



aktiv.

Kransen 7A, 1166 OSLO

**Lækker halvpart av tomannsbolig
under oppføring. Høy standard.
Salg av kontraktsposisjon.
Overtagelse 3 kvartal 2025**



Eiendomsmegler MNEF/Partner

Rune Herberg

Mobil 93 80 15 20

E-post rune.herberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 610 000,-
Omkostn.: Kr 13 600,-
Total ink omk.: Kr 15 491 000,-
Selger: Manjit Kumar Mahay
Prabhjot Kaur Gill

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2025
BRA-i/BRA Total 177.3/213.1 kvm
Tomtstr.: 1113 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 183, bnr. 31
Oppdragsnr.: 1009250053

Lækker halvpart av tomannsbolig under oppføring.

Prosjektet består av 1 tomannsbolig og 1 enebolig, totalt tre boenheter. Prosjektet har gjennomgående gode kvaliteter og påkostede løsninger. Denne boligen er i prosjektet betegnet som Hus 1A. Prosjektet er tegnet av Blokk arkitekter og blir bygget med et moderne uttrykk. Boligen ligger i et attraktivt og barnevennlig boområde på Nordstrand med kort vei til alt man trenger.

Hus 1A får en lys og romslig entré med tilgang til både garderobesrom og separat toalett. Kjøkken og stue har en åpen løsning med utgang til hage. Det er en ekstra stue i kjeller. Det er lagt inn vann/avløp i kjellerstue. Boligen har for øvrig 3 bad og eget vaskerom med fliser og moderne innredning. Det er 5 soverom, hvorav fire i 2. etasje og ett i kjeller. Hovedsoverommet har eget bad. Det er egen inngang i kjelleretasjen.

Overtagelse 3 kvartal 2025

Salg av kontraktsposisjon



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 177.3 m²

BRA - e: 35.8 m²

BRA totalt: 213.1 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 53 m²

BRA-e: 17.9 m²

1. etasje

BRA-i: 53.6 m²

BRA-e: 17.9 m²

2. etasje

BRA-i: 70.7 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er oppgitt av utbygger på byggetegninger.

Uteareal

Hver seksjon har i henhold til vedtekter og seksjoneringsbegjæringen eksklusiv bruksrett til grøntareal som naturlig hører til sin seksjon. Arealer for tilkjørsel er fellesareal, ref. vedlagte kart.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1113 m²

Tomtebeskrivelse

Hver seksjon har i henhold til vedtekter eksklusiv bruksrett til grøntareal som naturlig hører til sin seksjon. Arealer for tilkjørsel er fellesareal, ref. kart i salgsoppgaven.

Eiendommen leveres ferdig grovplanert med stedlige masser og ett lag matjord, samt ferdiggress. Innkjørsel leveres med singel. Eventuelle utendørsarbeider, slik som setting av kantstein, støttemurer og asfaltering inngår ikke.

Det settes ikke opp gjerder/stengsler mellom seksjonene. Gjerder som må fjernes på grunn av byggearbeidene vil ikke bli erstattet. Overvann og vann fra taknedløp i henhold til overvannsprojektering.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til, like ved Sæterkrysset i bydel Nordstrand, omtrent 9 kilometer fra Oslo sentrum. I nærområdet finner man dagligvarebutikker og et handlesenter innen kort gangavstand. Den nærmeste butikken er Matkroken, og det er også raskt å komme seg til Sæter Torg, hvor du finner et godt utvalg av matbutikker, kafeer og restauranter. Bydelens største kjøpesenter ligger på Lambertseter – et moderne senter med rundt 70 butikker, i tillegg til kino, bibliotek og vinmonopol.

Området har et godt tilbud av offentlig transport, med både buss, trikk og tog i nærheten. Bussholdeplassen i Ekebergveien og Ljabru trikkeholdeplass ligger kun omtrent fire minutters gange fra boligen. Herfra går trikkelinjene 13 og 19 med hyppige avganger, og reisen inn til sentrum tar rundt 15 minutter. Den nærmeste togstasjonen er på Nordstrand. For detaljerte reisepplaner og rutetider, se www.ruter.no.

Boligen sokner til populære Munkerud skole (1-7 klasse), samt videre til Nordseter skole (8-10 klasse). Det er også kort avstand til Steinerskolen på Nordstrand som har 1-10 klasse. Steiner barnehagen holder til på Ljabruk hovedgård. Det er for øvrig godt utvalg av kommunale og private barnehager i nærområdet.

Nordstrand Idrettsforening er kjent for sitt sterke og mangfoldige idrettsmiljø, med tilbud innen blant annet håndball, fotball, alpint, tennis og turn. Det er kort vei til Nordstrand Arena (Niffen), som byr på et bredt spekter av aktiviteter for barn og unge i alle aldre. I nærområdet finner du også flere treningssentre, som SATS på Lambertseter og EVO ved Sæterkrysset.

Området har også kort vei til både sjøen og marka. Vestover ligger det flere flotte badestrender som f.eks. Nordstrand bad med brygge, stupetårn og benker. Bekkenstenen er idyllisk badeplass med både svaberg og gresslette og Hvervenbukta med sandstrand, gressområder, kafé, toaletter og badevakter i høysesong. Ønsker du flotte turstier så er det flott friluftsområde langs Ljanselva som fører deg inn i Østmarka.

Adkomst

Enkel adkomst. Se vedlagt kartskisse i nettannonsen.

Byggemåte

Generelt

Prosjektet er byggemeldt i henhold til Teknisk forskrift av 2017. Tømrerarbeid utføres i henhold til Norsk Standard 8407. Husene bygges av Forhandler HA Ferdighus AS (Hedalm Anebyhus).

Etasjeskille

Bjelkelag i etasjeskillere leveres med isolasjon i henhold til Tek17 og gulvplater i spon. På gulv legges det parkett type "Cello Eik Cappuccino 1 stavs" i alle rom hvor det ikke legges flis.

Yttervegger

Gipsplater, lekt, plastfolie, 36x198, 200mm isolasjon, asfaltplate, diffusjonsåpen duk, lekt, utvendig kledning. Utvendig kledning blir levert med systembehandlet panel med grunning og ett strøk maling/beis, med dobbelfals 148x19 mm (med spor). Maling og beising utvendig, ut over grunnbeiset kledning og sagsnitt, må kjøper selv stå for.

Tak

Det leveres flatt tak med trykkfast isolasjon, sluk og innvendig taknedløp med kondensisolering.

Vinduer og ytterdører

Vinduer leveres med 3-lags glass. Harpiksgjennomslag kan gi gulning. Flikking, innpussing og toppstrøk besørges av kjøper. Isolert ytterdør "Tradisjon V25G" med glassfelt, leveres i hvit utførelse. Alle balkong/skyvedører leveres med flerpunkts lukking og brems for låsing i luftestilling.

Husene leveres av Forhandler HA Ferdighus AS (Hedalm Anebyhus - Med hjerte for din bolig siden 1967).

Innhold

HUS 1A (Tomannsbolig)

Kjeller

Gang, bad, sekundærstue, soverom, teknisk rom, og bod/vaskerom.

1. Etasje

Gang, wc, garderobe og stue/kjøkken.

2. Etasje

Gang med kontorplass, fire soverom og to bad.

Annet
Garasje/bilheis.

Kjøkken leveranse

Det er gjort tilvalg og det leveres kjøkken fra JKE Design, modell Silk.
Se leveransebeskrivelse og tegning kjøkken.

Baderom leveranse

Det leveres baderomsinnredning fra Linn bad.
Se leveransebeskrivelse.

ENTRÈ

Boligen får en innbydende entré i første etasje, utstyrt med en stilfull ytterdør med glassfelt. Gulvet blir belagt med fliser i formatet 60x60 cm, som gir et moderne og elegant uttrykk. Entréen blir romslig og åpen, med god plass til garderobeløsning. I tillegg får man direkte tilgang til et eget garderoberom som gir ekstra lagringsmuligheter. En praktisk løsning med separat toalett i tilknytning til entréen gir økt komfort i hverdagen. Boligen får også en egen, utvendig inngang i kjelleretasjen.

KJØKKEN/STUE

Boligen får en åpen stue/kjøkkenløsning beliggende i boligens 1. etasje. Det er gjort tilvalg av opprinnelig kjøper med innredning (Model Silk) fra JKE kjøkken & bad. Kjøkkeninnredningen vil bli montert iht. vedlagt tegning og beskrivelse fra JKE kjøkken & bad.

Stuen har god romfølelse og flere møbleringsmuligheter til både sofa, TV-møblement og et langbord. Som i øvrige oppholdsrom blir det lagt enstavs eikeparkett på gulvet. Det er gjort tilvalg med peisovn type BLK 100. Fra stuen blir det balkongdør og adkomst ut til en solrik, vestvendt hage adskilt med hekk mot naboer.

Boligen får en sekundærstue i kjeller med plass for sofamøblement. Det lagt opplegg til vann/avløp. Perfekt for familier med behov for flere oppholdssoner til barna.

BAD/VASKEROM

Boligen får til sammen tre bad, et separat toalett og eget vaskerom. Planløsningen gjennomtenkt med bl.a. tilgang til toalett i hver etasje og eget bad til hovedsoverom.

Alle rom får fliser på gulv og vegger i størrelse 60x60. Se opprinnelig kjøpers tilvalg. I dusjsonen legges det mosaikkfliser 5x5 cm og slukrist i børstet stål. Standard innredning på badene blir i fargen hvit matt fra Linn Hilde med underskuffer. Det er gjort tilvalg på blandebatteri fra VikingBad ASK i krom & Geberit Sigma krom. Det blir dusjhjørne av typen Mats fra Vikingbad og vegghengt toalett fra Villeroy & Boch (Type O`novo). Over servant monteres rektangulært speil med sidelys.

På bad av mindre størrelse og på separat toalett vil leveransen være i utgangspunktet lik, med unntak av at servantinnredningen blir type Eli 50 cm i fargen hvit matt. I kjelleren får boligen et vaskerom. Se forøvrig opprinnelig prospekt og tilvalgsliste.

SOVEROM

Boligen får fem soverom, der fire ligger samlet i 2. etasje og ett ligger i kjelleren. Rommene får den samme enstavs eikeparketten på gulvet som i resten av boligen, samt slette, malte veggflater i den valgte fargen (se tilvalg).

Alle soverom er tiltenkt med plass for både seng og garderobe. Hovedsoverommet i 2. etasje blir ekstra luftig og med eget tilknyttet bad. I kjelleren er soverommet tiliggende en avdeling med både sekundærstue, bad, gang og separat utvendig inngang. Løsningen byr på flere muligheter som f.eks. egen ungdomsavdeling eller lignende.

Tilvalgsmuligheter denne enhet

Det er ikke lenger anledning til å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeider. Selger (kjøper 1) har gjort følgende tilvalg: (Se tilvalgsliste).

Kort om valgte tilvalg

- *Det er gjort tilvalg på kjøkken. Dette er bestilt fra JKE Kjøkken & bad. Se vedlagte tegningig beskrivelse på kjøkken.
- *Det er bestilt sorte trapper + med glass i 2 etasje.
- *Det er byttet peis til type BLK 100.
- *Det er byttet til SWEDOOR Unique 01L sorte innvendige dører i alle rom utenom kjeller.
- *Geberit Sigma krom betjeningspaneler wc.
- *VikingBad ASK krom servantbatterier.
- *Listefrie vinduer og overgang tak/vegg.
- *Oppgradering til SG sort design (brytere, stikkontakter, dimmer).
- *Downlights Junistar Eco 20 punkter inkludert dimmer.
- *Fargevalg: 1. etg unntatt trapperom - S2002-Y50R
- *Fargevalg: Hele u. etg unntatt trapperom - S2002-Y50R
- *Fargevalg: Hele 2. etg - 12180/ 3304-Y32R (fargenavn; Present)
- *Fargevalg: Samtlige trapperom - 12180/ 3304-Y32R (fargenavn; Present)

Hvitevarer

Se liste kjøkken.

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må selv velge og abonnere på en TV- og internettleverandør og dekke kostnadene til dette.

Parkering

Boligene får to parkeringsplasser i garasje med bilheis. Garasjen får lampepunkt, et dobbelt stikk med jordingskontakt, samt eget stikk for portåpner. Øvrig parkering i gate

etter områdets gjeldende bestemmelser.

Solforhold

Boligens hage vil ha en flott beliggenhet mot sydvest iht. til tegninger.

Forsikringsselskap

Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av selger. Etter overtagelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling. Bygget oppføres etter TEK-17 og dermed med radonsperre.

Diverse

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

Det er lagt opp til oppvarming av boligen med bl.a. varmekabler med regulator i entré, bad og vaskerom. Videre medfølger en peisovn av typen BLK 100 som blir plassert i stuen. Panelovner medfølger ikke der det ikke er nødvendig iht. gjeldende regelverk.

