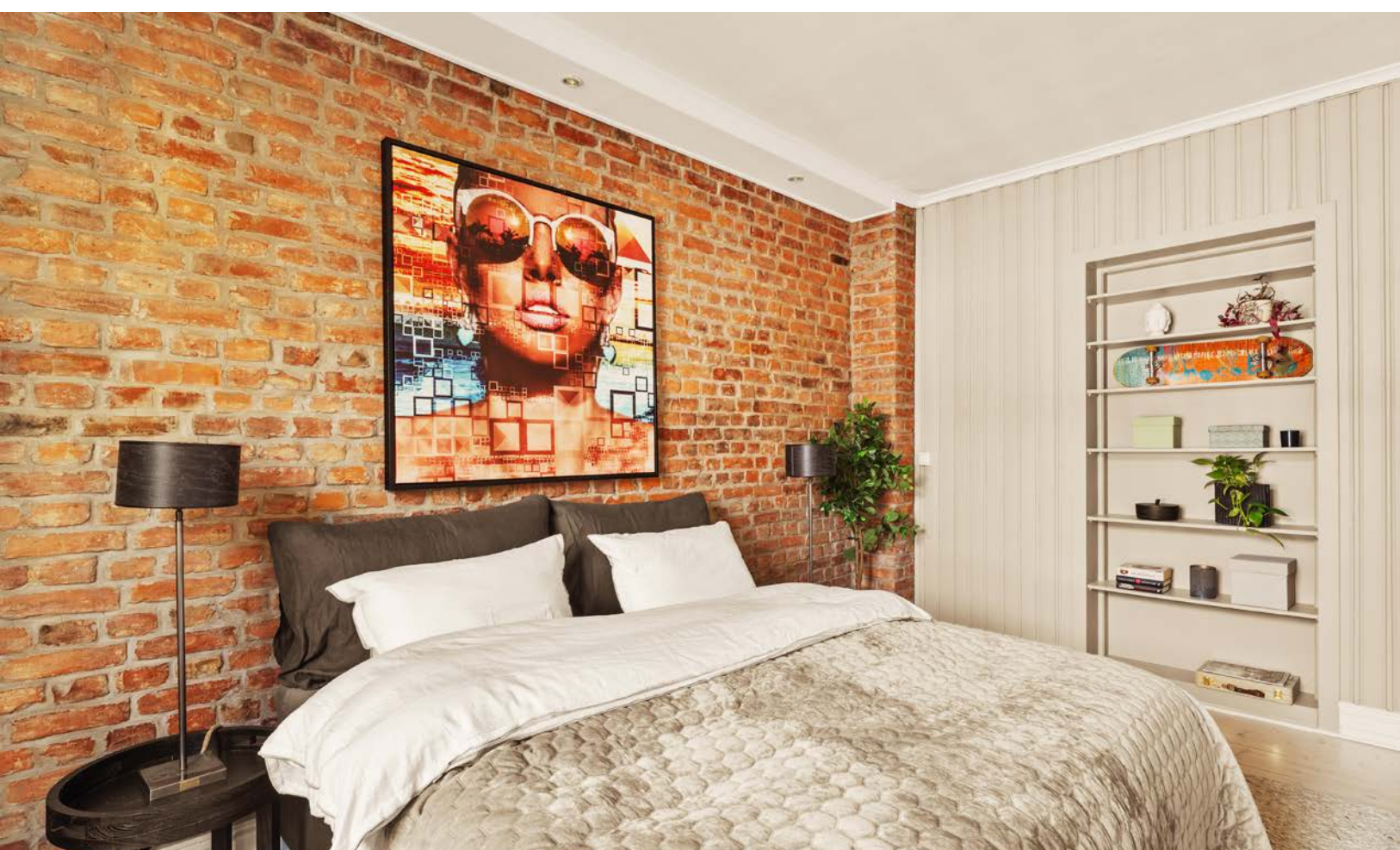






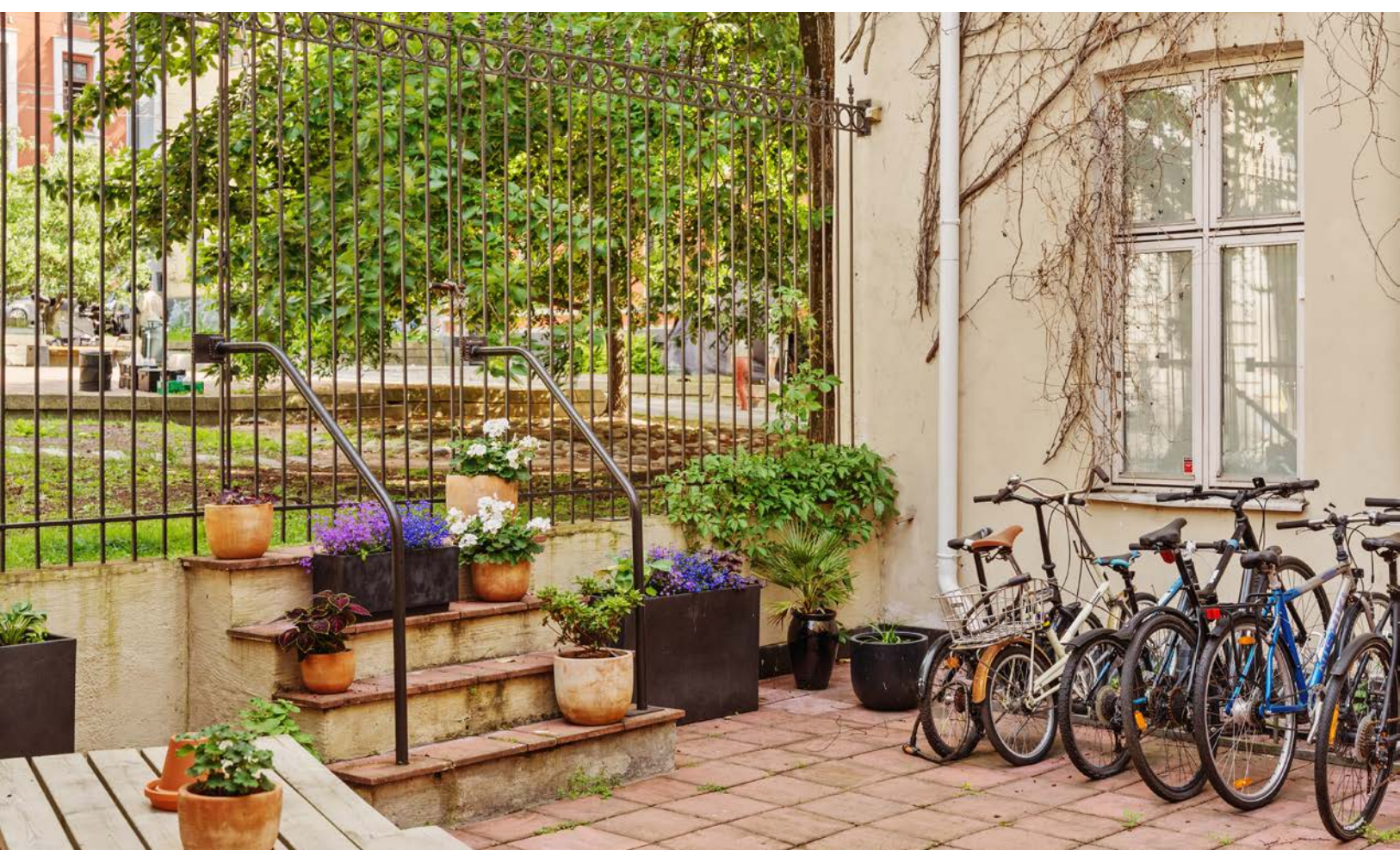




