

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Safar Pirotee

Mobil 408 00 443

E-post safar.pirotee@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov

Torshovgata 8, 0405 OSLO. TLF. 21 63 63 63

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 147 437,-
Omkostn.: Kr 102 520,-
Total ink omk.: Kr 4 149 957,-
Felleskostn.: Kr 5 216,-
Selger: Kjetil Clausen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1939
BRA-i/BRA Total 55/62 kvm
Tomtstr.: 2108.7 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 232, bnr. 161
Snr. 83
Oppdragsnr.: 1004240132

Hedmarksgata 10D

Velkommen til Hedmarksgata 10D! Et oppussingsobjekt med meget godt potensial. Skap ditt eget drømmehjem!

Leiligheten ligger i et veletablert område mellom kampen og Vålerenga, tilbaketrukket og rolig. Leiligheten inneholder entré, flislagt bad fra 2009, separat kjøkken, romslig soverom og en romslig stue med god plass til både sofa- og spisegruppe. Tilknyttet stuen har man videre en bod/alkove. Her er det mulighet til å gjøre om fra 2-roms til 3-roms ved å lage en åpen stue/kjøkken løsning, da det er god plass til dette. Videre har leiligheten en loftsbod og kjellerbod til disposisjon. Det er med andre ord ikke mangel på lagringsplass. Med en god planløsning og mange vinduer får man en god romfølelse.

- Oppvarming inkl i felleskostnader
- God planløsning
- Fin beliggenhet



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	34
Energiattest	37
Nabolagsprofil	44
Budskjema	53

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 55 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 62 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m² Kjellerbod

5. etasje

BRA-i: 55 m² Entré , Bad , Kjøkken , Stue , Soverom

6. etasje

BRA-e: 4 m² Loftsbod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2108.7 m²

Tomtebeskrivelse

Sameiet har en eiet tomt som er pent opparbeidet med plen, prydbusker og sittegrupper.

Beliggenhet

Leiligheten har en meget sentral og populær beliggenhet, men likevel tilbaketrukket i grønne og rolige omgivelser.

Hedmarksgata ligger mellom Vålerenga, Kampen og Ensjø. Her bor du rett ved Jordal Amfi. Området består hovedsakelig av sjarmerende trehusbebyggelser og teglstein bygårder. Området rundt her er også under stor utvikling. Ensjø bydel er ett steinkast unna. Her får du bo i en etablert bydel med kort avstand til alt det spennende som

skjer på Ensjø.

Populært boligområde med hyggelige kafeer, spisesteder, butikker og mange gode servicetilbud. Av dagligvarebutikker kan man velge mellom bl.a. Kiwi, Bunnpris, Coop Prix og Rema 1000. Det skal ikke stå på utvalget her og alle butikkene er rett i nærheten.

Dersom du ønsker deg ned til sentrum for å kjenne på bypulsen, så er det bare til å ta beina fatt. Det er nemlig gangavstand. På veien ned vil du oppdage flere servicetilbud, spiseplasser og hyggelige kafeer. Dersom en foretrekker offentlig kommunikasjon så har du valget mellom buss nr. 37, 20 og 60, hvor alle har busstopp innen kort rekkevidde fra leiligheten. Skal heller ikke glemme Ensjø T-banestasjon som er bare er 7 min gange unna.

I tillegg har man Kampen barnebondegård, barnehager og skoler i nærområdet. For dem som liker å holde seg i form og være aktive så må det nevnes at det er veldig kort vei til SATS Kampen. Det tar deg knappe 1 minutter, men dersom du heller ønsker å trene på Fresh Fitness på Ensjø så må du belage deg å gå 9 min. Ellers blir idrettsanlegg på Jordal flittig brukt.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området er kjent for sitt trivelige bomiljø med en unik blanding av sjarmerende trehusbebyggelse og flotte teglsteingårder med store, grønne lunger imellom.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage:

Munik barnehage (1-5 år) 3 minutter gangavstand

Etterstadgata barnehage (1-5 år) 4 minutter gangavstand

Sotamyggen barnehage (1-5 år) 4 minutter gangavstand

Skoler:

Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 1 minutt gangavstand

Kampen skole (1-7 kl.) 6 minutter gangavstand

Vålerenga skole (1-7 kl.) 8 minutter gangavstand

Ungdomsskoler:

Jordal skole (8-10 kl.) 6 minutter gangavstand

Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 15 minutter gangavstand

Videregående skoler:

Etterstad videregående skole. 7 minutter gangavstand

Hartvig Nissens skole. 16 minutter gangavstand

Skolekrets

Hedmarksgata 10D kretser til Vålerenga skole (1-7 kl.) og Jordal skole (8-10 kl.)