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjennvinning iht. teknisk forskrift.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

I forskrift om energimerking er det krav om energimerking ved salg av boliger. Energimerket klassifiserer hus fra A til G hvor A er det beste. De aller fleste Hedalm Anebyhus AS vil i standardutførelse tilfredsstille energimerke B. Energimerket vil også påvirkes av valg av oppvarmingssystem.

Økonomi

Kontraksposisjonenes prisantydning

Kr 610 000

Kjøpesum opprinnelig avtale

Kr 14 500 000

Tilvalg opprinnelig avtale

Kr 180 000

Omkostninger opprinnelig avtale

Kr 101 000

Omkostninger transportavtale

Kr 100 000

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 15 290 000

Total prisantydning

Kr 15 491 000

Info kommunale avgifter

Kjøper må betale de kommunale avgiftene som påløper for eiendommen, f.eks. renovasjonsavgift, vann- og avløpsavgift. Historisk sett har disse avgiftene vært rundt kr. 20.000,- per husstand, men nøyaktige kostnader kan variere og bør undersøkes nærmere.

Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse. Kjøper må være oppmerksom på at det vil påløpe eiendomsskatt for eiendommen, kostnadene vil variere avhengig av kommunens sats og verdsettelse på eiendommen.

Info formuesverdi

Verdien ved skattefastsetting er p.t. ikke fastsatt. Verdien ved skattefastsetting fastsettes av Ligningskontoret etter beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle boliger man eier, men ikke bor fast i). Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no eller kontakte ansvarlig megler for nærmere informasjon om verdien ved skattefastsetting.

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

1/3

Felleskostnader

Det er ingen planlagte fellesutgifter for boligen. Eventuelle fellesutgifter vil være opp til de nye eierene og etablere og organisere etter eget behov.

Kjøper må ta høyde for følgende kostnader:

- TV og internett: Kjøper må selv velge og abonnere på en TV- og internettleverandør og dekke kostnadene til dette.

- Privat strømforbruk: Kjøper er ansvarlig for å betale for sitt eget strømforbruk, inkludert oppvarming, belysning og husholdningsapparater.

- Forsikringer: Kjøper må selv sørge for å tegne nødvendige forsikringer for boligen, inkludert brannforsikring, innboforsikring og eventuelle andre forsikringer som anses nødvendige.

Andre normale utgifter: Dette inkluderer vanlige kostnader til boligdrift, som vedlikehold, reparasjoner, hagearbeid og eventuelle felleskostnader som samierene blir enige om .

Eiendommen er tilknyttet et veilag i Kransen. Kjøper må påregne en årlig kostnad til veilaget.

Sameiet

Sameienavn

Kransen 7

Om sameiet

Kransen 7 vil bli et sameie bestående av 1 stk tomannsbolig med to boenheter + 1 enebolig, totalt 3 seksjoner.

Eiendommen vil bli seksjonert med eksklusivt uteareal på hver av enhetene. Parkering/innkjørsel vil være fellesområde. Det tas forbehold om endring av matrikkel, samt at seksjoneringsbegjæringen godkjennes av Kartverket før overtagelse.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 183, bruksnummer 31 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Servitutter / rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge eiendommen ved salg. Kjøper bank vil få prioritet etter disse.

Dette fremgår av servituttene:

-I 1957 ble det avtalt at kjøper den gangen skulle dekke utgifter til veiopparbeidelse og vann- kloakkanlegg. I tillegg skulle kjøperen bekoste gjerde oppsatt mellom Gnr. 183 Bnr 31 og Gnr. 181 Bnr. 6. vedlikehold av dette gjerdet skulle deles likt mellom de nevnte eiendommene. På tomten kan kun oppføres enebolig i inntil 1 1/2 etasje.

-Eiere av Kransen 7 (Gnr. 183 bnr. 31) erklærte i 1969 seg forpliktet til å forbinde eiendommens overvannsløp til offentlig overvannskloakk når som helst kommunen måtte forlange det, samt innbetale det av av Oslo formannskap fastsatte gebyrer for tilknyttingen når overvannsledningen blir lagt.

-Vann og kloakksvesenet (VAV) har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, fett, sement, kalk e.l. VAV har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg bragt i samsvar med reglement og bestemmelser hvis det skulle finn det nødvendig.

-Som eier av eiendommen gnr. 183. bnr. 31 gir eier Oslo Lysverker tillatelse til å sette opp og ha stående en nettstasjon med inn- og utføring av kabler og ledninger fra fordelingsnettet. Det vil ikke uten Oslo Lysverkers samtykke bli foretatt beplantninger eller foranstatninger, som kan hindre adkomst for personer og transportmidler, svekke stasjonens ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og ledninger.

Verneklasse/SEFRAK

Ikke angitt

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.

Servitutter:

301/183/31:

20.08.1897 - Dokumentnr: 900553 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

28.11.1957 - Dokumentnr: 14797 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

10.01.1969 - Dokumentnr: 506 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:717
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:31
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1969 - Dokumentnr: 6610 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

02.05.1969 - Dokumentnr: 6709 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

17.10.1978 - Dokumentnr: 22653 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:903
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1982 - Dokumentnr: 35110 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

30.10.1986 - Dokumentnr: 69770 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:603

14.09.2023 - Dokumentnr: 997492 - Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven

13.09.2024 - Dokumentnr: 1950420 - Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven

Rettigheter:

20.08.1897 - Dokumentnr: 900523 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:2

10.01.1969 - Dokumentnr: 506 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:473
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:31
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Selger plikter å fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at det er ulovlig å ta boligen i bruk dersom ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ikke foreligger.

Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse, kan kjøper overta og ta i bruk boligen. Se for øvrig punkt om "Fremdriftsplan og ferdigstilling".

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. Dersom det ikke er tilstrekkelig fall, vil pumpekum installeres og bekostes av utbygger. Serviceavtale bekostes av sameiet.

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende regulering er S-4220(Småhusplanen), vedtatt 15.03.2006. Kopi av reguleringskart med bestemmelser er vedlagt salgsoppgaven. Planen er p.t. under revisjon. Det ble vedtatt et midlertidig forbud mot byggetiltak den 01.06.2022 i påvente av revidert reguleringsplan. Se Plan og bygningsetatens sine nettsider, saksnr. 202300230, for nærmere informasjon.

Iht. planinnsyn er det følgende pågående byggesaker i nærheten pr. 26.02.2024:

- Kransen 1 B - Bruksendring av rom i kjeller til bolig
- Kransen 6 - Tilbygg ny entrè og veranda
- Kransen 1 C - Rivning av tilbygg
- Tungebråtveien 6 - Oppføring av enebolig og garasje
- Tungebråtveien 6 - Bruksendring av loft til bolig, fasadeendring og tilbygg
- Ekebergveien 258 B - Riving av uthus
- Ole Moes vei 13 - Rehabilitering av piper
- Ole Moes vei 14 C - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
- Ole Moes vei 18 - Fasadeendringer på enebolig
- Ekebergveien 252 B - Oppføring av enebolig og tomannsbolig
- Ekebergveien 252 B - Gjennombygging av låve og bryggerhus
- Ekebergveien 252 B - Rivning av bygg
- Ekebergveien 250 - Oppføring av tomannsbolig

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

Kontraktsposisjon

Det gjøres spesielt oppmerksom på at objektet for dette salget er salg av en kontraktsposisjon. Ved kjøp av en kontraktsposisjon trer kjøper inn i en kontrakt som er regulert av boligoppføringslovens bestemmelser og som allerede er inngått mellom utbygger og kjøper 1. Kjøper trer inn i alle rettigheter og forpliktelser i henhold til den opprinnelige kjøpekontrakten, heretter kalt «Kjøpekontrakten» og salgsoppgaven som ligger vedlagt. Det vil ikke være anledning til å endre på kontraktsvilkårene i Kjøpekontrakten. Transport av kontraktsposisjonen forutsetter at utbygger godkjenner overdragelsen til ny kjøper og at ny kjøper faktisk trer inn i kjøpekontrakten mellom utbygger og kjøper 1 før eiendommen overtas. Utbygger kan kreve at kjøper fremlegger finansierungsbevis, og utbygger har rett til å foreta kredittvurdering av kjøper. Utbygger har rett til å nekte å gi samtykke. Utbygger er Orvb60b. Kjøper 2 refunderer kjøper 1 sin innbetalte 10 % ved signering av overdragelsesavtalen. Dette skjer før eller samtidig med at utbygger samtykker til overdragelsen.

Prisantydning for kontraktsposisjonen (merverdi) er kr 610.000,-.

Opprinnelig kjøpspris inkludert omkostninger i henhold til kjøpekontrakt mellom utbygger og selger er kr 14.601.000.

I tillegg skal kjøper betale for tilvalg som er avtalt mellom utbygger og kjøper 1 pålydende kr 180.000,- og transportgebyr kr 100.000.
Total kjøpesum inkludert opprinnelig kjøpspris, tilvalg og omkostninger er kr . 15.491.000,-

Se punktet "Betalingsbetingelser" for detaljer om når de ulike deler av betaling forfaller.

Selger har ikke ansvar for mangelfull levering fra utbygger og kjøper har uansett plikt til å betale vederlaget for kontraktsposisjonen. Dette gjelder selv om mangelen er vesentlig og gir kjøper rett til å heve kontrakten med utbygger. Dersom kjøper er forbruker, fallerplikten til å betale vederlag for kontraktsposisjonen bort dersom utbygger ikke ferdigstiller boligen, jf. avhendingsloven § 1-1 (4).

Vederlag for kontraktsposisjonen og ev. transportgebyr, betales fra kjøper til kjøper 1. Beløpet vil stå under kjøper sin rådighet og utbetales selger når hjemmel er tinglyst på kjøper.

Garanti

Utbygger plikter å stille garanti etter §12 i bustadoppføringslova straks etter at avtale er inngått. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse, og garantien skal gjelde frem til 5 år etter overtagelse.

Dersom det er tatt forbehold om åpning avbyggelån, tilstrekkelig antall solgte enheter eller igangsettingstillatelse, er det tilstrekkelig at garantien stilles straks etter at forbehold har falt bort. Garantien skal likevel senest stilles når byggearbeidene starter. Det samme gjelder dersom forbruker tar forbehold med lignende virkning. Kjøper skal ikke betale noen del av kjøpesummen, heller ikke forskudd, før garanti etter bustadoppføringsloven §12 foreligger.

Dersom utbygger stiller garanti etter bustadoppføringslova § 47 kan eventuell innbetalt del av kjøpesum (forskudd) utbetales til selger før overtagelse og tinglysing av hjemmelsovergang. Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper frem til garanti jf. §47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger 1/ 2 R. Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg utføres ikke og bekostes ikke av selger.

NB!

I dette tilfellet har utbygger stilt garanti i hht. Bustadoppføringsloven §12 og opprinnelig kjøper har innbetalt 10% av kjøpesummen. Dette skal betales av ny kjøper. (kjøper 2) til kjøper 1.

Salgs- og betalingsvilkår

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig (boligoppføringsloven). Boligoppføringsloven bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper

om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Boligoppføringsloven kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven. Boligoppføringsloven kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

Overtakelse

Byggingen er igangsatt og forventes ferdig i 3 kvartal 2025. Selger skal med ca. 3 måneders varsel angi antatt periode for overtakelse innenfor et tidsintervall på ca. 30 dager. Perioden gjelder ikke som bindende og dagmulksbelagt frist. Endelig tidspunkt for overtakelse (dato og klokkeslett) vil bli gitt med ca. 7 dagers varsel etter at midlertidig brukstillatelse fra Plan og Bygningsetaten foreligger. Kopi av varselet sendes meglerforetaket. Dette tidspunktet vil være en dagmulksbelagt frist i henhold til bustadoppføringslova

Budgivning

Bud skal gis på merverdien. Se salgsoppgavens punkt «Kontraktsposisjon» og «Betalingsbetingelser».

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.

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

Kostnader - opprinnelig avtale:

14 500 000 (Kjøpesum)

101 000 (Omkostninger)

180 000 (Tilvalg)

14 901 000 (Totalpris opprinnelig avtale)

Kostnader - kontraktsposisjon:

610 000 (Prisantydning kontraktsposisjon)

100 000 (Transportgebyr)

710 000 (Totalpris kontraktsposisjon)

Totalpris - opprinnelig avtale og kontraktsposisjon:

15 491 000

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 13 600

Betalingsbetingelser

Hvor kjøper har gjort tilvalg, vil det være selgers ansvar å sende en bekreftet liste til meglerforetaket som inneholder beskrivelse av tilvalg og avtalt sum for dette. Tilvalg må være innbetalt senest ved overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at selger, mot sikkerhet etter boligoppføringsloven § 47, kan kreve at kjøperen betaler forskudd for tilvalg. Alternativt kan selgeren kreve at kjøper stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Videre gjøres det oppmerksom på at alle innbetalinger skal skje til meglerforetakets klientkonto, og ikke direkte til selger. Dersom endringsavtale inngås direkte med selgers underleverandører, anbefaler meglerforetaket at betaling for disse endringene finner sted etter at boligen er overskjøttet til kjøper. Dersom kjøper velger å betale slik endringsbestilling tidligere, gjør meglerforetaket oppmerksom på at slik betaling vil være usikret ved en eventuell konkurs hos selger/selgers underleverandør.