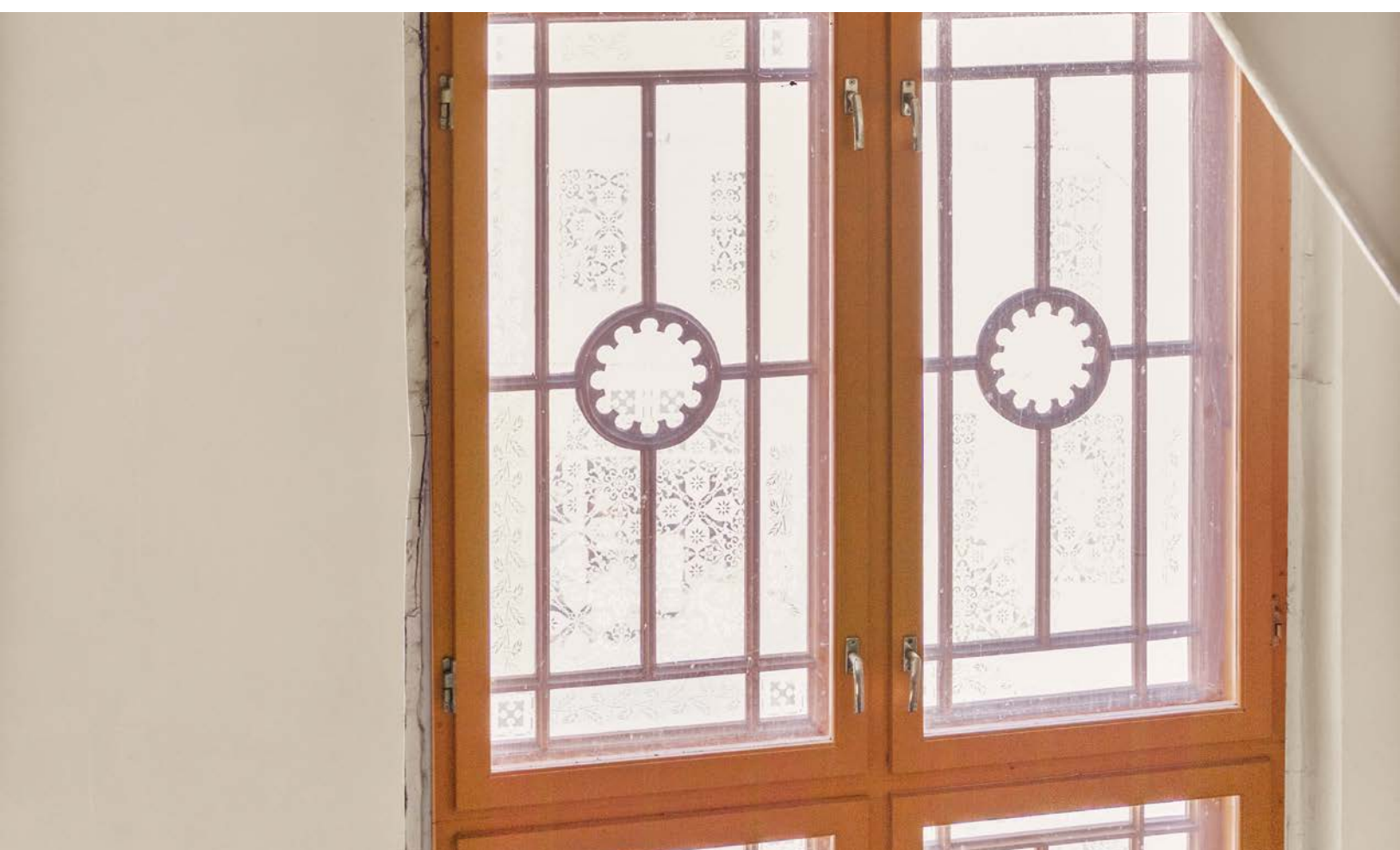


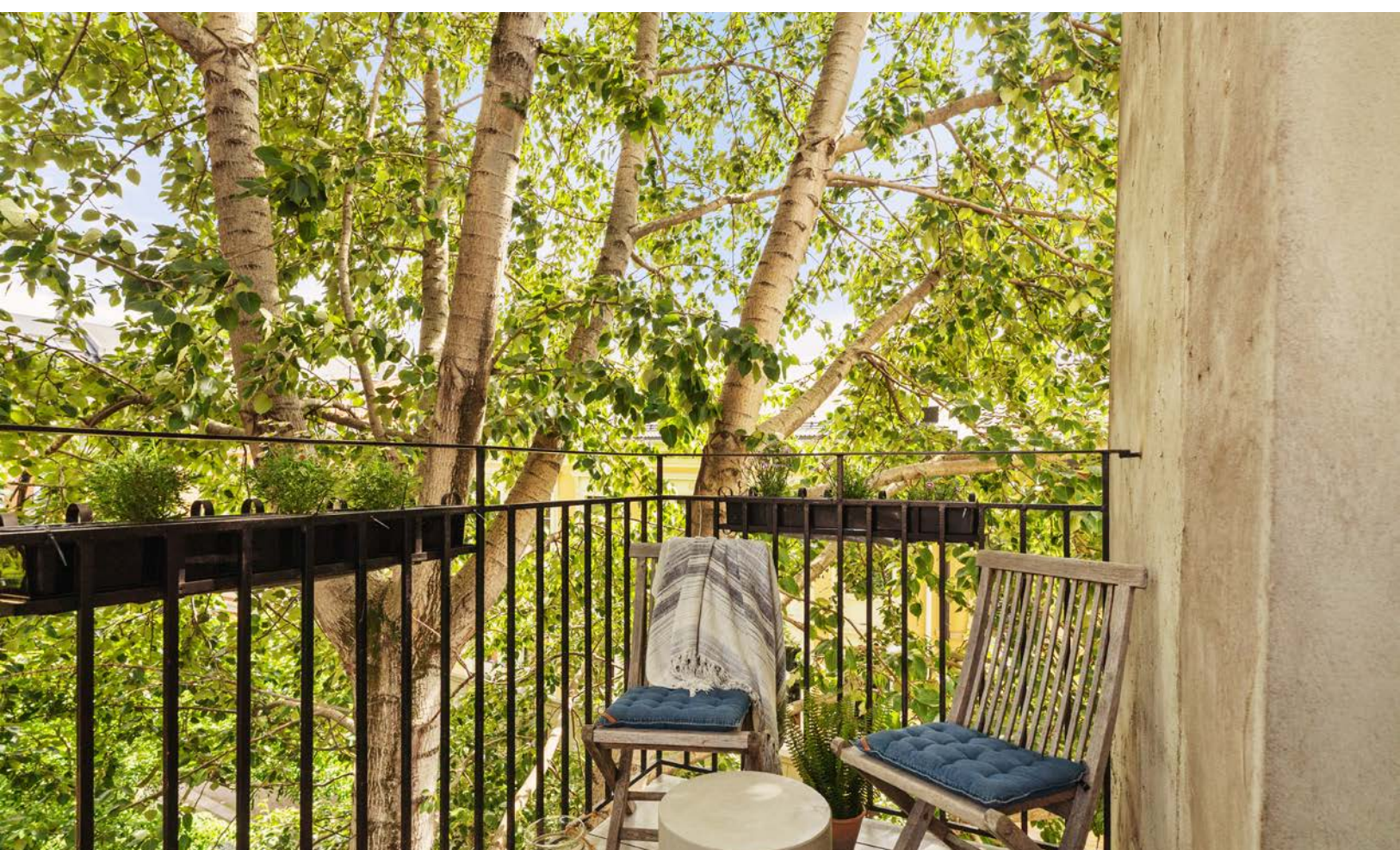






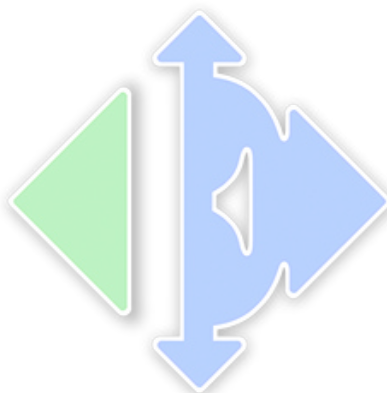






Vedlegg

Munkegata 2 A,
0656 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Matias Utnem
Dato: 02/07/2025