Offentlig kommunikasjon

Det er god offentlig kommunikasjon i nærområdet

Buss: Etterstadgata (Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110) 3 minutter gangavstand

T-bane: Ensjø (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 7 minutter gangavstand

Trikk: Oslo Hospital (Linje 13, 19) 20 minutter gangavstand

Tog: Tøyen stasjon (Linje RE30, R31) 21 minutter gangavstand

Bygningssakkyndig

Håkon Hosle

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Bygård på 5 etasjer, loft og kjeller med bærende konstruksjon i betong. Skillende dekker i armert betong. Fasader forblendet med pusset og malt mur. Klassisk saltakkonstruksjon tekket medtakstein. Tak er kun visuelt befart fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse. Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert. Bygningen er oppført etter datidens byggforskriftene. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/ rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2023.

Original entredør med sikkerhetslås

INNVENDIG

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på badrom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Tak: overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights på badrom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser på badrom, parkett i stue og i bod ellers belegg i øvrige rom.

Skillende dekker i armert betong.

VÅTROM

Bad

Baderom opplyst pusset opp i ca. 2007. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider.

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme (fungerer ikke).

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift. Pvc-sluk i gulv beliggende under dusjkabinett. Synlig foliemembran ført opp på undersiden av terskel.

Baderomsinnredningen er bestående av servant med underskap, speil, gulvmontert klosett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering fra baderommet.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

Eldre kjøkkeninnredning med glatte folierte skapfronter, laminat benkeplate med fliser på bakvegg, enkel oppvaskkum og frittstående hvitevarer som komfyr, kjøll/- frysenskap. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via felles sjakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Leiligheten har to rørstammer hvorav en på kjøkken og en til badrom.

Plast vannrør på kjøkken med stoppekran plassert under oppvaskkum. Funksjonstetet ok. Utenpåliggende forkrommede vannrør på badrom. Stoppekraner er antatt plassert bak dusjkabinett og er ikke funksjonstetet grunnet manglende adkomst.

Avløpsrør av Støpejern forgrenet til plast avløpsrør. Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra badrom og kjøkken. Tilluft via spalteventiler over vinduer.

Leiligheten er oppvarmet med gulvvarme (fungerer ikke) på badrom og sentralfyr med

radiatorovner.

Boligen har vært leid ut siden den ble kjøpt. Selger opplyser at hen ikke har noe kjennskap til boligens elektriske anlegg. Spørsmål er derfor ikke besvart.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Standard

5. etasje.

Oppussingsobjekt med meget godt potensial.

Entré

Romslig entré som leder inn til alle rom. Her er god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Bad

Flislagt bad fra 2009. Badet inneholder, servant, toalett og dusjkabinett.

Soverom

Romslig soverom med god plass til seng og garderobeskap. Rommet får godt med lysinlipp fra vindusflate.

Kjøkken

To-delt separat kjøkken med god skap- og benkeplass.

Stue

Romslig stue med god plass til både sofa- og spisegruppe. Rommet har flere vindusflater som skaper en lys og luftig atmosfære. Videre er det tilgang til en alkove/ bod fra stuen.

Oppsummering av TG2 og TG3. Det er notert 12 stk. TG2 og 3 stk. TG 3. Konferer gjerne med megler dersom det er spørsmål rundt dette. Se tilstandsrapport for en mer detaljert beskrivelse av tilstandsgradene.