Kjøper plikter å fremskaffe tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen innen 30 dager etter at avtale om kjøp er inngått, jf. boligoppføringsloven § 46 andre

ledd. Med tilfredsstillende finansieringsbevis menes prosjektets finansieringsbevis, eller finansieringsbevis som er godkjent av selger. Det skal fremgå av finansieringsbeviser at det reserverte beløpet ikke vil bli utbetalt til andre enn selger, med mindre forbrukeren har krav på erstatning, prisavslag eller heving. Det kan settes som vilkår i finansieringsbeviset at finansinstitusjon skal godkjenne utbetalingene, og at selgerens rett etter finansieringsbeviset ikke kan overdras til andre uten etter finansinstitusjonens samtykke. Finansieringsbevisets gyldighet må vare frem til overtakelse.

Kjøper aksepterer at disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper innen fristen ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper likevel bundet av avtalen, og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt, og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningsalg i så fall dekkes av kjøper.

Kjøper 2 betaler kjøper 1 et beløp som tilsvarer det opprinnelige innbetalte forskuddet kr 1.450.000,-. Dette skjer ved signering av overdragelsesavtalen, eller senest ved samtykke fra utbygger. Resterende del av kjøpesum, omkostninger og eventuelle tilvalg må være innbetalt senest ved overtakelse. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetalingene skal kun skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse.

Forskuddet/delinnbetalingen som er innbetalt fra kjøper til meglerforetakets klientkonto er avtalt å være forskudd og selger må stille garanti etter boligoppføringsloven § 47 for å kunne få beløpet utbetalt. Når selger har stilt lovpålagt sikkerhet for beløpet vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglerforetakets klientkonto. Opptjente renter tilfaller etter dette selger. Dersom garanti etter boligoppføringsloven § 47 ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper opptjener renter av beløpet frem til det eventuelt stilles garanti eller hjemmelen til boligen overføres kjøper.

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger og eventuelle tilvalg må være innbetalt senest ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter boligoppføringsloven § 12. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 70.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10.900,- inneståelse kr. 2.000,- oppgjørshonorar kr 7.900,- og visninger kr 3.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket alle avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 35.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Rune Herberg
Eiendomsmegler MNEF / Partner
rune.herberg@aktiv.no
Tlf: 938 01 520

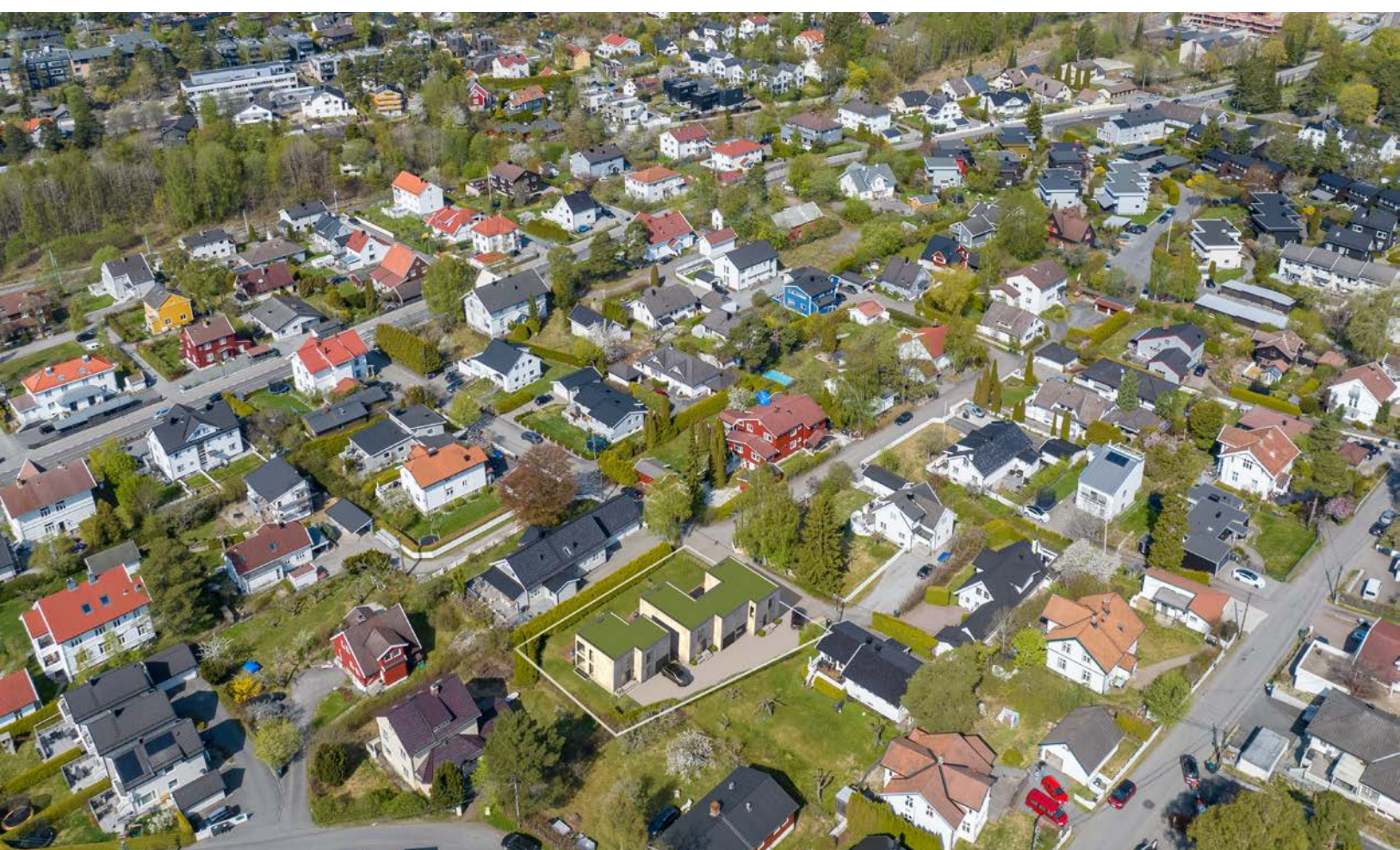
Ansvarlig megler

Rune Herberg
Eiendomsmegler MNEF / Partner
rune.herberg@aktiv.no
Tlf: 938 01 520

Skjøren & Partners AS, Østensjøveien 79
0667 OSLO
Tlf: 227 62 850

Salgsoppgavedato

09.06.2025





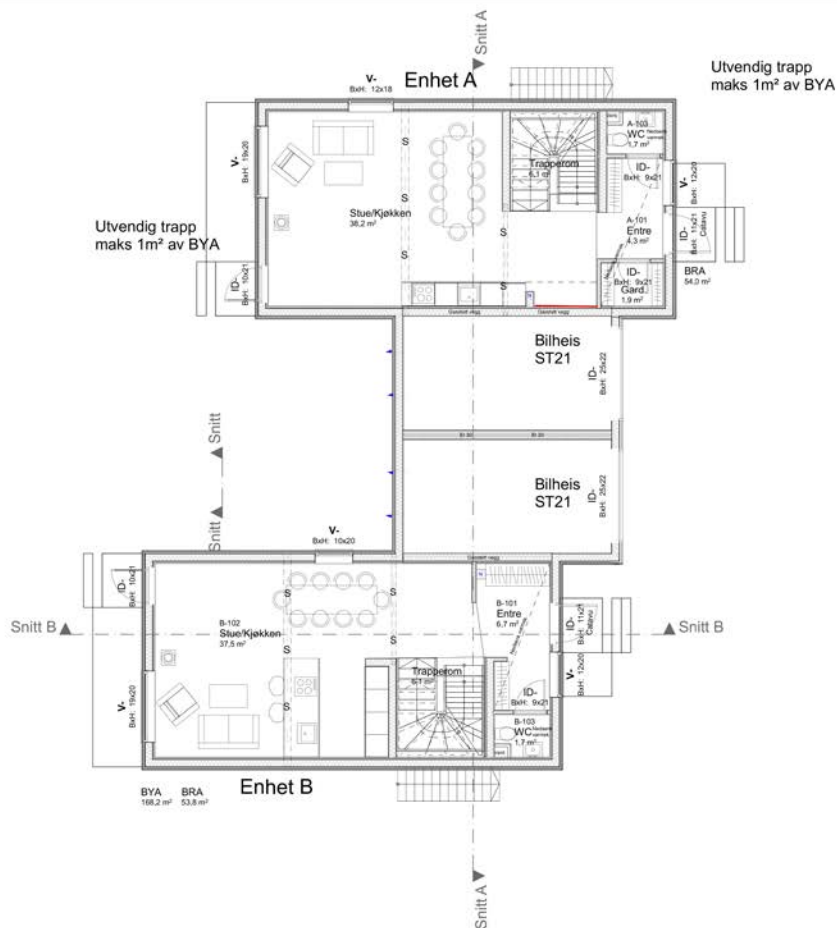






**Ny plantegning
1 etasje**

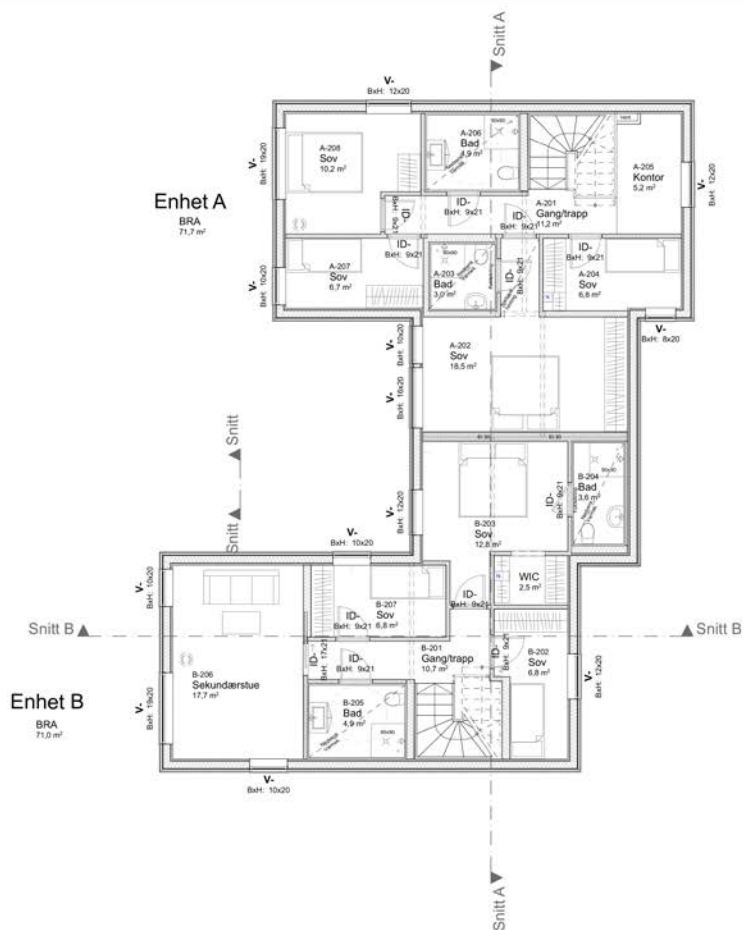
PLANTEGNING 1 ETASJE



<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></</td></tr></table>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				</
		</																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		