Gabels gate 25b
Oslo 0272
92059064
mutnem@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:233, Bnr: 276
Hjemmelshaver:	Kjell Arne Carlsen
Seksjonsnummer:	23
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1892
Tomt:	842 m²
Kommune:	301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Kjell Arne Carlsen
Befaringsdato:	30.6.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Bygården har en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo svært sentralt, men likevel rolig. Gamlebyen har en meget sentral plassering i byen, med kort vei til alle fasiliteter Oslo har å by på. En liten rusletur nedover gata kan du nyte en god espresso på Stockfleths. Ferske rundstykker får du på Vårt daglige brød. På varme sommerdager anbefales Botsparken, Klosterenga park og Middelalderparken for soling og grilling. Eller benytte dagen på Sørenga Sjøbad som ligger bare en 5- minutters sykkel tur unna.

OM BYGGEMETODEN:**Byggemåte:**

Bygården er oppført med grunnmur og bærende konstruksjoner i murverk. Etasjeskiller består av trebjelkelag med stubbeloftskonstruksjon. Ytterveggene har pusset og malt overflate. Takkonstruksjonen er utført i treverk.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

ANNET:**Parkering**

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.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for balkonger datert 10.03.2014.

Ferdigattest for lager til bolig datert 18.01.2001.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

Romhøyder

Følgende romhøyder ble målt ved befaring:

Stue: 2,785 meter

Kjøkken: 2,713 meter

Bad: 2,564 meter

Entre: 2,484 meter

Oppvarming:

Elektrisk med varmekabler i gulv i bad og kjøkken, forøvrig panelovner. Peis med innsats i stue.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

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

Overflater (gulv, vegger og himling):

Gulv: Fliser på bad, entre og kjøkken. Eldre heltregulv i øvrige rom.

Vegger: Flislagte vegger på badet, panel i entre og soverom, samt teglsteinsvegger og malte slette flater i øvrige rom.

Himling: Slette, malte flater. Downlights er installert i entre og på bad. I stue og soverom er det montert dekorative rosetter i himlingen.

Kjøkkenet har panelhimling.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Bad:

Badet ble renoveret i 2020

FELLESKOSTNADER:

Ikke oppgitt.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
4.etasje	80			6	80	
Loft		8				8
SUM BYGNING	80	8		6	80	8
SUM BRA	88					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

4.etasje: Leiligheten består av entre, kjøkken, stue, bad og to soverom.

BRA-e:

Eier opplyser at det medfølger to tilhørende boder på loft. ca 4 m2 pr bod.

MERKNADER OM AREAL:

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

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

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

Tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om enkelte av disse kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar, slik som vinduer og entrédører.

Befaringen ble gjennomført i dagslys, med god tilkomst til vurderte bygningsdeler, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringsen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Kjell Arne Carlsen (eier)
Matias Utnem (BUILTBY AS)

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Matias Utnem

Byggmester og takstmann

02/07/2025



Matias Utnem

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Badet er renoveret i 2020 og er innredet med servantskap med heldekkende servant og etthånds blandebatteri, speilskap med belysning over servant, dusjnisje, vegghengt toalett og opplegg for oppvaskmaskin. Varmtvannsbereider er plassert på badet. Ventilasjonen skjer via mekanisk avtrekk. Veggene er flislagt og himlingen er malt, slett med innfelte downlights.

Merknader: Vurdering:

Det ble observert misfarging samt sprekker i fuger på de flislagte veggene. Himlingen fremstår uten synlige avvik. Ventilasjonen med mekanisk avtrekk vurderes som tilfredsstillende.

Tilstandsgrad:

I henhold til NS 3600:2018 vurderes veggoverflater med misfarging og sprekker i fuger som symptom på avvik, som gir grunnlag for tilstandsgrad 2 (TG2).

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Beskrivelse:

Gulvet på badet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler. Det ble gjennomført enkel overflatetest og lasermåling av fall.