TG3: Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det registreres manglende mansjett rundt rørgjennomføring ut fra rørstamme og sluk som har begrenset mulighet for kontroll under dusjkabinett

Konsekvens/tiltak

Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende mansjett for rørgjennomføring i våtsone.

Ca. Kostnadsestimat for forskriftsmessig tetting rundt vannrør. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG3: Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

Stoppekran er ikke tilgjengelig.

Stoppekran på baderom er ikke tilgjengelig for funksjonsteteting

Konsekvens/tiltak

Det må etableres tilgang til stoppekran.

Tilstandsgrad 3 er satt grunnet stoppekran på baderom som er plassert bak dusjkabinett.

Det er ikke satt noe kostnadsestimat da dusjkabinett kan trekkes frem for og få tilgang til kraner. Dette er ikke videre kontrollert av takstmannen. Det må lages en løsning for og få tilgang til kraner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG3: Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er av eldre dato med en løs lampe på badetommet og en vippesikring som slår ut hele tiden

TG2: Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Emtredør er fra antatt byggeår og har passert forventet brukstid. Dørblad er noe skjevt og tetter ikke helt inn mot dørkarm i nedre del

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Tilstandsgraden er satt grunnet alder og noe skjev entredør.

TG2: Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Boligen fremstår som et oppussingsobjekt med stedvis større bruksslitasje, grunnet elde, bruk og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsgraden er satt grunnet slitasje.

TG2: Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig

som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik

TG2: Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører

Konsekvens/tiltak

Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsgraden er satt grunnet dører som tar i karm og alder.

TG2: Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres stedvis bom i veggfliser. Det vil si at ikke hele flisen har full feste til bakenforliggende vegg.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsgraden er satt grunnet stedvis bom i veggfliser. Dette kan medføre at fliser med bom lettere kan sprekke ved montering eller bevegelse, en ved fliser med full feste.

TG2: Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres stedvis bom i gulvfliser. Det vil si at ikke hele flisen har full feste til underlaget. Dette medfører at fliser raskere kan sprekke ved støt.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.

Tilstandsgraden er satt grunnet stedvis bom i gulvfliser

TG2: Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

Det er påvist skader på innredning.

Det registreres noe svelling i servantskap, ellers har innredningen normal bruksslitasje iht. Alder.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsgraden er satt grunnet bruksslitasje.

TG2: Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er manglende spalte for tilluft under dør. Spalte bør opprettes for og få sirkulert luften på baderommet tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende tilluft til baderommet.

TG2: Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Konsekvens/tiltak

Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

Tilstandsgraden er satt grunnet bruksslitasje på elde og slitasje

TG2: Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik:

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende forsert avtrekk over kokesone

TG2: Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger

Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsgraden er satt grunnet alder på avløpsrør som har passert halvparten av forventet brukstid.

TG2: Tekniske installasjoner > Oppvarming generelt

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt

Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV/bredbånd leveres av Telia.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Hedmarksgata 10D er i beboerparkering sone C.

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner

Elbil: 2090 kroner

Motorsykkkel og moped: 3100 kroner

El-motorsykkkel og el-moped: 1045 kroner

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

18829429

Radonmåling

Boligen ligger i 5. etasje og radonmåling er derfor ikke nødvendig.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Oppvarming gjennom radiatorer.

Energikarakter

G

Energifarge

Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 900 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi primær

Kr 1 105 953

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 423 812

Formuesverdi sekundær år

2023

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

61/4352

Felleskostnader inkluderer

Lån OBOS02: 517,-

TV/bredbånd: 529,-

Lån OBOS01: 530,-

Felleskostnader: 2 903,-

Oppvarming: 737,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 216

Andel Fellesgjeld

Kr 147 437

Andel fellesgjeld år

2023

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2023

Andel fellesformue

Kr 15 284

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Hedmarksgata 8-10 sameiet

Organisasjonsnummer

971277521

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Hedmarksgt. 8-10. Oslo.

Sameiet består av 83 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 232 bnr. 161 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet har tatt opp et lån på kr.7 500 000,- for å skifte vinduer og balkongdører (utført 2023) vedlikeholde brannbalkonger, utføre reparasjoner på rørsystem i kjelleren og etablere tre ladepunkter til el-bil ladere.