**Ny plantegning
2 etasje**

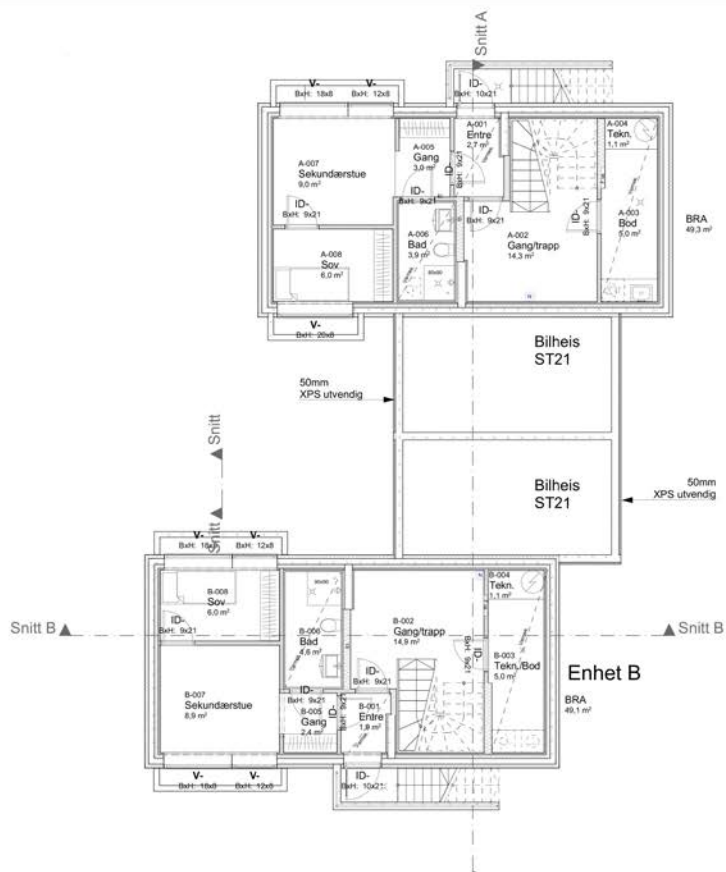
PLANTEGNING 2 ETASJE



					Lokalisering: 		Tittel: Orv60b AS Byggeplan: Kransen 7 Husstype: 2M Special		Giv. for. Fester.: 183/31 Revisjon nr.: 5 Ark nr.: 5		Dato: 30.09.2024 Målestokk: 1:100 Type tegning: Plan 2 Etasje		Status: Prod Sign. rev.: AB Pher.: 103130		Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. Bygningens ytermål er til utvendig kledning eller mur. Bygningens innermål er til bindingsverk innvendig.									
Revisjon ID					Beskrivelse					Dato					Sign.					Kontroll				

Ny plantegning kjeller

PLANTEGNING KJELLER



					Lokalisering:	
--	--	--	--	--	---	--

Vedlegg

Kransen 7

Oslo

Kransen 7

Moderne boliger u/oppføring | Familievennlig m/5 sov, 3
bad, 3 stuer | Vestv. hage | 2 garasjeplasser | Egen inng.
U.etg

Bruksareal fra

210.6 m² - 219.4 m²

BRA-I (internt bruksareal) fra

175.7 m² - 183.7 m²

BRA-E (eksternt bruksareal) fra

34.9 m² - 35.8 m²

Eiendomstype

Enebolig

Eierform

Selveier

Ansvarlig megler

Eiendomsmegler / Partner

Anders Hartwig Thoresen

Kontakt megler

Kjøpesum og omkostninger

Pris fra

14 500 000,-

til

15 850 000,-

Eksempel basert på enhetsnummer H1B

Pris

14 500 000,-

Totalpris ekskl. omkostninger

14 500 000,-

500,-

Tingl.gebyr pantedokument

500,-

Tingl.gebyr skjøte

100 000,-

Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 4 000 000,-)

Omkostninger totalt

101 000,-

Totalpris inkl. omkostninger

14 601 000,-

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

Se vedlegg til salgsoppgave



- Velkommen til Kransen 7 - Et prosjekt med moderne boliger under oppføring.
(Illustrasjon - avvik vil forekomme).



Det bygges en tomannsbolig og en enebolig, totalt tre boenheter. (Illustrasjon - avvik vil forekomme).



Prosjektet er tegnet av Blokk arkitekter og er planlagt bygget med et moderne uttrykk. (Illustrasjon - avvik vil forekomme).



Alle boligene får gode og familievennlige planløsninger fordelt på tre etasjer.
(Illustrasjon - avvik vil forekomme).



Fra baksiden av byggene blir det inngangsparti og innkjøring til garasje med bilheis. (Illustrasjon - avvik vil forekomme).



Fremsiden av boligene får hage mot vest. (Illustrasjon - avvik vil forekomme).



Boligene bygges etter gjeldende forskrift TEK-17 og de høye kravene det medfølger for en ny bolig. (Illustrasjon - avvik vil forekomme).



Boligene ligger i et attraktivt og barnevennlig boområde på Nordstrand med kort vei til alt man trenger. (Illustrasjon - avvik vil forekomme).



Her er det lite trafikk - et trygt og fint oppvekstmiljø for barna. (Illustrasjon - avvik vil forekomme).



Hver seksjon har i henhold til vedtekter eksklusiv bruksrett til grøntareal som naturlig hører til sin seksjon. (Illustrasjon - avvik vil forekomme).



Kransen har avkjøring fra Ekebergveien og ligger i en blindvei. (Illustrasjon - avvik vil forekomme).



Stuene har en god romfølelse og flere møbleringsmuligheter til både sofa, TV-møblement og et langbord. (Illustrasjon - avvik vil forekomme).



Boligene får en åpen stue/kjøkken-løsning beliggende i boligens 1. etasje. I tomannsboligen blir deler av innredningen montert som kjøkkenøy mot stuen, mens eneboligen får innredning langs to vegger. (Illustrasjon - avvik vil forekomme).



Det blir enstavs eikeparkett på gulv. (Illustrasjon - avvik vil forekomme).



Boligene får fem soverom hver, der fire ligger samlet i 2. etasje og ett ligger i kjelleren. (Illustrasjon - avvik vil forekomme).



Kjøper kan selv velge to standardfarger som benyttes på veggene i boligen.
(Illustrasjon - avvik vil forekomme).



Kjøperen kan benytte seg av den inkluderte kjøkkenverdien på 150 000,- inkludert mva. hos KEO, JKE eller Norema. (Illustrasjon - avvik vil forekomme).



Som standardløsning medfølger det en peisovn av typen Visionline S40-1 som blir plassert i stuen. (Illustrasjon - avvik vil forekomme).



Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning iht. teknisk forskrift.
(Illustrasjon - avvik vil forekomme).



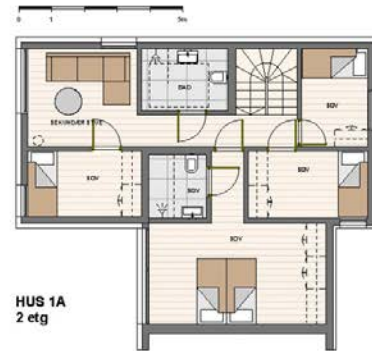
Det blir store viduer og balkongdør fra stuen i 1. etasje ut mot tilhørende hage.
(Illustrasjon - avvik vil forekomme).



Husene leveres av Hedalm Anebyhus som har bygget boliger siden 1967.
(Illustrasjon - avvik vil forekomme).



Utomhusplan



Plantegninger Hus 1A (tomannsbolig)



Plantegninger Hus 1B (tomannsbolig)



Plantegninger Hus 2 (enebolig)

Informasjon om eiendommen

Oppdragsansvarlig

Panorama Eiendomsmegling AS / Anders Hartwig Thoresen

Selger/Utbygger

Orvb60b AS

Betegnelse

Gnr. 183 Bnr. 31 i Oslo kommune

Byggeår

2025

Velkommen til Kransen 7

I et stille, rolig og sentralt boområdet på Nordstrand skal det bygges en ny enebolig og en tomannsbolig, totalt tre boliger. Prosjektet er tegnet av Blokk arkitekter og er planlagt bygget med et moderne uttrykk. Kransen har avkjøring fra Ekebergveien og ligger i en blindvei. Her er det lite trafikk - et trygt og fint oppvekstmiljø for barna.

Boligene ligger i et attraktivt og barnevennlig boområde med kort gange til det man trenger i hverdagen. Alle boligene får gode og familievennlige planløsninger fordelt på tre etasjer.

Boligene er innholdsrike og har åpen stue/ kjøkkenløsning i første etasje, med utgang til hagen- perfekt for enhver familie. I 2. etasje er det ekstra stue, samt soverom og bad til hele familien. Utover dette har alle boligene en sekundærstue i underetasjen, samt ekstra soverom- et perfekt rom for de i familien som ønsker å trekke seg litt tilbake eller se på andre muligheter da det finnes en egen inngang her. Videre får alle boligene en pen vestvendt hage hvor solen skinner store deler av dagen.

Innvendig får alle oppholdsrom enstavs eikeparkett og glatte malte flater. Utbygger har valgt en inkluderende løsning der kjøper selv får bestemme bl.a. flispakke på bad, type kjøkkeninnredning og to standardfarger på innvendige vegger. Bli med å påvirk ditt nye hjem!

Boligene bygges etter gjeldende forskrift TEK-17 og de høye kravene det medfølger for en ny bolig.

Hvorfor kjøpe nytt?

- Boligen er bygget i samsvar med gjeldende forskrifter og har en lang reklamasjonsfrist.
- Utbyggeren gir garantier som strekker seg fem år frem i tid, og gir deg ekstra trygghet som kjøper.

- Du betaler en lavere dokumentavgift ved kjøp av ny bolig sammenlignet med brukt bolig.
- Nybygg har energieffektive og miljøvennlige løsninger som bidrar til lavere energikostnader og redusert klimapåvirkning.
- Materialene som er brukt er moderne og tidsriktige, og boligen får høy standard på komfort og trivsel.
- Ved å kjøpe nytt, får du en innflyttingsklar bolig uten behov for oppussing eller renovering først.
- Det er minimalt med vedlikeholdskostnader i den nærmeste fremtiden, noe som gir deg økonomisk trygghet.

Beskrivelse av nærområdet / fasiliteter

Eiendommen har en sentral beliggenhet nær Sæterkrysset i bydel Nordstrand, ca. 9 km fra Oslo Sentrum. Det er kort gangavstand til dagligvare og handlesenter. Matkroken er nærmest, med det er også kort vei til Sæter Torg med bl.a. matbutikker, kafeer og restauranter. Bydelens største kjøpesenter ligger på Lambertseter, dette er et moderne senter med ca. 70 butikker samt kino, bibliotek og vinmonopol.

Det er god offentlig kommunikasjon i området med både buss, trikk og tog. Bussholdeplass i Ekebergveien og Ljabru trikkeholdeplass ligger i 3/4 minutters gange fra eiendommen - herfra går trikk nr. 13 (Ljabru-Bekkestua (Lilleaker) og 19 (Ljabru - Majorstuen) med hyppige avganger som bruker ca. 15 minutter til sentrum. Nærmeste togstasjon er på Nordstrand eller Hauketo. Se for øvrig www.ruter.no for reiseruter.

Boligen sokner til populære Munkerud skole (1-7 klasse), hvor de senere går videre på Nordseter skole. Steinerskolen på Nordstrand etablert i 1997 har 1.-10. kl. og Steiner-barnehagen holder til på Ljabru hovedgård. Det er et godt utvalg av kommunale og private barnehager i nærområdet.

Nordstrand idrettsforening er kjent for sitt gode og allsidige idrettsmiljø som består av bl.a. av håndball, fotball, alpint, tennis og turn. Høsten 2018 sto nye Nordstrand Arena (Niffen) klar med et rikelig aktivitetstilbud til barn og unge i alle aldre. Det finnes

flere treningssentre i nærmiljøet som Sats Lambertseter eller Evo ved Sæterkrysset.

En annen fordel ved å bo på Nordstrand er at det er kort vei til både marka og sjøen. Friluftsområdet langs Ljanselva med turveier og stier fører deg videre inn i Østmarka, med utallige mulige ruter å velge mellom. Går man vestover ender man nede ved fjorden hvor badestrender ligger som perler på en snor.

Se vedlagte nabolagsprofil for ytterligere fasiliteter og avstander.

Bebyggelse

Bygninger

Sameiet Kransen 7 består av en ny enebolig og en ny tomannsbolig, totalt tre boliger. Området rundt er hovedsakelig preget av småhus- og villabebyggelse..

Byggemåte

Generelt

Prosjektet er byggemeldt i henhold til Teknisk Forskrift av 2017. Tømrerarbeid utføres i henhold til Norsk Standard 8407. P.t er det tiltenkt at husene bygges av Forhandler HA Ferdighus AS (Hedalm Anebyhus - Med hjerte for din bolig siden 1967)

Etasjeskille

Bjelkelag i etasjeskiller leveres med isolasjon i henhold til Tek17 og gulvplater i spon. På gulv legges det parkett type "Cello Eik hit Cappucino 1 stavs" i alle rom hvor det ikke legges flis.

Yttervegger

Gipsplater, lekt, plastfolie, 36x198, 200mm isolasjon, asfaltplate, diffusjonsåpen duk, lekt, utvendig kledning. Utvendig kledning blir levert med systembehandlet panel med grunning og ett strøk maling/beis, med dobbelfals 148x19 mm (med spor). Maling og beising utvendig, ut over grunnbeiset kledning og sagsnitt, må kjøper selv stå for.

Tak

Det leveres flatt tak med trykkfast isolasjon, sluk og innvendig taknedløp med kondensisolering.

Vinduer og ytterdører

Vinduer leveres med 3-lags glass. Harpiksgjennomslag kan gi gulning. Flikking, innpussing og toppstrøk besørges av kjøper. Isolert ytterdør "Tradisjon V25G" med glassfelt, leveres i hvit utførelse. Alle balkong/skyvedører leveres med flerpunkts lukking og brems for låsing i luftestilling.

Husene leveres av Forhandler HA Ferdighus AS (Hedalm Anebyhus - Med hjerte for din bolig siden 1967)

Arealer

Hus 1A (tomannsbolig) BRA 213 / BRA-i 177,3 / BRA-e 35,8 / GUA 213 kvm.

Kjeller

BRA-i 53 / BRA-e 17,9 / GUA 70,9 kvm.

1. Etasje

BRA-i 53,6 / BRA-e 17,9 / GUA 71,4 kvm.

2. Etasje

BRA-i 70,7 / BRA-e 0 / GUA 70,7 kvm

Hus 1B (tomannsbolig) BRA 210,5 / BRA-i 175,7 / BRA-e 34,9 / GUA 210,5 kvm.

Kjeller

BRA-i 53 / BRA-e 17,3 / GUA 70,3 kvm

1. Etasje

BRA-i 53,2 / BRA-e 17,5 / GUA 70,7 kvm

2. Etasje

BRA-i 69,5 / BRA-e 0 / GUA 69,5 kvm

Hus 2 (enebolig) BRA 219,4 / BRA-i 183,7 / BRA-e 35,7 / GUA 219,4 kvm.

Kjeller

BRA-i 55,3 / BRA-e 17,9 / GUA 73,2 kvm

1. Etasje

BRA-i 55,9 / BRA-e 17,8 / GUA 73,7 kvm

2. Etasje

BRA-i 72,5 / BRA-e 0 / GUA 72,5 kvm

Arealene er oppgitt av arkitekt ifbm rammesøknad. Endelig areal kan avvike. Kjøper/selger kan ikke kreve erstatning for areal med avvik på +/- 5%.

Innhold

Hus 1A (tomannsbolig)

Kjeller

Gang, bad, sekundærstue, soverom, teknisk rom og bod/vaskerom.

1. Etasje

Gang, wc, garderobe og stue/kjøkken.

2. Etasje

Fire soverom, to bad og sekundærstue.

Annet

Garasje/bilheis.

Hus 1B (tomannsbolig)

Kjeller

Gang, bad, sekundærstue, soverom, teknisk rom og bod/vaskerom.

1. Etasje

Gang, wc, garderobe og stue/kjøkken.

2. Etasje

Fire soverom, walk-in, to bad og sekundærstue.

Annet

Garasje/bilheis.

Hus 2 (enebolig)

Kjeller

Gang, bad, sekundærstue, soverom, bod/teknisk rom og vaskerom.

1. Etasje

Gang, wc og stue/kjøkken.

2. Etasje

Fire soverom, to bad og sekundærstue.

Annet

Garasje/bilheis.

Standard

ENTRÉ

Alle boligene får en innbydende entré i 1. etasje. Det monteres en pen ytterdør med glassfelt. Gulvene blir flislagte med 60x60cm størrelse, der kjøper kan velge fritt blant flere alternativer i tilvalgs katalogen.

Entreen blir romslig og åpen med plass for garderobeløsning. I tomannsboligen blir det også direkte adkomst til eget garderoberom som gir ekstra godt med lagringsplass. Alle boligene får også en smart løsning med separat toalett tilknyttet

entreen. I kjelleretasjen får alle boligene en egen, utvendig inngang som innbyr til flere muligheter.

KJØKKEN / STUE

Boligene får en åpen stue/kjøkken-løsning beliggende i boligens 1. etasje. I tomannsboligen blir deler av innredningen montert som kjøkkenøy mot stuen, mens eneboligen får innredning langs to vegger.

I Kransen 7 har utbygger tilrettelagt for at kjøper selv kan være med på å designe kjøkkenet i sitt nye hjem. Som en del av kjøpet får du muligheten til å skape et kjøkken som passer perfekt til din stil og ditt behov. Du kan benytte deg av den inkluderte kjøkkenverdien på 150 000,- inkludert mva. hos KEO, JKE eller Norema.

Uavhengig av kjøkkenmodell, medfølger det en standardløsning med kjøkkenbatteri fra Tapwell, modell RT2 984.

Stuene har en god romfølelse og flere møbleringsmuligheter til både sofa, TV-møblement og et langbord. Som i øvrige oppholdsrom blir det lagt en hvit enstavs eikeparkett på gulvet, mens kjøper selv kan velge to standardfarger på veggene som benyttes i boligen. Fra stuen blir det balkongdør og adkomst ut til en solrik, vestvendt hage adskilt med hekk mot naboer.

Boligene får også sekundærstuer både i 2. etasje og kjelleren med plass for sofamøblement - perfekt for familier med behov for flere oppholdssoner til barna.

BAD/WC/VASKEROM

Boligene får til sammen tre bad, et separat toalett og eget vaskerom. Planløsning er gjennomtenkt med bl.a. tilgang på toalett i hver eneste etasje og et eget bad til hovedsoverommet.

Alle rommene får fliser på gulv og vegger i størrelse 60x60 etter kjøpers ønskede flispakke ihht til tilvalgskatalog. I dusjsonen legges det mosaikkfliser 5x5 cm og slukrist i børstet stål.

Standard innredning på badene blir i fargen hvit matt fra Linn Hilde med underskuffer. Det blir Oras Safira blandebatteri, dusjarmatur av typen Tiril fra Vikingbad, 90x90 dusjhjørne av typen Mats fra Vikingbad og et Villeroy & Boch O'novο veggghengt toalett med hvit betjeningsplate fra Geberit. Over servanten monteres et rektangulært speil med sidelys.

På bad av mindre størrelse og på separat toalett vil leveransen i utgangspunktet være lik, med unntak av at servantinnredningen blir av type Eli 50 cm i fargen hvit matt. I kjelleren får alle boligene et vaskerom, enten separat eller tilknyttet bod. På vaskerommet monteres et Oras Safira vaskebatteri med tut, vaskekar Intra 50 og OSO Saga 200 liter varmtvannsbereder med ekspansjonskar.

SOVEROM

Boligene får fem soverom hver, der fire ligger samlet i 2. etasje og ett ligger i kjelleren. Rommene får den samme enstavs eikeparketten på gulvet som i resten av boligen, samt slette, malte veggflater i ønsket standardfarge. Dersom du ønsker vegg-til-vegg teppe på soverommet er dette mulig i farge beige, lys grå eller steel mot et tillegg på kr 200,- pr. kvm.

Alle soverom er tiltenkt med plass for både seng og garderobe. Hovedsoverommet i 2. etasje blir ekstra luftig og med eget tilknyttet bad. I kjelleren er soverommet tilliggende en avdeling med både sekundærstue, bad, gang og separat utvendig inngang. Løsningen byr på flere muligheter som f.eks. egen ungdomsavdeling eller lignende.

Utstyr

- Brannslukningsapparat
- Seriekoblet røykvarsler
- Downlights.
- Elektrikerarbeider iht. NEK400
- Utelampe ved inngangsdør.
- 1 stk. rør til et punkt for antennekabel/fiber til TV
- Varmtvannsbereder OSO Saga 200 liter.

- Automatisk lekkasjestopper ved vanninstallasjoner i rom uten sluk.
- Utvendig vannkran.
- Visionline S40-1 peisovn.

Oppvarming / Ventilasjon

Det er lagt opp til oppvarming av boligene med bl.a. varmekabler med regulator i entré, bad og vaskerom. Videre medfølger det en peisovn av typen Visionline S40-1 som blir plassert i stuen. Panelovner medfølger ikke der det ikke er nødvendig iht gjeldende regelverk.

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning iht. teknisk forskrift.

Parkering / Garasje

Boligene får to parkeringsplasser i garasje med bilheis. Garasjen får lampepunkt, et dobbelt stikk med jordingskontakt, samt eget stikk for portåpner. Øvrig parkering i gate etter områdets gjeldende bestemmelser.

Adkomst

Enkel adkomst. Se vedlagt karts-kisse på høyre side i nettannonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Beskrivelse av tomt

Hver seksjon har i henhold til vedtekter eksklusiv bruksrett til grøntareal som naturlig hører til sin seksjon. Arealer for tilkjørsel er fellesareal, ref. kart vedlagt i salgsoppgave.

Eiendommen leveres ferdig grovplanert med stedlige masser og ett lag matjord, samt ferdiggress. Innkjørsel leveres med singel.

Eventuelle utendørsarbeider, slik som setting av kantstein, støttemurer og asfaltering inngår ikke.

Det settes ikke opp gjerder/stengsler mellom seksjonene. Gjerder som må fjernes på grunn av byggearbeidene vil ikke bli erstattet. Overvann og vann fra taknedløp i henhold til overvannsprosjektering.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

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

Servitutter / rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Det fremgår av servituttene:

- I 1957 ble det avtalt at kjøper den gangen skulle dekke utgifter til veiopparbeidelse og vann- og kloakkanlegg. I tillegg skulle kjøperen bekoste gjerde oppsatt mellom gnr. 183 bnr. 31 og gnr. 181 bnr. 6. Vedlikehold av dette gjerde deles likt mellom de nevnte eiendommen. På tomten kan kun oppføres enebolig i inntil 1 1/2 etasje.
- Eiere av Kransen 7 (gnr. 183 bnr. 31) erklærte i 1969 seg forpliktet til å forbinde eiendommens overvannsavløp til offentlig overvannskloakk når som helst kommunen måtte forlange det, samt innbetale det av Oslo formannskap fastsatte gebyrer for tilknyttingen når overvannsledningen blir lagt.
- Vann- og kloakkvesenet (VAV) har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg. Eierne er ansvarlig for skader på offentlig ledning

som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, fett, sement, kalk e.l. VAV har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg bragt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.

- Som eier av eiendommen gnr. 183 bnr. 31, gir eier Oslo Lysverker tillatelse til å sette opp og ha stående en nettstasjon med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Det vil ikke uten Oslo Lysverkers samtykke bli foretatt beplantninger eller foranstaltninger, som kan hindre adkomst for personer og transportmidler, svekke stasjonens ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og ledninger.

Servitutter

1897/900553-1/105 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

20.08.1897

Med flere bestemmelser

1957/14797-1/105 BESTEMMELSE OM GJERDE TINGLYST

28.11.1957

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

1969/506-1/105 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST

10.01.1969

:Knr:0301 Gnr:181 Bnr:717

:Knr:0301 Gnr:183 Bnr:31

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

1969/6610-1/105 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

30.04.1969

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1969/6709-1/105 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST

02.05.1969

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1978/22653-1/105 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST

17.10.1978

:Knr:0301 Gnr:181 Bnr:903

Gjelder denne registerenheten med flere

1982/35110-1/105 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

16.12.1982

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1986/69770-2/105 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST

30.10.1986

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

OVERFØRT FRA: 0301-183/603

2023/997492-1/200 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

14.09.2023 21:00

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:OSLO KOMMUNE

Org.nr: 958935420

Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven

Rettigheter

Rettigheter på 0301-181/2

i eiendomsrett

1897/900523-1/105 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

20.08.1897

:Knr:0301 Gnr:181 Bnr:6

:Knr:0301 Gnr:183 Bnr:31

Rettigheter på 0301-181/473

i eiendomsrett

1969/506-1/105 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST

10.01.1969

:Knr:0301 Gnr:181 Bnr:717

:Knr:0301 Gnr:183 Bnr:31

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

Interessert i eiendommen?

Når du er på boligjakt trenger du kanskje også å avklare verdien på boligen du har i dag?

Bestill vurdering

Eiendom

Offentlige forhold

Vei / Vann / Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. Dersom det ikke er tilstrekkelig fall, vil en pumpekum installeres og bekostes av utbygger. Serviceavtale bekostes av sameiet.

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse

Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest når boligene er ferdigstilt. Til overtagelse aksepterer kjøper at det foreligger brukstillatelse. Dersom ferdigattest ikke er på plass til overtagelse anbefales kjøper et tilbakehold til ferdigattest er utstedt.

Prosjektet mottok rammetillatelse 27.07.2023.

Verdi ved skattefastsetting

Verdien ved skattefastsetting er p.t. ikke fastsatt. Verdien ved skattefastsetting fastsettes av Ligningskontoret etter beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle boliger man eier, men ikke bor fast i). Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no eller kontakte ansvarlig megler for nærmere informasjon om verdien ved skattefastsetting.