Merknader: Vurdering:

Det ble registrert misfarging av fuger, noe som kan indikere fuktpåvirkning over tid. Lasermåling viste at fallet mot sluk er noe lavere enn kravet i dusjonen. Det foreligger ingen indikasjoner på fuktskader.

Tilstandsgrad:

I henhold til NS 3600:2018 vurderes gulvet til tilstandsgrad 2 (TG2) grunnet misfargede fuger.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra 2020

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy. Se under.

Beskrivelse:

Badet har ett hovedsluk i gulvet og et hjelpesluk i dusjonen. Slukene er av plast, og hovedsluket er utstyrt med klemring i metall. Banemembran er benyttet under støpen.

Merknader: Vurdering:

Membranen ligger imidlertid skjult i konstruksjonen og kan ikke inspiseres direkte. Det er derfor ikke mulig å vurdere eventuell slitasje, skade eller svakheter i tettesjiktet utover det som fremkommer gjennom alder. Basert på eierens opplysninger og visuelle observasjoner vurderes løsningen som teknisk forsvarlig.

Tilstandsgrad:

I henhold til NS 3600:2018 gis sluk og membran tilstandsgrad 1 (TG1).

Vurdering av alder og gjenværende levetid:

Sluk og membran ble etablert i forbindelse med renovering i 2020 og er fem år gamle. Byggforsøk oppgir en forventet levetid for banemembran ca 20 år, avhengig av belastning og utførelse. Det vurderes å være god gjenstående levetid.

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken**Beskrivelse:**

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette hvite fronter. Benkeplaten er flislagt og har nedfelt dobbel oppvaskkum med ettgreps blande batteri. Det er installert ventilator over koketopp, fliser over benk, og det er plass til frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Merknader: Vurdering:

Innredningen fremstår som eldre, med synlig bruksslitasje. Det er registrert en eldre fuktskade i beredskapsområdet under vasken. Fuktskaden indikerer tidligere lekkasje.

Tilstandsgrad:

I henhold til NS 3600:2018 vurderes kjøkkeninnredningen til tilstandsgrad 2 (TG2) på grunn av alder og slitasje på innredningen.

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

Leiligheten har nymalte flater, eldre tregulv samt flislagte gulv i entré og kjøkken. Kjøkkengulvet er utstyrt med elektrisk gulvvarme. I stuen er det montert peisovn. Vegger og himlinger har slette, malte overflater, og de innvendige dørene er av eldre type med normal slitasje.

Merknader: Vurdering:

Det er registrert sprekker og løse fuger i gulvflisene i entré og på kjøkken, noe som kan skyldes underliggende bevegelser eller aldersrelatert nedbrytning av fugematerialet. Øvrige rom er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand uten vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Overflatene vurderes å ha normal bruksslitasje, sett i lys av alder.

Tilstandsgrad:

I henhold til NS 3600:2018 gis gulvfliser med sprekker og løse fuger tilstandsgrad 2 (TG2).

4. Vinduer og ytterdører**TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Beskrivelse:

Leiligheten har vinduer med isolerglass produsert i 1979. Balkongdør er av nyere dato og fremstår med moderne utførelse. Inngangsdøren er av eldre type.

Merknader: Vurdering:

Vinduer fra 1979 er å anse som teknisk og funksjonelt utdaterte etter dagens standard. Eldre isolerglass har redusert isolasjonsevne og medfører normalt høyere varmetap enn nyere vinduer. Det er ikke registrert knuste ruter eller vesentlige deformasjoner, men alderen tilsier redusert energieffektivitet. Balkongdøren vurderes å være i god teknisk stand.

Tilstandsgrad:

I henhold til NS 3600:2018 vurderes vinduene til tilstandsgrad 2 (TG2) grunnet høy alder og redusert varmeisolasjon. Balkongdør vurderes til TG1. Inngangsdør vurderes til TG2 på grunn av alder og slitasje. Samlet vurderes bygningsdelene til tilstandsgrad 2.