Vinduer ble skiftet våren 2023, vedlikehold av brannbalkongene iverksettes raskest mulig, sommeren 2023, det finansieres ved ytterligere utbetaling av lån. Tidligere lån i Handelsbanken er refinansiert i OBOS-banken, og løper videre som separat lån.

Ny eier må forvente økning i fellesgjeld og felleskostnader. Lånet er en øvre ramme, og endelig fordeling mellom seksjonene er ikke avgjort.

Styrets arbeid

1. Styret har gjennomført seks styremøter det siste året, samt flere møter og befaringer med OBOS og Malercompagniet AS.
2. Sameiet har i samarbeid med Malecompagniet AS rehabilitert brannbalkongene på forsiden og resultatet ble veldig tilfredsstillende. Det ble også gjennomført en rehabilitering av takrenner og avløpsrør på forsiden.
3. Tagging - styret har gjort en avtale med Kleva AS for å fjerne tagging på bygget. De har gjort en bra jobb og malte også nylig søppelskuret.
4. Vaktmester - vår vaktmester Pål Holdahl gjennom åtte år har flyttet og vi ønsker han lykke til. Styret jobber nå med en avtale med Bygårdsservice AS vaktmestertjenester. Dette er et firma som også Jordal Borettslag bruker og er godt fornøyd med.
5. Revisjon - Sameiet har byttet revisor fra SLM til Otterstad Revisjon.
6. Ytterdører - styret har hatt flere befaringer på ytterdører til oppgangene. Dette er noe vi ønsker å gjøre, men vi ser samtidig at det har blitt brukt mye penger det siste året på nye vinduer og brannbalkonger. Vi velger derfor å avvente dette inntil videre.
7. Oppussing oppganger - styret har hatt flere befaringer med firmaer for å pusse opp oppgangene. Dette er også noe vi ønsker å gjøre, men avventer inntil videre pga økonomi.
8. Dugnad - vi gjennomførte nylig en vårdugnad og oppmøtet var veldig bra. Vi ser at dette er en ypperlig anledning for folk til å bli bedre kjent og for å skape et hyggeligere og bedre Sameie. Vi takker alle for oppmøtet.
9. Vaskerier - vaskeriene våre ble digitalisert oktober 2023 med Airwallet-systemet. Alle beboere kan nå booke tid i Airwallet-appen. Tilbakemeldingene har vært positive og vi ser nå at det går av seg selv. Inntektene er også gode for å dekke Sameiets kostnader til vaskeriene.
10. Økning av felleskostnader - vi har måttet gjennomføre noen justeringer det siste året pga renteendringer, økning i renovasjonskostnader mm. Men vi ser at våre

felleskostnader fortsatt er forholdsvis hyggelige sammenlignet med mange andre sameier.

11. Beskjæring trær - Villskog gjennomførte en beskjæring av trær mot gate og innerst i hagen i fjor høst. De vil komme tilbake 27.mai for å gjennomføre en lettere beskjæring av trærne i hagen for å bedre lysforholdene for de nederste etasjene.

12. Istapper - det har vært en ganske ekstrem vinter så vi har måtte bruke Rasfare flere ganger for å få fjernet istapper og snø.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208065033

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,14%

Restsaldo 3 473 374,00

Innfrielsesdato: 30.06.2036

Type rente: Flytende rente

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208065041

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,14%

Restsaldo 7 045 355,00

Innfrielsesdato: 28.02.2053

Type rente: Flytende rente

Sikringsordning fellesgjeld

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Regnskap/budsjett

2023

Driftsinntekter: 3 830 001,-

Driftskostnader: 10 342 109,-

Finanskostnader: 486 185,-

Årsresultat: -6 998 292,-

Budsjett 2024

Driftsinntekter: 4 300 000,-

Driftskostnader: 3 159 000,-

Finanskostnader: 719 000,-

Årsresultat: -422 000,-

Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler kan fås av megler.