Reguleringsforhold

Gjeldende regulering er S-4220 (Småhusplanen), vedtatt 15.03.2006. Kopi av reguleringskart med bestemmelser er vedlagt salgsoppgaven. Planen er p.t. under revisjon. Det ble vedtatt et midlertidig forbud mot byggetiltak den 01.06.2022 i påvente av revidert reguleringsplan. *Se Plan og Bygningsetaten sine nettsider, saksnr. 202300230, for nærmere informasjon*

Iht. planinnsyn er det følgende pågående byggesaker i nærheten pr. 26.02.2024:

- Kransen 1 B - Bruksendring av rom i kjeller til bolig
- Kransen 6 - Tilbygg ny entré og veranda
- Kransen 1 C - Riving av tilbygg
- Tungebråtveien 6 - Oppføring av enebolig og garasje
- Tungebråtveien 6 - Bruksendring av loft til bolig, fasadeendring og tilbygg
- Ekebergveien 258 B - Riving av uthus
- Ole Moes vei 13 - Rehabilitering av piper
- Ole Moes vei 14 C - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
- Ole Moes vei 18 - Fasadeendringer på enebolig

- Ekebergveien 252 B - Oppføring av enebolig og tomannsbolig
- Ekebergveien 252 B - Gjenoppbygging av låve og bryggerhus
- Ekebergveien 252 B - Riving av bygg
- Ekebergveien 250 - Oppføring av tomannsbolig

Beskrivelse av sameiet

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25. Eiendommen vil også bli seksjonert med ideelle andeler iht utomhusplan. Sameiet vil bli bestående av to nye eneboliger samt eksisterende bolig med garasje.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter. Det foreligger ikke husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m.

Økonomi

Andre faste løpende kostnader

Det er ingen planlagte fellesutgifter for boligene. Eventuelle fellesutgifter vil være opp til de nye eierne å etablere og organisere etter eget behov og avtale.

Kjøper må ta høyde for følgende kostnader:

- *TV og internett*: Kjøper må selv velge og abonnere på en TV- og internettleverandør og dekke kostnadene for dette.
- *Privat strømforbruk*: Kjøper er ansvarlig for å betale for sitt eget strømforbruk, inkludert oppvarming, belysning og husholdningsapparater.

- *Kommunale avgifter:* Kjøper må betale de kommunale avgiftene som påløper for eiendommen, for eksempel renovasjonsavgift, vann- og avløpsavgift. Historisk sett har disse avgiftene vært rundt kr 20 000 per husstand, men nøyaktige kostnader kan variere og bør undersøkes nærmere.
- *Forsikringer:* Kjøper må sørge for å tegne nødvendige forsikringer for boligen, inkludert brannforsikring, innboforsikring og eventuelle andre forsikringer som anses nødvendige.
- *Andre normale utgifter:* Dette inkluderer vanlige kostnader knyttet til boligdrift, som vedlikehold, reparasjoner, hagearbeid og eventuelle felleskostnader som eierne må bli enige om.
- *Eiendomsskatt:* Kjøper må være oppmerksom på at det vil påløpe eiendomsskatt for eiendommen, og kostnadene vil variere avhengig av kommunens sats og verdsettelsen av eiendommen.

Eiendommen er tilknyttet et veilag i Kransen. Kjøper må påregne en årlig kostnad til veilaget.

Det er viktig at kjøper selv undersøker og får informasjon om de nøyaktige kostnadene knyttet til disse punktene, da de kan variere avhengig av individuelle forhold og lokale retningslinjer.

Oppgjør

Det forutsettes at kjøper innbetaler 10 % av kjøpesummen ved signering av kjøpekontrakt/innen fem virkedager etter kontraktsignering. Beløpet skal tjene som kjøpers sikkerhet etter bustadoppføringsloven § 46 annet ledd, og kjøper vil ikke ha råderett over beløpet. Rentene på innbetalingen vil tilfalle kjøperen. Beløpet avregnes mot restkjøpesummen i forbindelse med overtagelse og innbetaling av kjøpers sluttoppgjør. Utbygger kan også stille forskuddsgaranti etter § 47 for innbetalingen, og beløpet kan da fritt disponeres av selgeren. Kjøper vil få skriftlig varsel dersom utbygger velger å stille § 47-garanti for innbetalingen.

Rest kjøpesum og omkostninger overføres før overtagelse. Tilvalg skal også gå via meglers klientkonto. Utbygger tar forbehold om å

kunne stille § 47-garanti også for sluttoppgjøret i perioden fra overtagelse til overskjøting.

Finansiering

Kontakt megler for avklaring av finansielle forhold, herunder lån til kjøp av eiendom. Privatmegleren har avtale med Nordea om formidling av lån og andre finansielle tjenester. Privatmegleren mottar godtgjørelse for dette.

Totale kostnader

I tillegg til kjøpesum betaler kjøper

Utskrift grunnboken: 199,50-

Tinglysning pantedokument: 500,-

Tinglysning skjøte: 500,-

Dokumentavgift av tomteverdien 80 000,- (2,5% av 4 000 000,-)

Diverse

Adgang til utleie

Boligen har ikke en dedikert utleiedel, men det er tillatt å leie ut hele eller deler av eiendommen. Ved utleie må rommene leies ut i samsvar med det formålet de er byggemeldt for. Dette betyr at rommene må brukes til de formål de opprinnelig ble godkjent for, for eksempel som oppholdsrom, soverom eller kontor. Det er viktig å følge gjeldende regler og forskrifter for utleie i området, og eventuelle krav og tillatelser som må innhentes fra lokale myndigheter. Ved utleie av boligen, bør man også være oppmerksom på eventuelle plikter som utleier, for eksempel knyttet til leiekontrakter, forsikringer og ansvar.

Konsesjon / Odel

Det er ikke krav til konsesjon ved erverv av eiendommen. Det hefter ikke odel på eiendommen.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Øvrige kjøpsforhold

Planlagt overtagelse

Stipulert byggetid er satt til 12-14 mnd. fra byggestart. Byggestart varsles etter tilstrekkelig forhåndssalg og igangsettingstillatelse er gitt. Selger skal med ca. 3 måneders varsel angi antatt periode for overtakelse innenfor et tidsintervall på ca. 30 dager. Perioden gjelder ikke som bindende og dagmulksbelagt frist. Dersom ikke bygging er satt i gang innen 31/12/2024 har kjøper rett til å trekke seg fra avtalen.

Endelig tidspunkt for overtakelse (dato og klokkeslett) vil bli gitt med ca. 7 dagers varsel etter at midlertidig brukstillatelse fra Plan og Bygningsetaten foreligger. Kopi av varselet sendes meglerforetaket. Dette tidspunktet vil være en dagmulksbelagt frist i henhold til bustadoppføringslova.

Kjøper godtar å overta boligen etter at midlertidig brukstillatelse foreligger. Det kan anbefales å gjøre et tilbakehold til ferdigattest foreligger.

Selgers forbehold

Alle opplysninger i vedlagte leveransebeskrivelse er gitt med forbehold om rett til uten forutgående varsel å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Eksempelvis offentlige pålegg. Beplanting og blomster, innredninger, tepper, møbler, markiser og annet tilbehør utover det som er beskrevet ovenfor, leveres ikke. Det tas forbehold om kasser, sjakter og føringsveier for VVS, el, ventilasjon, etc.

Det kan leveres andre materialer og løsninger enn beskrevet over, såfremt de valgte alternativene er av minst like god kvalitet som de beskrevne.

Entreprenøren kan foreta nødvendige tilpasninger der dette er nødvendig.

Treverk/plateprodukter er levende materialer som påvirkes av temperatursvingninger og luftfuktighet. Dette vil medføre at det kan oppstå sprekkdannelser på vegg, gulv og takflater. Leverandøren er ikke ansvarlig for slike forhold.

Boligen leveres ryddet og ferdig byggregnet. Eventuell heksesot påligger kjøpers ansvar.

Søppelstativ og postkassestativ som er tegnet inn. Annet leveres ikke, eksempelvis tørkestativ, takstige (stige som settes fra bakke til tak), snøfangere, markiser, blomsterkasser, og levegger.

Det forutsettes av prosjektet får IG. Rammetillatelse er gitt.

Vær oppmerksom på at 3D-bildene i dette prospektet kun er illustrative og kan avvike fra den faktiske leveransen. Spesifikke detaljer som sjakter, innkassinger, samt føringer for ventilasjon, vann og sanitær (VVS) er ikke endelig ferdigstilt i prosjekteringsfasen, og endringer vil derfor kunne oppstå. Videre er salgstegningene ikke tilstrekkelige for detaljerte målinger, ettersom byggingen vil baseres på de endelig prosjekterte tegningene. Det kan også forekomme avvik fra salgstegningene i forhold til plassering av vinduer, noe som skyldes arkitektoniske beslutninger, krav til bærekraft, isolasjon og lignende faktorer.

Prosjektet legges ut for salg før fullføring av all detaljprosjektering. Før byggarbeidene starter, skal det utarbeides detaljerte planer for brannsikkerhet, lydisolering, rømningsveier og energiforbruk, samt andre nødvendige tilpasninger i henhold til gjeldende lovverk og standarder. På grunn av dette kan det oppstå avvik mellom de opprinnelige rammetegningene og den endelige utførelsen.

Arealer og planløsninger kan også måtte justeres for å oppfylle de

endelige kravene. Vær oppmerksom på at arealavvik på opp til 5 % ikke regnes som en mangel.

Det tas forbehold om tilstrekkelig salg (2 av 3) og at selger stiller nødvendig garantier iht bustadoppføringsloven.

Solgt ihht bustadoppføringsloven

Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova som regulerer kjøpers (forbrukers) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Ved salg til aksjeselskap legges Avhendingslovens bestemmelser til grunn. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

Garantier

Det stilles garantier i henhold til Bustadoppføringslovas bestemmelser. Garanti etter § 12 vil bli stilt i forbindelse med avtaleinngåelse. Garantien skal være pålydende 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5% i 5 år etter overlevering av boligene til kjøper. Garanti etter § 47 forutsettes stilt om selger ønsker utbetalt forskudd/delinnbetaling/sluttoppgjør før hjemmelsovergang. Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg/transporter utføres ikke og bekostes ikke av selger.

Forsikring

Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av selger. Etter overtagelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

Budgiving

Boligene selges til fastpris.

Alle bud/kjøpetilbud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på

våre nettsider. Knappen finner du også på Privatmeglerens hjemmeside for prosjektet, se på den enkelte bolig.

Bud/kjøpetilbud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud/kjøpetilbud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler. Nærmere info om budgiving finner du på egen side sammen med kjøpetilbud/budskjema.

Som budgiver hos Privatmegleren kan du kreve budjournal fremlagt så snart handel er gjennomført.

Innhold i budjournal er lovregulert, og innebærer at budgivere må akseptere at opplysninger om budet kan bli fremlagt for selger, kjøper og øvrige budgivere. Budgiver som ikke blir kjøper, kan kreve kopi av anonymisert budjournal.

Meglers vederlag og utlegg

Dersom eiendommen ikke omsettes, faktureres selger for medgått tid.

Se vedlegg til salgsoppgave

Prisliste



Ansvarlig megler

Anders Hartwig Thoresen

Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 93 45 91 50

andershartwig.thoresen@privatmegleren.no

Lagre visittkort

Kontorinformasjon

Juridisk navn Panorama Eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 990329923

Besøksadresse Kongsveien 104

Tlf 23 12 71 90

Kontorets hjemmeside

Gode råd til deg som er på boligjakt

1. Før du begynner å lete

Før du starter, er det fint å tenke over hvor du ønsker å bo, hvor langt du ønsker og kan strekke deg økonomisk og hvilke krav eller ønsker du har til boligen og området. Hold fast ved vurderinger,

selv om budrunden blir hektisk. Lag gjerne en prioritering av ønskene dine, slik at det er enklere for deg å vurdere hvis ikke alt er helt slik du ønsker. Er terrasse viktigere enn garasje? Er peis viktigere enn et ekstra baderom? Er størrelsen på hagen viktigere enn hvor nært nabohuset er?

2. Vær forberedt til visning

Sett deg inn i salgsoppgave og boligsalgsrapport på forhånd. Noter gjerne spørsmål du ønsker å stille megler og eventuelt selger. Er det utstedt ferdigattest på boligen? Er rommene godkjent for varig opphold?

3. Gjør deg kjent med uteområdet til eiendommen og nærområdet.

Sjekk hva som er av butikker, offentlig kommunikasjon, matbutikk og eventuelt barnehage og skole hvis det er aktuelt. Sett deg også inn i eventuelle vedtekter og husordensregler som gjelder for den boligen du vurderer å kjøpe. Er det tillatt å leie ut? Er det tillatt med kjæledyr?

4. Finansiering

Finn ut hva du ønsker og kan kjøpe for, spesielt i forhold til finansiering. Et råd er å holde seg til den beløpsgrensen du har satt deg, selv om det er lett å la seg friste til å by høyere i en hektisk budrunde. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansiering i orden. Husk at du ved siden av å betjene lån og eventuelle fellesutgifter, også har løpende utgifter til forsikring, mat, klær, oppvarming, barnehage, reiseutgifter mm. Du bør også avsette et beløp hver måned til å dekke uforutsette utgifter og løpende vedlikehold.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring.

Dersom vilkårene for å tegne slike forsikringer er oppfylt, kan kjøper og selger tegne forsikring gjennom megler. Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på

grunnlag av skjulte feil og mangler, dvs. mangler som selger ikke kjenner til. Når du selger bolig, vil megler spørre deg om du ønsker å tegne boligselgerforsikring. Kjøpsforsikring inneholder boligkjøperforsikring, innboforsikring med superdekning og husforsikring med superdekning (enebolig/hytte). Boligkjøperforsikring er kjøpersmotvekt til selgers boligselgerforsikring. Med boligkjøperforsikring trenger du hverken å tenke på hvor mange advokattimer du bruker, eller hvor mye det koster med nødvendig skadedokumentasjon. Kontakt megleren på salget dersom du ønsker Boligkjøperforsikring.

Selge eiendom gjennom PrivatMegleren

Skal du også selge egen eiendom? Les mer om salg gjennom PrivatMegleren

Les mer



PRIVATMEGLEREN | KJØP

Synes du det er krevende å orientere deg i eiendomsmarkedet?
Har du vært på mange visninger? Har du tapt mange budrunder?
La en megler med en objektiv tilnærming bistå deg med kjøp av eiendom.

[Les mer](#)



PRIVATMEGLEREN
BOLIGBYTTE

Sørg for å ha det bra på veien til noe bedre. PrivatMegleren Boligbytte tilbyr hjelp med lagring av interiør, pakking, flyttingen, utvask og strøm. I tillegg får alle kunder av PrivatMegleren tilbud om kostnadsfri flytteforsikring.

[Les mer](#)

Snakk med Nordea om finansiering

Ring 232 06001, avtal et videomøte eller chat med oss på nordea.no - alle dager, hele døgnet. Du kan også søke om finansieringsbevis direkte på nordea.no/finansieringsbevis

Lånekalkulator

Vedlegg til salgsoppgave

Perspektivtegning: 6803/1/2 Kjøkken hus A - Alternativ etter kundemøte 25.11
 Prosjekt: HA Ferdighus, Kransen 7 A og B

Skrevet ut: 26.11.2024



JKE Design Asker og Bærum AS

Billingstadsletta 25,
 1396 Billingstad
 Telefon: 64809070 Mobil: Faks:
 Organisasjonsnr.: 913 999 045
 E-Mail: post@jke-asker.no
 Hjemmeside: <https://jke-design.com/no>

JKE KJØKKEN & BAD

Kjøkken
 Silk

Kunde

HA Ferdighus, Kransen 7 A og B
 Solbråveien 23,
 1383 ASKER
 Tlf 46441321 Tlf.priv.
 Mobil Faks
 E-Mail daniel@forhandlerhaferdighus.no

MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Selger: Jørgensen, Hanne

Side:1 (1)

Perspektivtegning: 6803/1/2 Kjøkken hus A - Alternativ etter kundemøte 25.11
Prosjekt: HA Ferdighus, Kransen 7 A og B

Skrevet ut: 26.11.2024



JKE Design Asker og Bærum AS

Billingstadsletta 25,
1396 Billingstad
Telefon: 64809070 Mobil: Faks:
Organisasjonsnr.: 913 999 045
E-Mail: post@jke-asker.no
Hjemmeside: <https://jke-design.com/no>

JKE KJØKKEN & BAD

Kjøkken
Silk

Kunde

HA Ferdighus, Kransen 7 A og B
Solbråveien 23,
1383 ASKER
Tlf 46441321 Tlf.priv.
Mobil Faks
E-Mail daniel@forhandlerhaferdighus.no

MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Selger: Jørgensen, Hanne

Side:1 (1)

Perspektivtegning: 6803/1/2 Kjøkken hus A - Alternativ etter kundemøte 25.11
 Prosjekt: HA Ferdighus, Kransen 7 A og B

Skrevet ut: 26.11.2024



JKE Design Asker og Bærum AS Billingstadsletta 25, 1396 Billingstad Telefon: 64809070 Mobil: Faks: Organisasjonsnr.: 913 999 045 E-Mail: post@jke-asker.no Hjemmeside: https://jke-design.com/no	JKE KJØKKEN & BAD Kjøkken Silk	Kunde HA Ferdighus, Kransen 7 A og B Solbråveien 23, 1383 ASKER Tlf 46441321 Tlf.priv. Mobil Faks E-Mail daniel@forhandlerhaferdighus.no
---	---	---

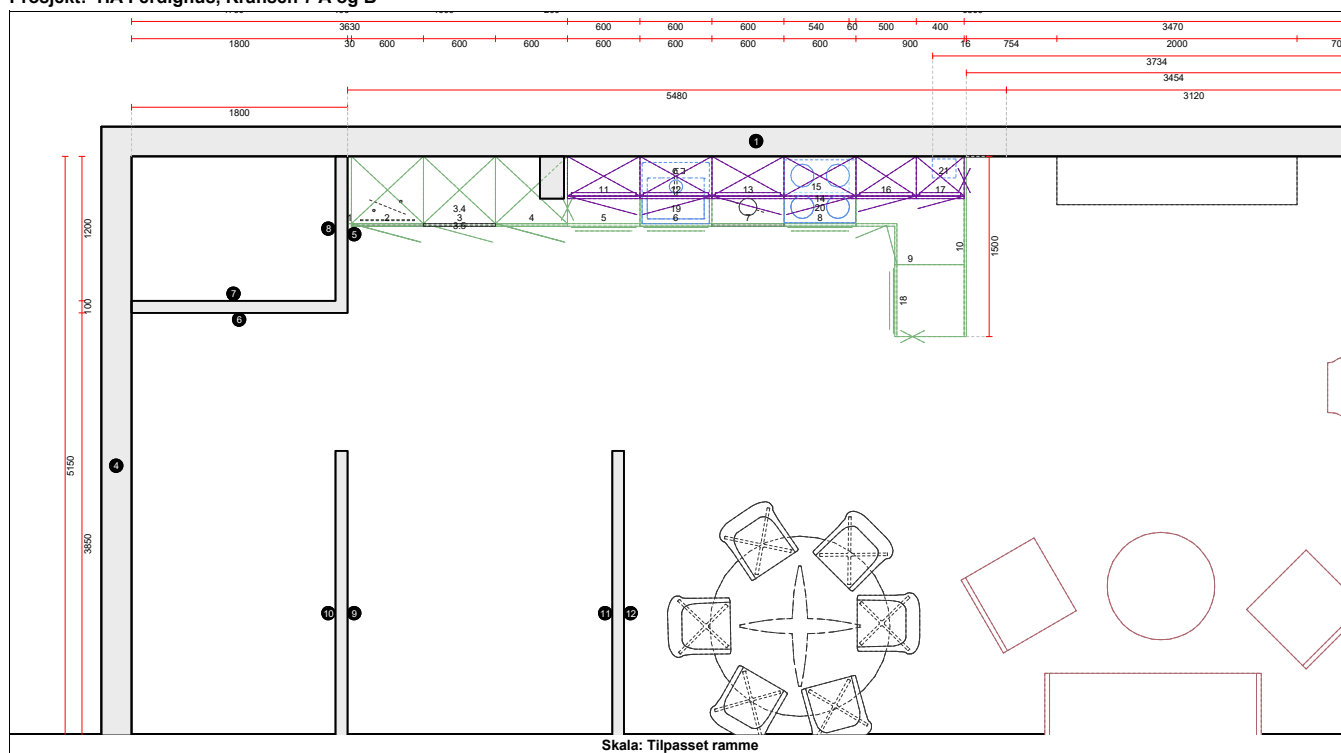
MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Selger: Jørgensen, Hanne

Side:1 (1)

Plantegning: 6803/1/2 Kjøkken hus A - Alternativ etter kundemøte 25.11
Prosjekt: HA Ferdighus, Kransen 7 A og B

Skrevet ut: 26.11.2024



JKE Design Asker og Bærum AS

Billingstadsletta 25,
1396 Billingstad
Telefon: 64809070 Mobil: Faks:
Organisasjonsnr.: 913 999 045
E-Mail: post@jke-asker.no
Hjemmeside: <https://jke-design.com/no>

JKE KJØKKEN & BAD

Kjøkken
Silk

Kunde

HA Ferdighus, Kransen 7 A og B
Solbråveien 23,
1383 ASKER
Tlf 46441321 Tlf.priv.
Mobil Faks
E-Mail daniel@forhandlerhaferdighus.no

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Jørgensen, Hanne

Side:1 (1)

JKE Design Asker og Bærum AS

Billingstadsletta 25, , 1396 Billingstad Tlf: 64809070 Mobil: Faks:
post@jke-asker.no https://jke-design.com/no
Organisasjonsnr.:913 999 045 Bankgiro:1503 49 92565 Postgiro:

HA Ferdighus, Kransen 7A - Tomannsbolig
Solbråveien 23

1383 ASKER

Tlf: 46441321

Mobil:

Deres ref: HA Ferdighus, Kransen 7A - Tomannsbolig

Leveringsadresse :

HA Ferdighus
Kransen 7A, Tomannsbolig

1166 OSLO

Tlf: 46399906

Mobil: 46399906

Deres ref: Gukov, Dmitril

Tilbud Nr. 6803/1/3

Sendt: 11.12.2024

Gyldig til: 13.12.2024

Prosjekt: HA Ferdighus, Kransen 7A - Tomannsbolig Kjøkken hus A - Oppdatert tilbud kunden - Aksept 13.12.24

Selger: Jørgensen, Hanne

Vi takker for interessen og har her gleden av å oversende tilbud og planløsning.

JKE KJØKKEN & BAD

Kjøkken	: Silk
Dør kategori	: Matt
Frontfv	: Ask røket
Finering kategori	: Silk
Finering2 utførelse	: Ask røket Silk
Skrogforkant	: Ask røket Silk /24 Eik Røket
Belysning	: *Ingen
Skuffefarge	: Zenit
Skuffetype	: Blumotion
Rep.sett	: Fra
Sokler	: Silk
Utførelse	: Ask røket
Reoler & tilbehør	: Silk
Farge	: Ask røket
Takavslutninger	: Silk
Takavslutning: Valg 1	: Silk
Farge	: Greige matt

Informasjonsfelter:

Grep : Profil Edge Straight-200 antik brons

JKE DFI-GEISLER

Takavslutning: Valg 1	: Silk
Overflate	: Greige matt

Røros Hetta

Metall, Farge	: Farge
Farge hetta	: Standard glans 35 S 0500-N
Ventilasjon	: Resirkulasjon

Informasjonsfelter:

Mål: : Sjekk alle mål på hetten/ventilatoren før bestilling. Kunde er selv ansvarlig for å bekrefte endelige mål.

Retur:

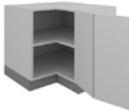
: Produkter produsert med spesialmål kan ikke returneres

Møbler

Pos		Kode / Beskrivelse	Hengsl.	Enhet	Antall
1		PASL21250050 Foring 212,5 x 5,0 Bredde = 30, Høyde = 2125, Dybde = 560		stk	1,000
2		HH2M-060KØLL0 Høyskap for innebygget kjøleskap/fryser m 2 dører Nisjehøyde 209,3 cm	V	stk	1,000
2.1		06833 Monteringsvinkel h/hh/lh12		stk	1,000
2.2		06141 Sort ventilasjonsrist 500x86		stk	1,000
2.3		07003 Tillegg f/ fronttilp. Skrogforkant		stk	1,000
3		HH3-618LG0 Høyskap for innebygget ovn og mikro m toppdør, fast frontstykke, dør og 2 hyller Nisje 60+45 cm Front: H 34,8-9,5-70 cm	V	stk	1,000

3.1		06833 Monteringsvinkel h/hh/lh12	stk	1,000
3.2		09099 Dekklist rustfritt stål	stk	1,000
3.3		07003 Tillegg f/ fronttilp. Skrogforkant	stk	1,000
4		HHL9K-060LG0 Kjøkkenskap m/5 hyller <i>Finering: Høyre</i>	V	stk 1,000
4.1		07003 Tillegg f/ fronttilp. Skrogforkant	stk	1,000
4.2		00889 Tillegg for h-friside h:212,5 <i>Finering: Høyre</i>	stk	1,000

5		U32B-060ZSQ Underskap m/2 skuffer +1 bakk	stk	1,000
5.1		07003 Tillegg f/ fronttilp. Skrogforkant	stk	1,000
6		U3R-060ZRX Vaskeelem 1 skuff f/rørfør +uttrekk <i>Silk</i> <i>Skuffetype Servo Drive</i>	stk	1,000
6.1		06184 Avfallssystem m60 - zenit	stk	1,000
6.2		06839 Forsterkningsprofil m60	stk	1,000
6.3		07003 Tillegg f/ fronttilp. Skrogforkant	stk	1,000

7		D-L07000595 Dør/dekkpl. 70,0 x 59,5		stk	1,000
8		U32-060ZSQ U-skap m/2 zenit fulluttrekk 34,8		stk	1,000
8.1		07003 Tillegg f/ fronttilp. Skrogforkant		stk	1,000
9		U9-090 Vinkel hjørneskap m/1 hylle	H	stk	1,000
9.1		07003 Tillegg f/ fronttilp. Skrogforkant		stk	1,000
10		U32B-060ZSQ Underskap m/2 skuffer +1 bakk <i>Finering: Høyre</i>		stk	1,000

10.1		07003 Tillegg f/ fronttilp. Skrogforkant	stk	1,000
10.2		00885 Tillegg for u-friside h:70,5 <i>Finering: Høyre</i>	stk	1,000
11		00700F Spec. Plate finer/laminat Bredde = 1500, Høyde = 705, Tykkelse = 16	m²	1,057
13		OL1T-060HLH Overskap, h:90,0 Takavslutning = Valg 1 <i>Silk</i> <i>Skrogforkant Greige Silk / Lys sand Trend</i> <i>Skuffefarge Hvit</i>	V stk	1,000
13.1		09276 Trafo led til demper 5-30W	stk	1,000
13.2		09280 Forlengerledning for led	stk	4,000

13.3		07003 Tillegg f/ fronttilp. Skrogforkant	stk	1,000
------	---	--	-----	-------

13.4		09076 Lyslist for overskap 567 mm	stk	1,000
------	---	---	-----	-------

14		OL1T-060HLH Overskap, h:90,0 Takavslutning = Valg 1 <i>Silk</i> Skrogforkant Greige Silk / Lys sand Trend Skuffefarge Hvit	H	stk	1,000
----	---	--	---	-----	-------

14.1		07003 Tillegg f/ fronttilp. Skrogforkant	stk	1,000
------	--	--	-----	-------

14.2		09076 Lyslist for overskap 567 mm	stk	1,000
------	---	---	-----	-------

15		OL1T-060HLH Overskap, h:90,0 Takavslutning = Valg 1 <i>Silk</i> Skrogforkant Greige Silk / Lys sand Trend Skuffefarge Hvit	V	stk	1,000
----	---	--	---	-----	-------

15.1	07003 Tillegg f/ fronttilp. Skrogforkant	stk	1,000
------	--	-----	-------

15.2	09076 Lyslist for overskap 567 mm	stk	1,000
------	---	-----	-------



16	OL1T-060HLH Overskap, h:90,0 Takavslutning = Valg 1 <i>Silk</i> <i>Skrogforkant Greige Silk / Lys sand Trend</i> <i>Skuffefarge Hvit</i>	H	stk	1,000
----	--	---	-----	-------



16.1	06175 Click-up beslag WHITE	stk	1,000
------	---------------------------------------	-----	-------



16.2	07003 Tillegg f/ fronttilp. Skrogforkant	stk	1,000
------	--	-----	-------

18	OL1T-050HLH Overskap, h:90,0 Takavslutning = Valg 1 <i>Silk</i> <i>Skrogforkant Greige Silk / Lys sand Trend</i> <i>Skuffefarge Hvit</i>	H	stk	1,000
----	--	---	-----	-------



18.1	07003 Tillegg f/ fronttilp. Skrogforkant	stk	1,000
------	--	-----	-------

18.2	09075 Lyslist for overskap 467 mm	stk	1,000
------	---	-----	-------



19	 OL1T-040HLH Overskap, h:90,0 <i>Finering: Høyre</i> Takavslutning = Valg 1 <i>Silk</i> Skrogforkant Greige Silk / Lys sand Trend Skuffefarge Hvit	H	stk	1,000
----	--	---	-----	-------

19.1	07003 Tillegg f/ fronttilp. Skrogforkant	stk	1,000
------	--	-----	-------

19.2	09074 Lyslist for overskap 367 mm	stk	1,000
------	---	-----	-------



19.3	00881 Tillegg for o-friside h:90 <i>Finering: Høyre</i>	stk	1,000
------	--	-----	-------

503	SBEN Sokkelben komplett H:17,2 cm	stk	27,000
504	SOKKELB18 1/1 lg sokkel h 18,5 f.sok.bein	stk	4,000
505	SOKKELEB180520 Sok.ende 18,5x52,0 f.sokkelbein H=185mm	stk	1,000
506	LOFTAFD18 1/1 takavslutning 185 mm	stk	1,000
507	LOFTAFD18 1/1 takavslutning 185 mm Takavslutning: Valg 1	stk	2,000

Benkeplater

Pos	Kode / Beskrivelse	Antall
502	N2020 N2020 - forkant H:20 mm	5,836

Hvitevarer

Pos	Kode / Beskrivelse	Antall
------------	---------------------------	---------------

3.4		HB974GLB1 Siemens studioLine iQ700, Innbyggingsovn, 60 x 60 cm, Sort Bredde = 600, Høyde = 600, Dybde = 544	1,000
12		ED677HSC1X Siemens studioLine iQ500, Induksjonstopp, 60 cm, Sort, Overflatemontering med ramme	1,000
24		BF555LMB1 Siemens iQ500, Mikrobølgeovn til innbygging, 59 x 38 cm, Sort	1,000

Hvitevarer(2)

Pos		Kode / Beskrivelse	Antall
21		KI96N5SE0 Siemens studioLine iQ100, Integrert kombiskap, 193.5 x 54.1 cm, Glidehengsel	1,000

Hvitevarer(3)

Pos		Kode / Beskrivelse	Antall
22		SX65Z804CE Siemens studioLine iQ500, Helintegrert oppvaskmaskin, 60 cm, XXL - ekstra høy	1,000

Tilbehør

Pos		Kode / Beskrivelse	Antall
17		403837 RørrosHetta Diskret Sense 60 cm	1,000
17.1		9261 Rørroshetta Inst.Pakke.2 (1stk.Flexislange Ø150 Mmx3 M.+2 Stk.Slangeklemmer)	1,000

Valg

Pos		Kode / Beskrivelse	Antall
450		304166-11 Profil Edge Straight-200 antik brons	15,000

Installasjon

Pos	Kode / Beskrivelse	Antall
20	159370024900 EVOline FlipTop Push Small - 3x stikk Utsparingsmål: 195 mm 157 mm Dybde 68 mm fra bordflaten For produktbestilling: bestilling@evoline.no	1,000

Diverse

Pos	Kode / Beskrivelse	Antall
23	BENKEPLATER Benkeplater Lime Delight 20 mm mattpolert. inkl. Subline sort vask underlimt, hull til blandedbatteri, hull til nedfelt platetopp og hull til el.kontakt.	1,000

Sammendrag

	Beløp
Møbler	133 786,76
Benkeplater	0,00
Hvitevarer	34 465,92
Hvitevarer(2)	20 000,08
Hvitevarer(3)	14 989,68
Tilbehør	11 277,00
Valg	2 685,00
Installasjon	3 988,75
Diverse	45 134,00
Sum varelinjer	266 327,19
+ Frakt	2 449,26
+ Montering	25 000,00
+ Totale miljøgebyrer	199,32
Totalt inkl. MVA	NOK 293 975,77
Herav MVA (25,0 %)	58 795,15

Betalingsplan

Betaling	Dato	Beløp	Innbetalt	Dato	Beløp
Faktura forfallsdato		293 975,77			
Total		293 975,77			0,00
Utestående beløp:		293 975,77			
Forfalte beløp:		0,00			

Levering:

Møblene kommer direkte fra Danmark, du vil bli oppringt fra et dansk telefonnummer +45 XXX XX XXX, for nærmere avtale om leveringstidspunkt.

Det må være fremkommelig med stor lastebil. Lastebilen er 10 meter lang, 2,5 meter bred og 4,10 meter høy og den veier 12 tonn.

Det er mottaker som er ansvarlig for innbæring. Alle varer må kontrolleres nøye. Transportskader meldes umiddelbart til sjåfør som melder inn skade.

Skulte skader skal meldes til JKE Design innen rimelig tid, og senest 2 måneder etter levering.

Det må avtales med JKE Design Asker og Bærum AS på forhånd før et evt. skadet produkt blir montert.

Hvitevarer blir levert i egen forsendelse. Mindre varer vil bli levert til nærmeste utleveringssted.

Siden kjøkken og hvitevarer ikke blir levert på samme bil, må det forventes flere leveringstidspunkt.

Levering av benkeplater: (stein, kompositt, keramikk og dektion)

Levering og montering av benkeplater der kontrollmåling av benkeplate skjer etter montering av kjøkken, og kan ta inntil 12 virkedager etter montert kjøkken.

Massivt tre og finer:

Tre er et naturprodukt som formes av vind- og værforhold i naturen. Derfor kan tre som bearbeides til dører i massivt tre eller finer, fremstå svært forskjellig med hensyn til farge og struktur. Disse variasjonene kan ikke betraktes som feil, men snarere et uttrykk for naturens vakre egenart, og er derfor ikke grunnlag for eventuelle reklamasjoner. Disse variasjonene i struktur og farge opptrer særlig tydelig på tresorter som beholder sin naturlige farge eller som har fått et lett strøk med beis. Ved kombinasjoner av massivt tre og finer eller kunststoff (melaminstruktur/folie) vil det alltid forekomme fargeavvik. Treet er "levende" og patinerer også etter at det er felt og bearbeidet. Det er derfor ikke mulig å lage tilleggsbestillinger etter "fargeprøve".

Linoleum:

Linoleum er et naturmateriale, hvor produksjonsmetoden gjør at det kan oppstå mindre misfarging som er spesielt synlige på ensfargede overflater. At det kan oppstå små fargeforskjeller er retningsbestemt. Vær oppmerksom på at det kan være fargeforskjeller ved etterlevering.

Trend/malte:

Ved bestilling av malte fronter eller tilbehør må det oppgis fargenummer. Et fargenummer er imidlertid bare veiledende, og det vil alltid kunne forekomme mindre nyanse-forskjeller. Fargen vil også variere avhengig av materialet det males på. En farget front vil over tid påvirkes av lys slik at det ved senere tilleggsbestillinger må beregnes nyanseforskjeller i fargen. Eventuelle reklamasjoner på grunn av fargeforskjeller vil derfor ikke være

berettiget.

Ordrebekreftelse:

Ordrebekreftelsen som blir sendt deg etter akseptert tilbud må gjennomgå, eventuelle endringer må varsles umiddelbart. Er det noe som er uklart oppfordrer vi til å ta kontakt med deres konsulent for avklaring.

Alle endringer må foregå skriftlig, muntlige beskjeder er ikke gyldig.

Betaling:

JKE tilbyr finansiering, ta kontakt med din konsulent om dette er ønskelig.

Faktura blir sendt i to omganger: 25% av avtalebeløpet blir fakturert ved inngåelse av avtale om kjøp, resterende 75% faktureres 14 dager før leveranse med forfall 8 dager før levering. Beløpet må være registrert på vår konto før varene blir utlevert.

Retur:

Alle varer fra JKE Design, er produsert på mål og tas ikke i retur. Hvitevarer kan tas i retur mot et returgebyr, så sant varen ikke er åpnet eller skadet.

Råvaresituasjon:

Mangel på råvarer i markedet har medført ustabile leveranser og ekstra lang leveringstid på flere produkter.

Dette medfører at det vil forekomme restleveranser i din levering. Vi vil gjøre vårt ytterste for å levere så fort som mulig og informere om eventuelle forsinkelser.

Montering:

Vi anbefaler at en av våre samarbeidspartnere står for montering.

Etter ferdigstilt montasje vil montøren samle restavfall, men de har ikke anledning til å kjøre det bort.

De monterer kun varer levert av JKE Design Asker og Bærum AS.

Kundeundersøkelse:

Det vil etter levering bli sendt ut en spørreundersøkelse, der vi ønsker å høre deres erfaring med oss som leverandør. Vi setter stor pris på om du/dere ønsker å delta i denne.

Med vennlig hilsen

JKE Design Asker og Bærum AS

Godkjent for:

HA Ferdighus, Kransen 7A - Tomannsbolig

Jørgensen, Hanne

Kundens signatur



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 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. 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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kransen 7A
1166 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Danyal Razzaq**Telefon:** 919 22 699
E-post: danyal.razzaq@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: _____

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