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

Balkongen har utgang fra soverommet målt til ca 5,7 m2 og er utstyrt med spilerekkverk målt til 119 cm i høyde. Dekket er belagt med fliser.

Vurdering:

Rekkverkets høyde tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet ved balkonger over bakkenivå.

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

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Det er installert nyere rør-i-rør-system i forbindelse med baderomsrenoveringen. Fordelerskap og hovedstoppekrane er plassert på badet. Stoppekrane stenger vannforsyning til badet og varmtvann til kjøkken. Kjøkkenet har egen stoppekrane under vask for kaldt vann. Under kjøkkenvask er det synlig eldre kobberør. Det ble registrert normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning ved visuell inspeksjon. Kun synlige rørføringer ble kontrollert.

Merknader: Vurdering:

De nye rør-i-rør-installasjonene på badet fremstår fagmessig utført og er vurdert til å være i god teknisk stand. Tilstedeværelse av fordelerskap gir god tilgang for fremtidig vedlikehold og lekkasjesikring. Eldre kobberør under kjøkkenvask representerer økt risiko for korrosjon og lekkasjer på sikt. Det er ikke registrert lekkasjer eller trykkslag ved befaring. Undersøkelsen er begrenset til synlige og lett tilgjengelige deler.

Tilstandsgrad:

I henhold til NS 3600:2018 vurderes vann- og avløpsrør samlet til tilstandsgrad 2 (TG2), på bakgrunn av blandingen av nyere og eldre installasjoner, samt potensiell risiko knyttet til de eldre kobberørene.

Rør-i-rør-systemet på badet ble etablert i 2020 og har en forventet levetid på ca. 50 år. Eldre kobberør har ifølge Byggforsk en forventet levetid på 30–50 år, men denne reduseres ved eksponering for fukt og manglende vedlikehold. Det vurderes å være god gjenværende levetid på badet, mens rørene under kjøkkenvask bør følges opp.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bederens plassering er tilfredsstillende.

Bederen er lekkasjesikret.

Beskrivelse:

Varmtvannsberederen er plassert på badet og har antatt produksjonsår 2020.

Vurdering:

Berederen er plassert i rom med sluk. Det er ikke registrert lekkasje, unormal støy eller andre avvik ved visuell kontroll. Tilgjengelighet for inspeksjon og vedlikehold vurderes som tilfredsstillende.

Merknader:**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Leiligheten ventileres hovedsakelig gjennom naturlig lufting via vinduer. Badet er tilkoblet mekanisk avtrekk, og tilluft skjer via luftespalte under dørbladet. På kjøkkenet er det installert ventilator uten kullfilter, som fører luften tilbake i rommet (resirkulering).

Merknader: Vurdering:

Ventilasjonen i boligen vurderes som begrenset. Fravær av faste tilluftsventiler gjør boligen avhengig av åpne vinduer for luftutskiftning, noe som gir redusert og uforutsigbar ventilasjon, særlig vinterstid. Mekanisk avtrekk på badet fungerer etter hensikten. På kjøkkenet er det kun en resirkulerende ventilator uten kullfilter, noe som gir mangelfull fett- og luktfjerning.

Tilstandsgrad:

I henhold til NS 3600:2018 gis ventilasjonen tilstandsgrad 2 (TG2), grunnet utilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, samt at kjøkkenventilatoren ikke fjerner forurenset luft fra rommet på en tilfredsstillende måte.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Beskrivelse:

Sikringsskapet er plassert i entréen og er utstyrt med automatsikringer. Det foreligger en oversiktlig og oppdatert kursfortegnelse.

Vurdering:

Sikringsskapet fremstår ryddig og teknisk oppdatert med automatsikringer. Kursfortegnelsen er lesbar og korrekt plassert. Det er ikke avdekket tegn til varmgang, misfarging eller annen skade ved visuell inspeksjon.

Tilstandsgrad:

Det elektriske anlegget er ikke gitt tilstandsgrad, da dette krever vurdering av en autorisert fagperson.