Dyrehold

Dyr må ikke holdes uten styrets godkjenning. Dyr skal ikke mates på gårdsplass eller i hagen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnader må påses.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 232, bruksnummer 161, seksjonsnummer 83 i Oslo kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjons dokument for våningshus datert 03.10.1938. Ekspedisjons dokument er forgjengeren til ferdigattest.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av røropplegg og våtrom datert 10.11.2009.

Det foreligger godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.10.1938.

Vei, vann og avløp

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Offentlig vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger 4 et, U 1,5 S-2633, 8.11.82 Se reg.best. Disp.plan vedt. bystyret 7.12.83 (Vålerenga) pr. reguleringskart datert 16.01.25

Ingen pågående bygge- eller plansaker i nærområdet som påvirker boligen pr. 03.02.25.

Adgang til utleie

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

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

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er ikke sefrak registrert eller på byantikvarens gule liste.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 900 000 (Prisantydning)

147 437 (Andel av fellesgjeld)

4 047 437 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

101 170 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

102 520 (Omkostninger totalt)

113 420 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

116 220 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 149 957 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 160 857 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 163 657 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 102 520

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

18 990 Markedspakke

6 000 Oppgjørshonorar

1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 990 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Visninger per stk.

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

875 Utlegg kommunale opplysninger (variabel)

4 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig (variabel)

240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 95 480

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Safar Pirotee

Eiendomsmeglerfullmektig

safar.pirotee@aktiv.no

Tlf: 408 00 443

Ansvarlig megler

Alexander Trampe-Kindt

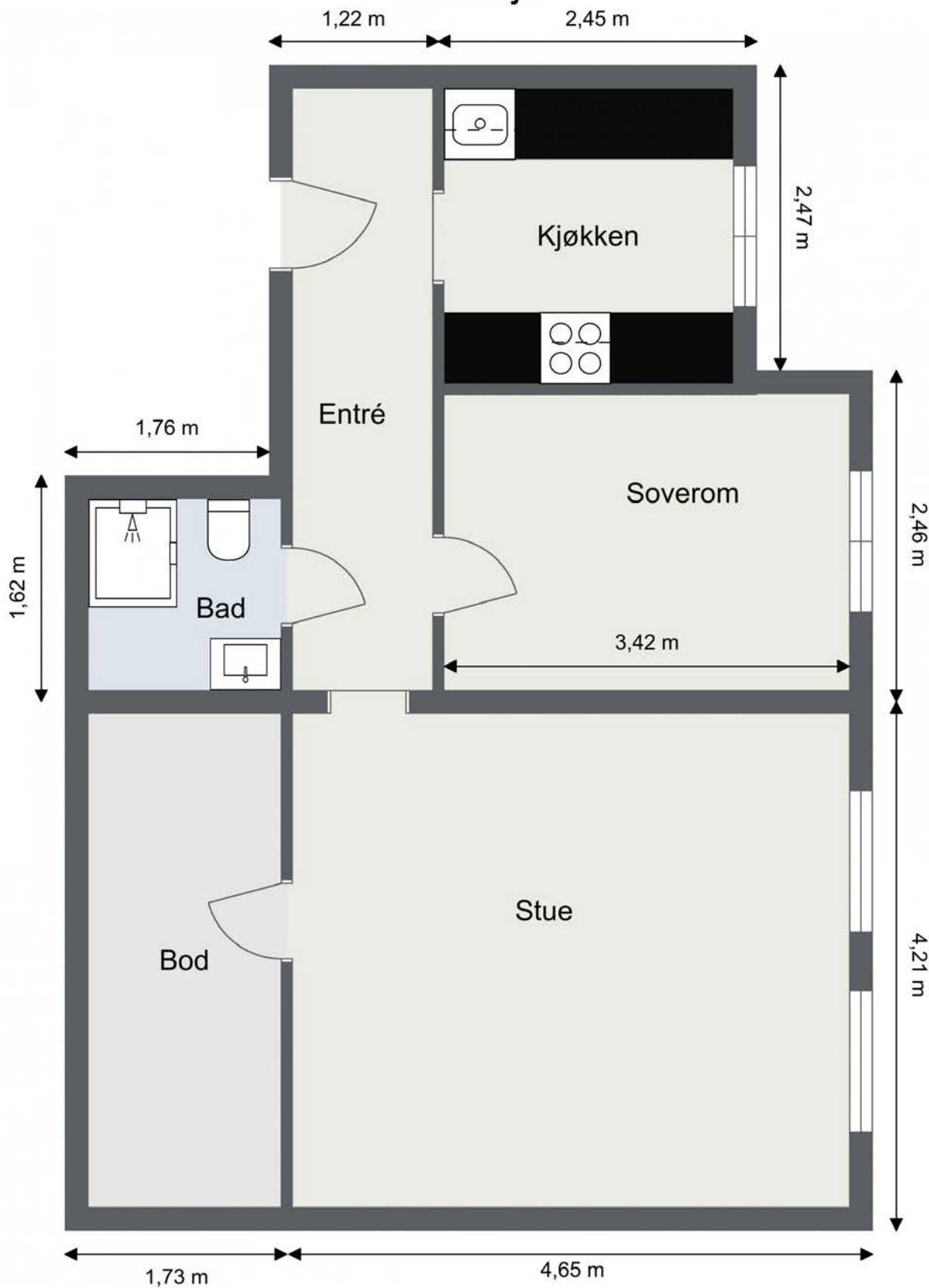
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
alexander.trampe.kindt@aktiv.no
Tlf: 408 00 440

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

Salgsoppgavedato
03.02.2025

Hedmarksgata 10 D

5. Etasje



Planskissen kan avvike noe fra leiligheten.
Skissen er kun ment som ett vedlegg til takstrappen.



















Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
Oppdragsnr.	
1004240132	
Selger 1 navn	
Kjetil Clausen	
Gateadresse	
Hedmarksgata 10D	
Poststed	Postnr
OSLO	0658
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1004240132

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

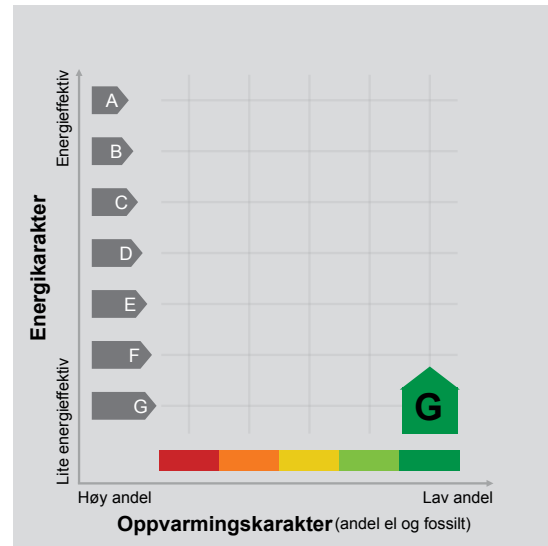
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
kjetil clausen	ca9125627005f0fdb654d9 34a8c32318afa0850	21.01.2025 14:05:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1004240132

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hedmarksgata 10D
Postnummer	0658
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	232
Bruksnummer	161
Seksjonsnummer	83
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80657951
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-74434
Dato	02.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

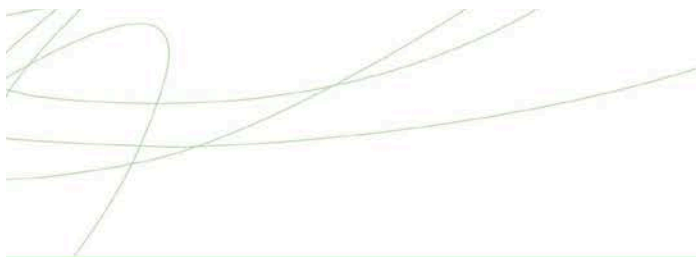
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

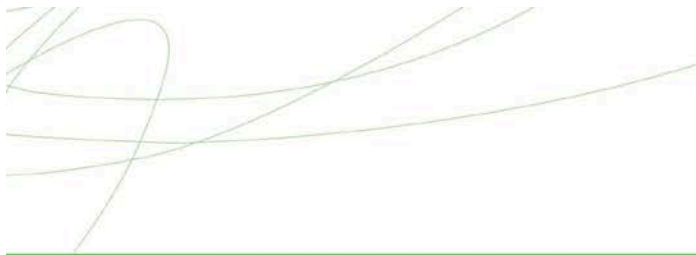
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1939
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

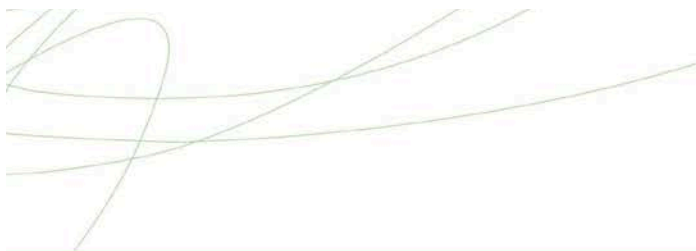
Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 7: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbled kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Nabolagsprofil

Hedmarksgata 10D - Nabolaget Jordal/Kampen øst - vurdert av 135 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Etterstadgata Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110	3 min 0.2 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.6 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	20 min 1.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4 km

Skoler

Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 112 elever, 12 klasser	1 min 0.1 km
Kampen skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 496 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	6 min 0.5 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 384 elever, 26 klasser	15 min 1.2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	7 min 0.6 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	16 min 1.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

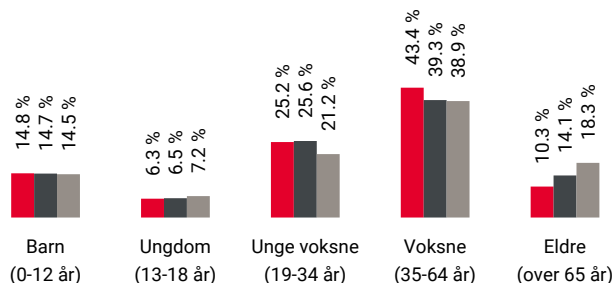
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jordal/Kampen øst	1 827	1 010
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Munik barnehage (1-5 år) 21 barn	3 min 0.2 km
Etterstadgata barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 0.3 km
Sotamyggen barnehage (1-5 år) 29 barn	4 min 0.4 km

Dagligvare

Kiwi Vålerenga	3 min
Kiwi Jordal	4 min

Primære transportmidler



1. Buss



2. Tog/t-bane



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



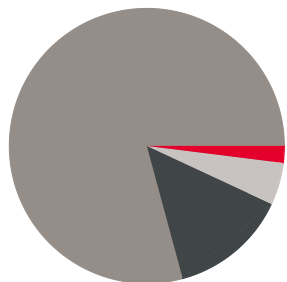
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⚽ Jordal ballbane og skatepark	4 min	🚶
Fotball, skatepark, lekeklass, ballspill	0.3 km	
⚽ Kampen skole	6 min	🚶
Aktivitetshall	0.4 km	
🏊 SATS Kampen	0.1 km	
🏊 Fresh Fitness Ensjø	9 min	🚶

Boligmasse



- 2% enebolig
- 14% rekkehus
- 80% blokk
- 5% annet

«Det er lett å komme seg til steder med buss og t-bane.»

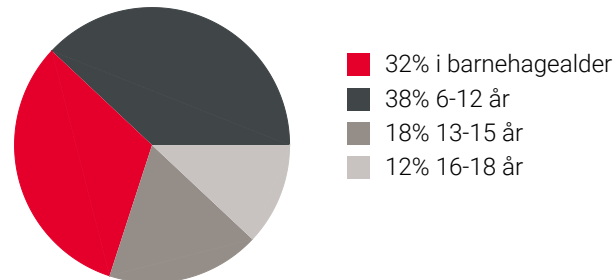
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍 Tøyen Torg	13 min	🚶
📍 Vitusapotek Ensjø Torg	9 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0% 58%

- Jordal/Kampen øst
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, 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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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: Hedmarksgata 10D
0658 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Safar Pirotee**Oppdragsnummer:****Telefon:** 408 00 443
E-post: safar.pirotee@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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