Vurdering av alder og gjenværende levetid:

Basert på synlige komponenter og opplyst oppgradering vurderes det elektriske anlegget som funksjonelt og hensiktsmessig fordelt. Gjenværende levetid avhenger av løpende vedlikehold og forskriftsmessig bruk.

Elektrisk anlegg:

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

Branntekniske forhold:

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og sløkkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran). Det anbefales at brannvarsler- og sløkkeutstyr kontrolleres og vedlikeholdes regelmessig for å sikre at det oppfyller gjeldende krav.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

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

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

Veggoverflater med misfarging og sprekker i fuger som symptom på avvik, som gir grunnlag for tilstandsgrad 2 (TG2).

1.1.2 Bad Overflate gulv

I henhold til NS 3600:2018 vurderes gulvet til tilstandsgrad 2 (TG2) grunnet misfargede fuger.

2.1 Kjøkken Kjøkken

I henhold til NS 3600:2018 vurderes kjøkkeninnredningen til tilstandsgrad 2 (TG2) på grunn av alder og slitasje på innredningen.

3.1 Andre rom

I henhold til NS 3600:2018 gis gulvfliser med sprekker og løse fuger tilstandsgrad 2 (TG2).

4.1 Vinduer og ytterdører

I henhold til NS 3600:2018 vurderes vinduene til tilstandsgrad 2 (TG2) grunnet høy alder og redusert varmeisolasjon. Balkongdør vurderes til TG1. Inngangsdør vurderes til TG2 på grunn av alder og slitasje. Samlet vurderes bygningsdelene til tilstandsgrad 2.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

I henhold til NS 3600:2018 vurderes vann- og avløpsrør samlet til tilstandsgrad 2 (TG2), på bakgrunn av blandingen av nyere og eldre installasjoner, samt potensiell risiko knyttet til de eldre kobberrørene.

6.3 Ventilasjon

I henhold til NS 3600:2018 gis ventilasjonen tilstandsgrad 2 (TG2), grunnet utilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, samt at kjøkkenventilatoren ikke fjerner forurenset luft fra rommet på en tilfredsstillende måte.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
Oppdragsnr.	
1012250006	

Selger 1 navn
Kjell Arne Carlsen

Gateadresse	
Munkegata 2A	

Poststed	Postnr
OSLO	0656

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1012250006

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

Beskrivelse

Noen sprekker i fuger/saltutslag

Initialer selger: KAC

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Renovert bad for ca 5 år siden

Arbeid utført av

paradigma bygg as/master bad as/ Elektro team as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sveisemembran og bytte av sluk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært oversvømmelse i kjeller og spesielt etter flommen Hans

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært lekkasje fra tak men hele taket er byttet.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygget er fra ca 1890 og er ikke unormalt men skjevheter i gamle bygg

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært observert rotter i bygget og vært sopp/råteskade i kjeller/første etasje

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble observert skjevgkre da det var en vannskade på badet for ca 5 år siden

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utført det elektriske ved oppussing av bad

Arbeid utført av

Elektro team

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hafslund hadde kontroll for noen år siden og elektro team gjorde utbedringer.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tak er byttet
Arbeid utført av	Ukjent

- 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

Beskrivelse Det er bygget hybler på deler av loftet

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Dette er ukjent men vet der er hybler på deler av loftet

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Usikker på hva som er byggemeldt vedr kjeller og loft

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Follo taksering laget for ca 6-7 år siden rapport om bygget

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Det er snakk om å bytte ytterdører

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Sameiet har vært i tvist med håndverkere som har utført arbeid på eiendommen

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Ved bytte av dører og div vedlikehold kan felleskostnader/gjeld øke

- 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

Det har vært rotter

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært observert skjeggkre

Document reference: 1012250006

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1012250006

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Arne Carlsen	748051040565c9736932b 04419c4a3259bc1b6fb	02.07.2025 09:31:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1012250006

- 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/developer>



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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 dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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

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.

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.

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.

For eiendommen:

Adresse: Munkegata 2A
0656 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Wang

Telefon: 468 28 887
E-post: mw@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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre