

aktiv.





Jurist / partner / daglig leder

## Stein Christian Dykesteen

**Mobil** 489 92 003

**E-post** stein.christian.dykesteen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmedling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO.

TLF. 22 87 11 90

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 10 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 273 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 11 173 740,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 101,-  
**Selger:** Randulf Bjarne Rabbevåg

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2019  
**BRA-i/BRA Total** 96/104 kvm  
**Tomtstr.:** 12372.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 124, bnr. 235  
**Snr.** 113  
**Oppdragsnr.:** 1006240163

# Deres neste drømmehjem

Drømmer dere om en stilren 4-roms leilighet i populære Vinslottet - med alle fasiliteter i umiddelbar nærhet? Da er dette boligen for dere!

Boligen har en attraktiv beliggenhet i byggets 4.etasje, den har gode rom, ideell planløsning, flott utsyn fra verandaene, samt tidsriktige farge- og materialvalg.

Bygget er fra 2019 og har moderne fasiliteter som heis til alle plan og pene, opparbeidede fellesarealer.

Verdt å merke seg:

- Gjennomgående med høy innvendig standard og svært god intern beliggenhet
- Lekkert kjøkken m/integrerte hvitevarer
- To delikate bad
- Gjennomgående vannbåren gulvvarme
- Sørvestvendt veranda på ca. 14 kvm, nordøstvendt veranda på ca. 5 kvm
- Balansert ventilasjon for et komfortabelt innneklima
- Fyring, VV og bredbånd inkl. i fellesutgiftene
- Romslig p-plass
- Romslig kjellerbod på 8 kvm, adskilt fra garasjearealer
- Kort vei til servicetilbud



# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	42
Tilstandsrapport .....	57
Egenerklæring .....	75
Energiattest .....	90
Nabolagsprofil .....	96
Forbrukerinformasjon .....	104
Budskjema .....	105





Velkommen til Vinslottet!



# Velkommen inn!

Den innbydende entreen gir et flott førsteinntrykk av boligen. Gulvet er belagt med fliser med vannbåren varme, og veggene er malt i lyse farger. En romslig, plassbygd skyvedørsgarderobe gir både orden og god lagringsplass.







Stuen er et lyst og sosialt oppholdssted med god plass til familie og venner.





# Lys og sosial stue

Stuen i leiligheten er et lyst og innbydende allrom med store vinduer som gir rikelig med naturlig lys hele året. Rommet oppleves som luftig, med god plass til både sofagruppe og spisebord. Balansert ventilasjon sikrer et behagelig inneklima. Fra stuen har man direkte tilgang til den sørvestvendte verandaen på ca. 14 kvm, som drar nytte av flotte solforhold. Veggpunkt under tak for takbelysning i stue er knyttet til egen lysdimmer.







Adkomst til hyggelig veranda fra stue.





# Hovedveranda

Fra stuen har du tilgang til leilighetens sørvestvendte veranda på ca. 14 kvm, som nyter gode solforhold. I sommerhalvåret er det solgang fra ca kl. 11.00-18.00. Den koselige balkongen er overbygget og kan brukes hele året, og fungerer som en flott forlengelse av stuen. Her finner du veggbelysning og god plass til både sittegruppe og annen utendørs møblement. Fra hovedverandaen har du også flott utsikt ned til sameiets private atrium.







Åpen løsning mellom stue og kjøkken.  
Spisebordet finner sin ideelle plass i  
en naturlig del av rommet.



**Samle venner og familie!**





# Stilrent kjøkken

Kjøkkenet har en elegant innredning med glatte fronter og benkeplater i laminat. Den hesteskoformede løsningen gir rikelig med skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap/frys og oppvaskmaskin samt to vinskap, som alle er integrert i innredningen. I tillegg er det avtrekk til ventilasjonskanalen, komfyrvakt og vannstoppsystem. Veggpunkt under tak for takbelysning i kjøkkendel er knyttet til egen lysdimmer.







Lys og luftig mellomgang som smidig forbinder de ulike rommene i boligen.



# Hovedsoverom

Hovedsoverommet er romslig, med eikespiler på deler av veggen, og tilbyr rikelig med oppbevaringsplass i en skyvedørsgarderobe, samt plass til en dobbeltseng og annet ønskelig møblement..





# Soverom 2

Soverom 2 er av fin størrelse med plass til seng og tilpassede møbler. Egner seg perfekt som barnerom, gjesterom eller hva enn du måtte ønske! En flott funksjon ved dette soverommet er utgangen til den private frokostverandaen.





# Soverom 3

Soverom 3 er av god størrelse og gir deg fleksibilitet til å skape det perfekte rommet for dine behov. Store skyvedører fører ut til verandaen, noe som gir deg muligheten til å nyte frisk luft og naturlig lys. Her kan du enkelt tilpasse rommet til dine ønsker, enten som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor!





# Hyggelig frokostveranda

Leilighetens andre veranda har man direkte utgang til fra soverom 2 og 3. Verandaen er nordøstvendt og er ca 5 kvm. Her er det rom til en koselig sittegruppe og bord.





# Delikat baderom

Baderom 1 har nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger i hjørnet samt opplegg for vaskemaskin/tørketrommel gjør rommet praktisk og funksjonelt. Gulvet er flislagt og utstyrt med vannbåren gulvvarme, som sikrer en behagelig temperatur året rundt.





# Baderom 2



Baderom 2 er også av god størrelse og er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger i hjørnet, noe som gir en moderne og luftig atmosfære. Gulvet er flislagt og også utstyrt med vannbåren gulvvarme.





Vinslottet er et trivelig nabolag som har eget nabolagssenter med spennende butikker og spisesteder.









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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 96 m<sup>2</sup>

BRA - e: 8 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 104 m<sup>2</sup>

TBA: 19 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 8 m<sup>2</sup> Kjellerbod4. etasje

BRA-i: 96 m<sup>2</sup> Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad 1, bad 2 og stue/kjøkken

### TBA fordelt på etasje

4. etasje

19 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i kjeller er påvist av eier og merket T-113.

Medtatt som BRA-e, ikke medtatt som S-rom.

Garasje plass i felles garasjelegg merket med B-12 .

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

12372.3 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til mellom Hasle og Løren i Oslo, et hyggelig boområde hvor du finner stort sett alt du trenger i hverdagen i kort gåavstand.

Vinslottet er et spennende boligprosjekt, med Løren, Hasle og Økern som nærmeste nabo! Byområdet Hasle er kanskje mest kjent for sine rikholdige krydderlager i forbindelse med Vinmonopolets

produksjon. Vinslottet/Bygg01 er Vinmonopolets gamle tapperi. Bygget er pusset opp og blitt et populært samlingspunkt og nærsenter på Hasle. Her kan du bo godt i vakre og rolige, men likevel sentrale omgivelser.

Løren og Hasle har de senere årene hatt en betydelig utvikling og fremstår i dag som et svært moderne og flott opparbeidet område med store grønne lunger og et variert servicetilbud. Her bor man godt i trygge og barnevennlige omgivelser.

Alt av servicetilbud er like rundt hjørnet.

Dagligvarehandlene kan du gjøre hos Spar inne på Vinslottet, Kiwi på Frydenberg, Meny på Løren Torg eller Coop Mega på Hasle torg. Av søndagsåpne butikker har du Joker ved Løren T-bane ca. 5 minutter unna til fots og Løren frukt og grønt i Lørenveien. Videre er det en rekke spisesteder på Vinslottet som Hasle Gastropub, W.B Samson bakeri og pizza og Fish sushi. Hasle Gastropub holder til i store hyggelige lokaler med lun belysing og fine sittegrupper. Ta med venner på en burger til middag og avslutt kvelden med dart og shuffleboard. På W.B Samson har de en lett og trivelig atmosfære og her får du tak i ferske bakervarer til helgekos, i tillegg til at det serveres deilig italiensk pizza. Flere av stedene har uteservering om sommeren. Sugar & Spice ligger også i 1.etasje med utgang fra utsiden av Vinslottet. Her serveres det Asian Street Food i grønne og frodige lokaler. Den høye pipa utenfor Vinslottet finner du Pipa kafé og vinbar. Her serverer de enkle og delikate matretter og stedet er perfekt for en helgebrunsj med noe godt i glasset og en deilig avokadotoast. Vis-á-vis Pipa er nylig Petter Stordalens "Quality Hotel Hasle Linje" åpnet. Dette er et konferansehotell med a la carte restaurant og akevittbar som vil være åpent for publikum. Hotellet har gode spesialrabatter for Vinslottets beboere,

kjekt å vite når du har mange besøkende!

### Nærmiljøet

STERK Helse holder også til i Vinslottet og har privat legevakt som er åpen alle dager. Videre har du flere frisørsalonger, Synsam, Kitch'n, Apotek 1 og ikke minst interiørbutikken Houz i bygget.

På Løren er det også en hyggelig handlegate med ytterligere tilbud som gatropuben Fryd Løren, blomsterbutikk, dyrlege, legesenter, Lørenklinikken, Min hudklinikk, Sterk trening og Zaga hårstudio. Det er gangavstand til Økern som er i sterk utvikling med planer om å bli sentrum for nye Hovinbyen. Økern Portal er nytt bygg som kombinerer kontorlokale med næringsvirksomhet. Det bygges i tillegg flere nye kontorbygg i tillegg til to hoteller i nærområdet.

Hasle torg ligger også i kort gangavstand fra boligen. Her finner du nærmeste Vinmonopol, Floriss, apotek, SATS, Baker Hansen, kiosk, nille, dyrebutikk, frisørsalong og den moderne nabolagsbaren LUN som er startet opp av Kenneth Simonsen, Atle Antonsen og Frode Jacobsen.

### For de aktive

Dette er det perfekte området for deg som liker å kombinere det urbane liv med fritid og aktivitet. Området byr på både idrettsplasser, treningssentre samtidig som marka ikke er for langt unna. Er du sporty er det ikke noe problem å komme seg i marka til fots, tar du bilen er du på et blunk. Fra Årvoll og Grefsen er det milevis med lysløyper innover i skogen.

Nærmeste treningsstudio er STERK Helse&Trening som kun er 1-2 minutter fra boligen. På Løren finner du nok et STERK treningssenter, Studio Jobbsprek på Økern Portal, Condis ligger på Økern og du finner SATS på Hasle torg. Norges største tennisanlegg

ligger også på Hasle.

På Løren i Lørenveien 64 er det planer om å bygge en stor offentlig aktivitetspark med flerbrukshall. Parken er tiltenkt til å bli en møteplass, balløkke og lekeområde for større barn. Flerbrukshallen skal bli integrert i terrenget, som vil si at taket til flerbrukshallen skal være en aktiv del av parken. Planlagt ferdigstillelse: vår 2025.

Hasle-Løren IL er en aktiv klubb med tilbud innenfor fotball, ishockey, ski, innebandy, håndball, sykling og multisport. Løren Idrettspark består av to kunstgressbaner, klubbhus, Løren ishall og Lørenhallen. Det er også taekwondo, wushu og andre kampsportklubber i området.

### Godt kollektivtilbud

Innen kort gåavstand er både Løren og Hasle T-banestasjoner som tar deg begge retninger inn mot byen, i tillegg til flybuss og flere andre busslinjer. Det er gangavstand til Løren via nyåpnet gangbro like i nærheten og Hasle Torg er kun 8 minutters gange fra boligen.

### Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se [www.ruter.no](http://www.ruter.no).

### Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

- Krydderhagen barnehage (1-5 år)

- Teglvirket barnehage (1-5 år)



- Kanonen barnehage (1-5 år)

#### **Skolekrets**

Skoler

- Teglvirket skole (1-10.kl.)
- Hasle skole (1-7 kl.)
- Løren skole (1-7 kl.)
- Wang Ung Oslo (8-10 kl.)
- Frydenberg skole (8-10 kl.)
- Hartvig Nissens skole
- Kuben videregående skole

#### **Offentlig kommunikasjon**

Kollektivtilbudet er godt med bussforbindelse fra Haslevangen hvor linje 5N, 28, 60 og 126 går fra. I tillegg er det kort vei til T-bane stasjonen Hasle. Trikkstoppet Rosenhoff er også innen gåavstand, samt tøyen stasjon. Man også trafikknutepunktet Oslo S 9 minutter unna med bil.

#### **Bygningssakkyndig**

Vegard Anjum

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Vinduer:

Vinduer med rammer/karm av tre og utvendig lettmetallbeslag med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2018.

Dører:

Inngangsdør av malt tre. Brann og lyd klassifisert. Balkongdører med rammer og karm av tre og utvendig lettmetallbeslag med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2018 Skyvebalkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2018

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Vegard Anjum teknisk beskrivelse av eiendommen.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Det ble tidligere i år observert klesmøll i en av bodgangene i sameiets fellesareal i kjellerarealer.

Men ikke hørt noe

mer om denne saken den senere tid. Undertegnede har derimot aldri observert klesmøll i bodgang som er tilknyttet aktuell leilighet.

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

Det ble observert skjeggkre i 2022-2023 i sameiet, men i annen oppgang. I regi av sameiet sameiet ble det engasjert profesjonelt firma i 2023 som satte ut åte på gulvlistene i alle leiligheter i sameiet. I etterhånd har det ikke blitt rapportert om problemer med dette.

Tilleggs kommentar

Det er av estetiske grunner i september 2024 foretatt noen malerarbeider som berører enkeltvegger i stue, mastersoverom, samt tak i gang.

Alt er utført av malermester Morten Riise, der original malingstype og farge er benyttet iht. FDV-dokumentasjon. To vinkjøleskap er installert på kjøkken. Disse er aldri blitt benyttet av undertegnede som ikke kan ta ansvar for funksjonalitet for disse.

#### **Innhold**

Drømmer dere om en nyere og stilren 4-roms leilighet beliggende i Vinslottet, med alle fasiliteter i umiddelbar nærhet? Da er dette boligen for dere! Boligen har en attraktiv beliggenhet i byggets 4. etasje, den har gode rom, ideell planløsning, flott utsyn fra verandaene, samt tidsriktige farge- og materialvalg. Bygget er fra 2019 og har moderne fasiliteter som heis til alle plan og pene, opparbeidede fellesarealer. Her kommer dere til å trives!

Verdt å merke seg:

- Gjennomgående og godt utnyttet planløsning
- Utmerket intern beliggenhet
- Sørvestvendt veranda på ca. 14 kvm, nordøstvendt veranda på ca. 5 kvm
- Balansert ventilasjon for et komfortabelt innneklima
- Fyring (a-konto), VV og bredbånd inkl. i fellesutgiftene
- Sentralt, attraktivt, kort vei til off. kom og servicetilbud
- Garasje plass og heis
- Tre gode soverom
- To romslige bad
- Gjennomgående vannbåren gulvvarme
- Egen kjellerbod for lagring
- Felles grøntområde uten biltrafikk

Boligen består i sin helhet av entré, to bad, tre gode soverom, åpen stue/kjøkken løsning. I tillegg har dere to verandaer med gode solforhold store deler av dagen.

Entré:

Den innbydende entreen gir et flott førsteinntrykk av

boligen. Gulvet er belagt med fliser med vannbåren varme, og veggene er malt i lyse farger. En romslig, plassbygd skyvedørsgarderobe gir både orden og god lagringsplass. Takbelysning i mellomgang er knyttet til lysdimmere.

Stue:

Stuen i leiligheten er et lyst og innbydende allrom med store vinduer som gir rikelig med naturlig lys hele året. Rommet oppleves som luftig, med god plass til både sofagruppe og spisebord. Balansert ventilasjon sikrer et behagelig innneklima. Fra stuen har man direkte tilgang til den sørvestvendte verandaen på ca. 14 kvm, som drar nytte av flotte solforhold. Veggpunkt under tak for takbelysning i stue er knyttet til egen lysdimmer.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en elegant innredning med glatte fronter og benkeplater i laminat. Den hestekoformede løsningen gir rikelig med skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap/frys og oppvaskmaskin samt to vinskaper, som alle er integrert i innredningen. I tillegg er det avtrekk til ventilasjonskanalen, komfyrvakt og vannstoppsystem. Veggpunkt under tak for takbelysning i kjøkkendel er knyttet til egen lysdimmer.

Baderom:

Leiligheten har to stilfulle bad, begge flislagt med vannbåren varme og downlights. Sanitærutstyret inkluderer dusjhjørne med to rette fronter i herdet glass og veggmontert klosett med innebygget systerne. I tillegg er det skapinnredning med hvit høyglans, to glatte skuffefronter og en heldekkende hvit servant. Over innredningen henger et speil med



belysning.

Bad nr 1. har også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom:

Leiligheten har tre gode soverom, alle utstyrt med dimmere. Hovedsoverommet er romslig, med eikespiser på deler av veggen, og tilbyr rikelig med oppbevaringsplass i en skyvedørsgarderobe, samt plass til en dobbeltseng. Soverom 2 er av fin størrelse med plass til seng og kommode. Soverom 3 er utstyrt med skyvedørsgarderobe og har også plass til seng, kontorpult eller annet ønsket møblement. Fra både soverom 2 og 3 er det tilgang til leilighetens andre veranda.

Verandaene:

Fra stuen har du tilgang til leilighetens sørvestvendte veranda på ca. 14 kvm, som nyter gode solforhold. I sommerhalvåret er det solgang fra ca kl. 11.00-18.00. Den koselige balkongen er overbygget og kan brukes hele året, og fungerer som en flott forlengelse av stuen. Her finner du veggbelysning og god plass til både sittegruppe og annen utendørs møblement. Fra hovedverandaen har du også flott utsikt ned til sameiets private atrium. Atriet har egen anleggsgartner og er en unik perle som skaper god stemning året rundt og døgnet rundt.

Leilighetens andre veranda har man direkte utgang til fra soverom 2 og 3. Verandaen er nordøstvendt og er ca 5 kvm. Her er det rom til en koselig sittegruppe og bord.

Boligens særpreg:

Det er ikke hver dag det selges en familiebolig med så god plass og en slik fleksibel romløsning.

Leiligheten byr på flere fabrikkleilighet-kvaliteter i form av to bad, to verandaer, flott takhøyde soverom og store vinduer. Dette er boligen for dem som liker å være sosial med familie og gode venner. Om sommeren er det de herlige verandaene som gjelder - perfekt for sene, varme sommerkvelder. Det åpne kjøkkenet med spiseplassen er hjemmets hjerte - stedet å nyte mørke høstkvelder og kalde vinterdager. Foruten stilige løsninger bemerkes det at leiligheten tilhører et veldrevet sameie og har spesielt god intern beliggenhet i et hyggelig og tilbaketrukket nabolag.

#### Standard

Kjøkkenet.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Bad 1.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Innfelt downlights i innvendig tak. Gulvet er flislagt.

Rommet har vannbåren gulvvarme.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin og eventuelt tørketrommel.

Det er balansert ventilasjon.

Bad 2.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Innfelt downlights i innvendig tak. Gulvet er flislagt.

Rommet har vannbåren gulvvarme.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Spalte for tilluft under dør.

Verandaene.

Sørvestvendt veranda i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen. Verandaen er oppmålt til ca 14 kvm.

Nordøstvendt veranda i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra soverom.

Verandaen er oppmålt til ca 5 kvm.

Innvendige tak-flater.

Innvendige tak har malte flater.

Innvendige vegg-overflater.

Veggene har malte flater.

Innvendige gulv-overflater.

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.

Innerdører.

Innerdører bestående av profilerte formpressede dørblader.

Ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Samt avtrekk via balansert anlegg.

Vannrør (stoppekran).

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap på vaskerom.

Stoppekran påvist i rørskapet

Varmtvannsbereder.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Komfyrvakt.

Det er montert komfyrvakt over platetopp.

Automatisk vannstopper.

Det er montert vannstoppsystem.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3. Forhold som har fått TG2 og TG3: Ingen forhold har fått TG2 og TG3.

#### Innbo og løsøre

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

Medfølger ikke salget, men kan forhandles om: To Bolia lamper på stue/kjøkken.

#### 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

Sameiet har fellesavtale for fibernett med Global Connect (tidligere Homenet). Månedspris på kr 199,- inngår i felleskostnadene. Dersom du ønsker TV-abonnement, kan du ta kontakt med Global Connect direkte for å velge hvilken type abonnement du ønsker.: Tlf: 38 99 01 00 / <https://www.globalconnect.no/privat/kundeservice>

#### Parkering

Registrering av bilskilt for parkering



Hvis du disponerer en parkeringsplass må du registrere bilskilt på autopay.io slik at du ikke blir belastet gebyr for å parkere. Man kan registrere flere biler under leieavtalen, men kan kun ha én bil i garasjeanlegget om gangen som ikke blir avgiftsbelagt. Om du har behov for videre veiledning, ta kontakt med Onepark.

Ved eierskifter hvor en garasjeplass følger, faktureres et administrasjonsgebyr på kr 500,-.

#### Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

#### Polisenummer

SP4747924.1.4

#### Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

#### Diverse

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

## Energi

#### Oppvarming

Vannbåren gulvvarme. Felles varmesentral for bygget.

#### Info strømforbruk

For perioden 01.07.23-30.06.24 (12 måneder) utgjør målt energiforbruk i kWh:

- Elektrisk 1.436 kWh
- Vannbåren gulvvarme 5.874 kWh

- Varmt tappevann 644 kWh
- Sum energi årsbasis 7.954 kWh

Dette er veldig lave verdier ift. leilighetens størrelse, men selger har bare vært 1 person.

#### Energikarakter

B

#### Energifarge

Grønn

#### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 10 900 000

#### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

#### Eiendomsskatt

Kr 4 401

#### Eiendomsskatt år

2024

#### Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført

eiendomsskatt i kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

#### Formuesverdi primær

Kr 2 240 026

#### Formuesverdi primær år

2022

#### Formuesverdi sekundær

Kr 8 512 099

#### Formuesverdi sekundær år

2022

#### Andre utgifter

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

#### Tilbud lånefinansiering

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om

finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

#### Eierbrøk

96/24958

#### Felleskostnader inkluderer

Forretningsfører, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold, serviceavtaler.

Andel felleskostn. bolig etter eierbrøk kr 3 881,-

Bredbånd kr 199,-

Akonto fyring kr 921,-

Parkering bolig kr 100,-

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et å konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Vi gjør deg oppmerksom på at at sameiet har fyringskostnader som avregnes årlig iht. forbruk. Fyring er derfor ikke inkludert i felleskostnadene men et akontobeløp, som er gjenstand for endelig avregning, er inkludert som egen varelinje på de månedlige fakturaene.

#### Felleskostnader pr. mnd

Kr 5101

#### Andel fellesformue

Kr 15 170

#### Andel fellesformue dato



31.12.2023

## Sameiet

### Sameienavn

Sameiet Bygg 01 Vinslottet

### Organisasjonsnummer

923881395

### Om sameiet

Sameiets navn: Sameiet Bygg 01 Vinslottet

Sameiets org.nr: 923 881 395

Antall seksjoner: 223 boligseksjoner og 1 næringsseksjon

Gårdsnummer: 124

Bruksnummer: 235

Kommune: Oslo Kommune

Forretningsfører: Enqvist Boligforvaltning AS

Revisor: Insignis AS

Informasjon om seksjonen er tilgjengelig via [www.boligperm.no](http://www.boligperm.no)

Henvendelser til styret skjer skriftlig via e-post til [styret@sameietvinslottet.no](mailto:styret@sameietvinslottet.no)

Sjekk ut nærmiljøet på [vinslottet.no](http://vinslottet.no)

På hjemmesiden der står det hva som skjer i området.

For eksempel 23.september åpner Byttebiblioteket.

Er Bondens market der noen lørdager.

### Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har p.t. ingen lån.

### Regnskap/budsjett

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

tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

### Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse

### Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan fåes av megleren.

### Dyrehold

Fra husordensreglene:

8. DYREHOLD

- Gårdsrommet og sameiets/næringsdelensområder rundt bygget kan ikke benyttes i forbindelse med dyreholdet. Hunder skal holdes i bånd på sameiets område.

- Dyrene skal gjøre sitt fornøye med god avstand til byggets fasade, og-ekskremitter skal fjernes umiddelbart.

- Husdyrhold må ikke sjenere naboer.

- Vask og stell av dyrene må gjøres andre steder enn i trappeoppganger eller-andre fellesområder.

- Dyr skal ikke etterlates på balkonger/ terrasser når beboer ikke befinner seg i leilighet.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 124, bruksnummer 235,

seksjonsnummer 113 i Oslo kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/124/235/113:

16.02.2015 - Dokumentnr: 139893 - Best. om vann/kloakkledn.

Gjensidig rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer, fjernvarmeledninger og avgreningsrør og andre nødvendige kabler/installasjoner

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra kommunen

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:235

Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2015 - Dokumentnr: 154101 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Hasle Linje Infrastruktur AS

Org.nr: 985 073 694

Plikt til å erverve eierskap og hjemmel til hele eller deler av gnr. 124 bnr. 247 og/eller gnr. 124 bnr. 26 i Oslo kommune

Bestemmelser om realsameie

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:235

Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2016 - Dokumentnr: 33341 - Erklæring/avtale

Rett til gjensidig bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/garasjeanlegg

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:235

Gjelder denne registerenheten med flere  
22.04.2016 - Dokumentnr: 359614 - Best. om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:259  
Bestemmelse om reprasjon og vedlikehold  
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo Kommune  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:235  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.2019 - Dokumentnr: 1282975 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 113

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 96/24958

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 16.11.2020.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.11.2020.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/undervisning/institusjon(kultur)/forsamlingslokale/annen offentlig eller privat tjenesteytning (treningssenter, helse/kontor/hotell/bevertning. Den ligger i et område regulert til kombinert bebyggelse og anelggsformål.  
Etter reguleringsplan S-4597, vedtaksdato 24.08.11.  
Se byggesak: 201807232 - Reguleringsssak: Bøkkerveien 4 - 12 - Mindre endring av reguleringsplan for Hasle Linje felt 01 - Til politisk



behandling

#### **Adgang til utleie**

All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontaktinformasjon på leietakere.

Fra husordensreglene:

#### 7. UTLEIE

- Ved eventuell utleie av eierseksjonen eller hybel har seksjonseierne ansvar for å pålegge leietaker(ne) å sette seg inn i vedtektene og trivselsreglene.

- Seksjonseierne er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av medlemmene av husstanden, eventuell(e) leietaker(e) og andre som seksjonseieren har gitt tilgang til leiligheten/eiendommen.

- Av sikkerhetsmessige årsaker skal styret til enhver tid være informert over eventuelle leietakere i sameiets enheter.

- Korttidsleie er begrenset til 60 døgn i året. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. (Jf. eierseksjonsloven § 24)

Fra vedtektene:

#### 3.7 eierskifte:

Styret kan beslutte at det skal betales et særskilt gebyr i forbindelse med utleie og endring av leietakere.

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

### **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 tinglysning 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**

10 900 000 Prisantydning

---

#### Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

272 500 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

---

273 740 Omkostninger totalt

284 140 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

286 940 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

11 173 740 Totalpris. inkl. omkostninger

11 184 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 186 940 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 273 740

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og

disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **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.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig.

Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Oppdragsansvarlig**

Stein Christian Dykesteen

Jurist / partner / daglig leder

stein.christian.dykesteen@aktiv.no

Tlf: 489 92 003

Gabrielsen & Partners AS,  
Christian Michelsens gate 2

0568 OSLO

Tlf: 228 71 190

#### **Salgsoppgavedato**

19.09.2024







## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

### Rapportansvarlig

*Vegard Anjum*

Vegard Anjum  
Uavhengig Takstingeniør  
vegard.anjum@tek-norge.no  
400 96 057





## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



#### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i bygningens 4. etasje og inneholder: Entré, tre soverom, gang, to bad og stue/kjøkken. Utgang fra stue til balkong og fra soverom til balkong.

Boligen virker å være i god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt inntrykk.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

### Boligbygg med flere boenheter

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med rammer/karm av tre og utvendig lettmetallbeslag med isolerglass

Inngangsdør av malt tre. Brann og lyd klassifisert. Balkongdører med rammer og karm av tre og utvendig lettmetallbeslag med isolerglass. Skyvebalkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen. Nordøstvendt balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra soverom.

#### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Innerdører bestående av profilerte formpressede dørblader.

Etasjeskiller er av betongdekke.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

##### Bad 2

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon. Spalte for tilluft under dør

##### Bad 1

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskapp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Det er avtrekk via balansert anlegg.



## Beskrivelse av eiendommen

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vannbåren gulvvarme. Felles varmesentral for bygget.

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringskapet er plassert i entreen.

Boligen er utstyrt med røykvarsler, sprinkleranlegg og 6 kg pulverapparat.

Dobbel dimmebryter for 2 stikkutak/taklamper i stue/kjøkken  
Dimmebryter for stikkutak/taklamper i alle 3 soverom  
Dimmebryter for downlights i innergang

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

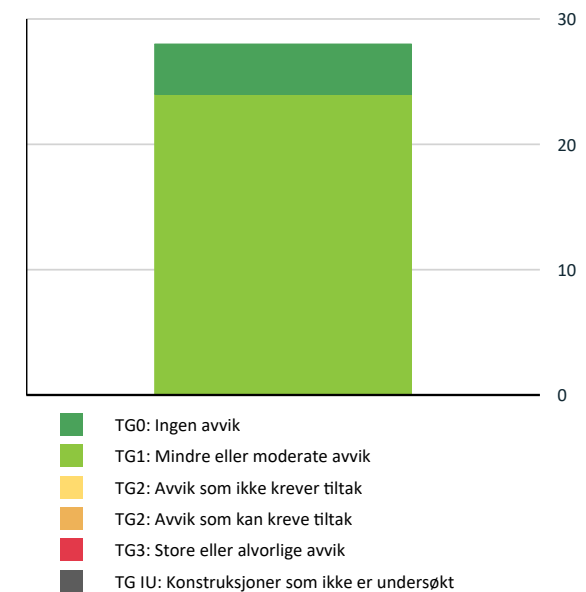
### Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3. Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen.

### Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Boligbygg med flere boenheter



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer/karm av tre og utvendig lettmetallbeslag med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2018

#### TG 1 Dører

Inngangsdør av malt tre. Brann og lyd klassifisert.  
Balkongdører med rammer og karm av tre og utvendig lettmetallbeslag med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2018 Skyvebalkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2018

#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen. Balkongen er oppmålt til ca 14 kvm

Nordøstvendt balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra soverom. Balkongen er oppmålt til ca 5 kvm

### INNVENDIG

#### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal brukslitasje.

#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er tatt stikkprøver med laser for å avdekke eventuelle høydeforskjeller i etasjeskillet.

#### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

#### TG 1 Innvendige dører

Innerdører bestående av profilerte formpressede dørblander.

# Tilstandsrapport

### VÅTROM

#### ETASJE > BAD 2

##### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.

#### ETASJE > BAD 2

##### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

#### ETASJE > BAD 2

##### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og og toppsmurt membran.

#### ETASJE > BAD 2

##### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

#### ETASJE > BAD 2

##### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Spalte for tilluft under dør

#### ETASJE > BAD 2

##### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom fra kjøkken. Det er ikke mulig å utføre fuktmåling på grunn av konstruksjon med stålstender/svill. Ingen symptomer på fukt/fuktskader ved andre fuktundersøkelser.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av at blandedbatteriet sitter i vegg mot nabo/felles areal.

#### ETASJE > BAD 1

##### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.



# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD 1

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

## ETASJE > BAD 1

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og og toppsmurt membran.

## ETASJE > BAD 1

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

## ETASJE > BAD 1

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## ETASJE > BAD 1

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom fra soverom. Det er ikke mulig å utføre fuktmåling på grunn av konstruksjon med stålstender/svill. Ingen symptomer på fukt/fuktskader ved andre fuktundersøkelser.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av at blandedbatteriet sitter i vegg mot nabo/felles areal.

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe mindre hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

# Tilstandsrapport

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på vaskerom. Stoppekran påvist i rørskapet.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er leilighetens innvendige røranlegg som er vurdert. Bygningens felles røranlegg er derfor ikke vurdert.

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er leilighetens innvendige røranlegg som er vurdert. Bygningens felles avløpsanlegg er derfor ikke vurdert.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

### TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

### TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme. Felles varmesentral for bygget.

### TG 1 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.

Sikringsskapet er plassert i entreen.



## Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2019

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Det er ikke utført noen elektriske arbeider i leiligheten i nåværende eiers eie. Det foreligger ingen dokumentasjon på eventuelle tidligere utførte arbeider.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Nei Det er ikke utført noen elektriske arbeider i leiligheten i nåværende eiers eie. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført eventuelle tidligere utførte arbeider.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

### Generell kommentar

Anlegget er fra byggeår og det er ikke utført noen elektriske arbeider i nåværende eiers eie.

### Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligen er utstyrt med røykvarsler, sprinkleranlegg og 6 kg pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

## Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

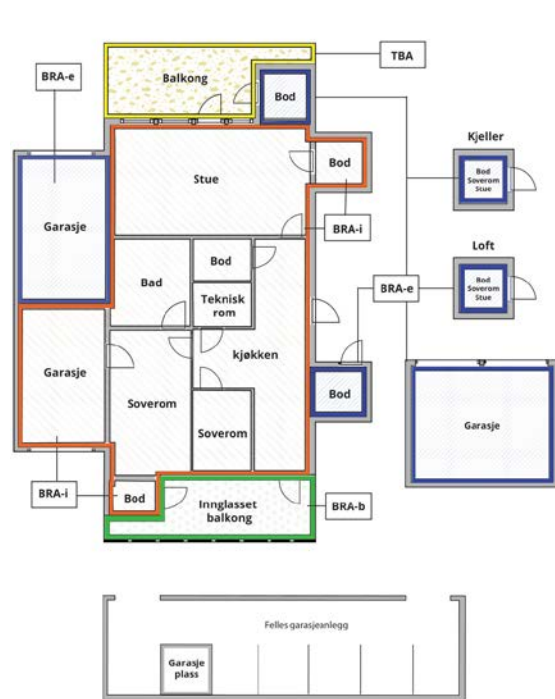
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



- Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)
- Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
- Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
- Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
- Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Carpport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	96			96	19
Kjellerbod		8		8	
<b>SUM</b>	<b>96</b>	<b>8</b>			<b>19</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>104</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Bad 2, Stue/kjøkken, Bad 1		
Kjellerbod		Kjellerbod	

### Kommentar

Bod i kjeller er påvist av eier og merket T-113. Medtatt som BRA-e, ikke medtatt som S-rom.

Garasjeplass i felles garasjeanlegg merket med B-12.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	96	0



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2024	Vegard Anjum	Takstingeniør
	Randulf Bjarne Rabbevåg	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	235		113	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Bøkkerveien 10 B

### Hjemmelshaver

Rabbevåg Randulf Bjarne

### Siste hjemmelsovergang

#### År

2023

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.09.2024	Selgers opplysninger	Gjennomgått		Nei
Salgsoppgave	02.11.2022	Privatmegleren	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	11.11.2022	Hans Petter Tangen	Gjennomgått		Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MU6958>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006240163	
Selger 1 navn	
Randulf Bjørne Rabbevang	
Gateadresse	
Bøkkerveien 10B	
Poststed	Postnr
OSLO	0579
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 type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RBR

Document reference: 1006240163



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja

Beskrivelse

Det ble tidligere i år observert klesmøll i en av bodgangene i sameiets fellesareal i kjellerarealer. Men ikke hørt noe mer om denne saken den senere tid. Undertegnede har derimot aldri observert klesmøll i bodgang som er tilknyttet aktuell leilighet.

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

Beskrivelse

Det ble observert skjeggkre i 2022-2023 i sameiet, men i annen oppgang. I regi av sameiet ble det engasjert profesjonelt firma i 2023 som satte ut åte på gulvlistene i alle leiligheter i sameiet. I etterhånd har det ikke blitt rapportert om problemer med dette.



## Tilleggskommentar

Det er av estetiske grunner i september 2024 foretatt noen malerarbeider som berører enkeltvegger i stue, mastersoverom, samt tak i gang. Alt er utført av malermester Morten Riise, der original malingstype og farge er benyttet iht. FDV-dokumentasjon. To vinkjøleskap er installert på kjøkken. Disse er aldri blitt benyttet av undertegnede som ikke kan ta ansvar for funksjonalitet for disse.

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 forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende 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
Randulf Bjarne Rabbevåg	2c59d9575e523b22e34182 c0bd614b98caf5edf6	10.09.2024 10:55:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1006240163

Document reference: 1006240163

- 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>

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner  
Gabrielsen & Partners AS  
Chr. Michelsens gate 2  
0568 OSLO

Att: Teoline Jakobsen – [teoline.jakobsen@aktiv.no](mailto:teoline.jakobsen@aktiv.no)

Oslo, 17.09.2024

**Deres ref: 1006240163**

**Vår ref: 570-1-113**

**Eiendommens navn: Sameiet Bygg 01 Vinslottet**

**gnr 124 bnr 235 snr 113 i OSLO kommune**

**Adresse: Bøkkerveien 10B, 0597 OSLO**

**Org. nr.: 923881395**

**Selger: Rabbevåg, Randulf Bjarne**

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring Polisenr: SP4747924.1.4

Restanser pr. d.d. kr 0,00

Månedlige kostnader:

Andel felleskostn. bolig etter eierbrøk	kr	3 881,00
Bredbånd	kr	199,00
Akonto fyring	kr	921,00
Parkering bolig	kr	100,00

**Totalt kr 5 10100 pr. mnd.**

Akontobeløp for seksjonen tilknyttet fjernvarme er skrudd ned fra kr 1 418 til kr 921 fra 01.11.2024. Det nye akontobeløpet er satt på bakgrunn av forslag fra Techem, som baserer seg på seksjonens forbruk i avregningsperioden (01.07.23 – 30.06.24), samt et påslag på 5%.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ligningstall pr 31.12.2023 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr	15 170,00
Andel gjeld:	kr	0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie skal meldes til forretningsfører på [post@enqvist.no](mailto:post@enqvist.no) med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til [eierskifte@enqvist.no](mailto:eierskifte@enqvist.no) så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere. Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen. Slik **sluttmelding** sendes også [eierskifte@enqvist.no](mailto:eierskifte@enqvist.no)

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.  
*Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.*

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.



Våre gebyr:

Opplysningsgebyr

Se [www.infoland.no](http://www.infoland.no)

Eierskiftegebyr (betales av selger)

kr 6 385,- inkl. mva

*Ved eierskifter hvor en garasjeplass følger, faktureres et administrasjonsgebyr på kr 500,- i tillegg til faktura for eierskiftegebyr. Gebyrene blir fakturert.*

*Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.*

Styrets leder:

Marit Sophie Egge

Mobil: 901 19 960

E-post: [styret@sameietvinslottet.no](mailto:styret@sameietvinslottet.no)

Diverse informasjon:

Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

Sameiets hjemmeside er [www.sameietvinslottet.no](http://www.sameietvinslottet.no) og informasjon om seksjonen er tilgjengelig via [www.boligperm.no](http://www.boligperm.no)

Sameiet har en fellesavtale for bredbånd (gjeldende fra 01.11.22).

Vi gjør deg oppmerksom på at sameiet har fyringskostnader som avregnes årlig iht. forbruk. Fyring er derfor ikke inkludert i felleskostnadene men et akontobeløp, som er gjenstand for endelig avregning, er inkludert som egen varelinje på de månedlige fakturaene.

For de som har garasjeplass, er dette tilleggsdel til boligseksjon, som skal følge seksjonen ved salg. Dersom garasjeplassen skal selges separat, må det foretas en reseksjonering som må tinglyses, og alle kostnader i forbindelse med dette bæres av seksjonseier. For garasjeplasser som har lader for el-bil, blir strømforbruk for lading registrert og belastes eier av plassen. Nye seksjonseiere som har garasjeplass vil få tilsendt en e-post for registrering av bruker hos OnePark. For å unngå belastning av parkeringsavgift må man gjennomføre registreringen. NB! Vi må alltid få beskjed hvorvidt garasjeplassen selges sammen med seksjonen eller separat. Dersom den selges separat, skal det sendes inn egen eierskiftemelding om dette til oss. Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje utgjør et halvt eierskiftegebyr. Utleie av garasjeplass må meldes til styret og forretningsfører.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:

Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen  
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Anne Kathrine Sørensen

Vedlegg  
Kopi styrets leder





**Oslo**

Dato: 04.09.2024  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvivalens 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3  
 Adresse: BØKKERVEIEN 10B

---

Gnr/Bnr: 124/235  
 PlottID/Best.nr: 323774/ 86497832

Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV

Kommentar:

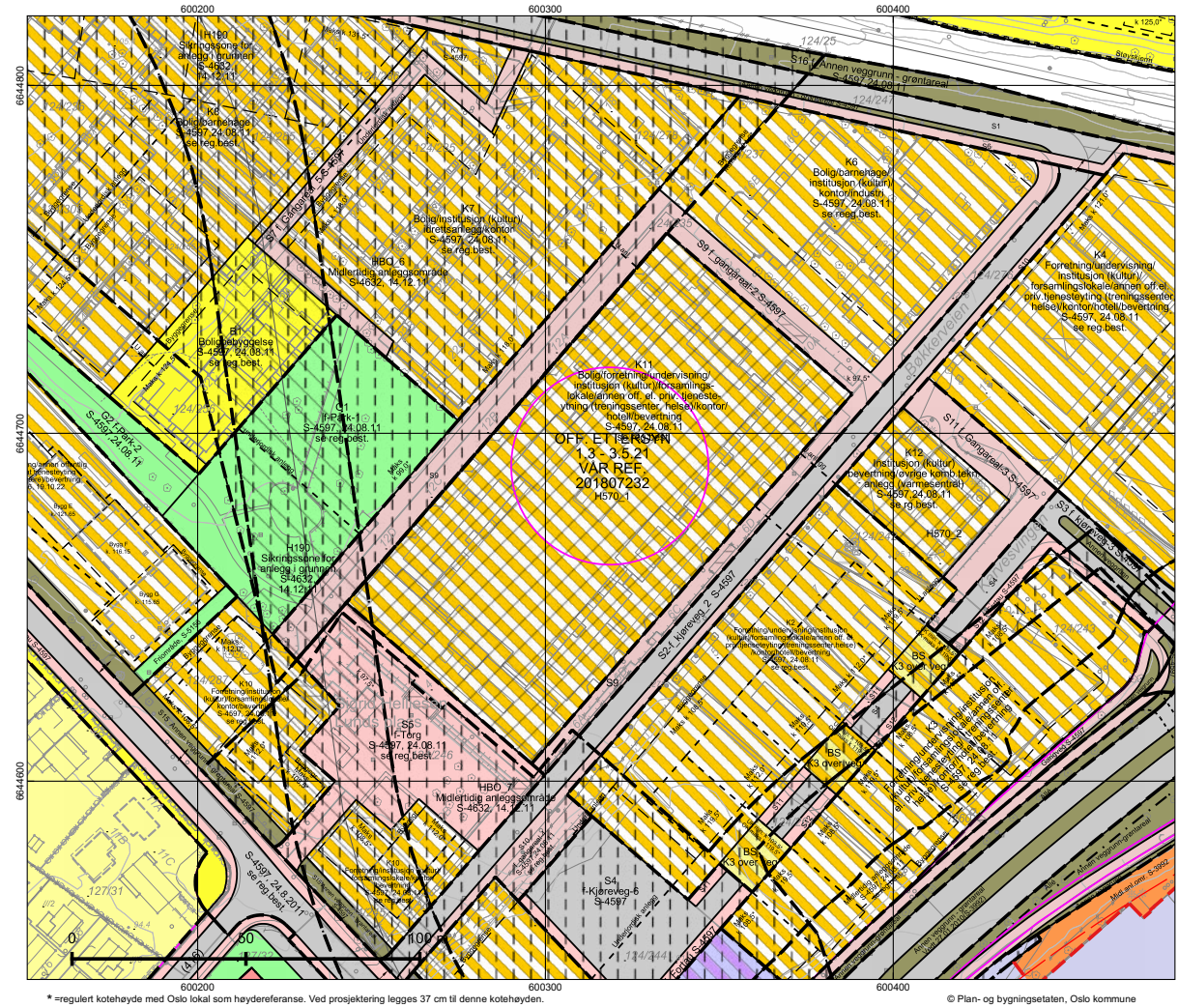
**Reguleringskart**

- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 2 og 3
- Gjeldende kommunediplaner: KDP-15, KDP-17
- Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
- Kartet er sammenstillt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtsituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnynn.

Se tegnforklaring på eget ark

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



**Oslo**

Dato: 04.09.2024  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvivalens 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3  
 Adresse: BØKKERVEIEN 10B

---

Gnr/Bnr: 124/235  
 PlottID/Best.nr: 323774/ 86497832

Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV

Kommentar:

**Reguleringskart**

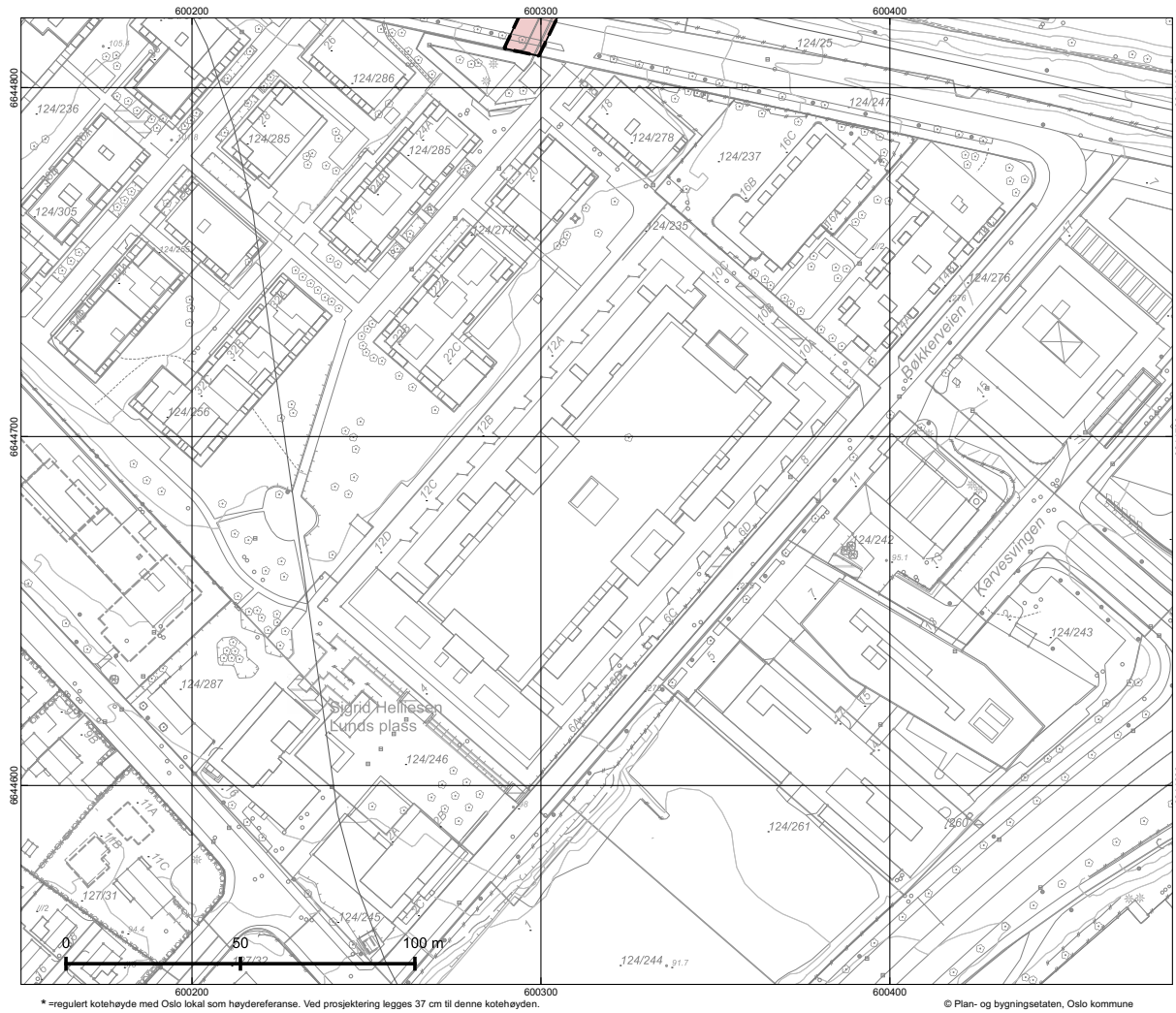
- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 1 og 3
- Gjeldende kommunediplaner: KDP-15, KDP-17
- Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
- Kartet er sammenstillt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtsituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnynn.

Se tegnforklaring på eget ark

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune





**Oslo**

Dato: 04.09.2024  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3  
 Adresse: BØKKERVEIEN 10B

---

Gnr/Bnr: 124/235  
 PlottID/Best.nr: 323774/ 86497832

---

Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV

---

Kommentar:

**Reguleringskart**

- Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikallnivå 1 og 2  
 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17  
 - Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.  
 - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnm.

---

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.
  
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1810 - Forretning/kontor
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2028 - Annen banegrunn - tekniske anlegg
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

RpBestemmelseOmråde

RpBestemmelseGrense

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

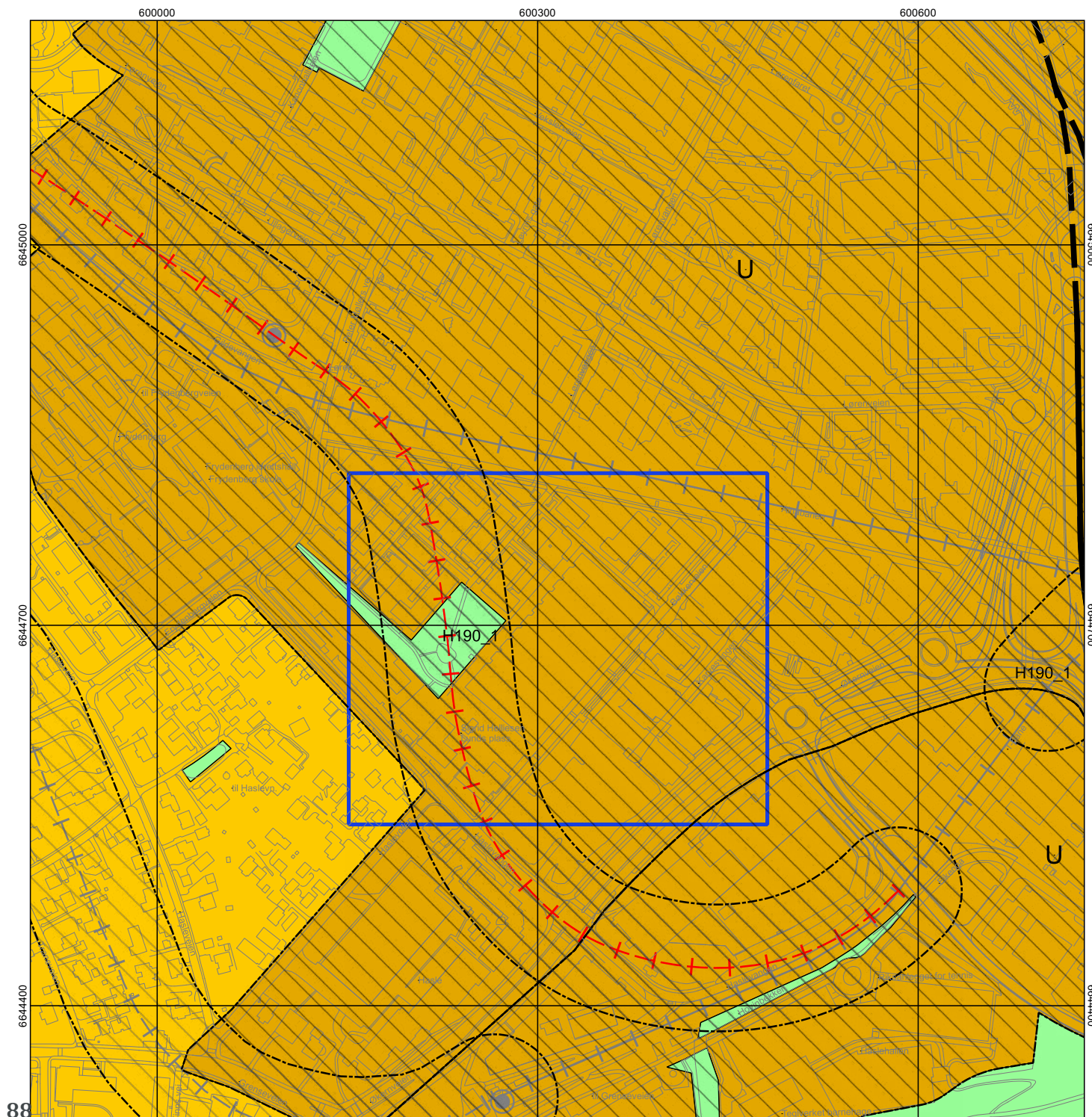
RpDetaljeringGrense

RpSikringSone

RpSikringGrense

Formålgrense



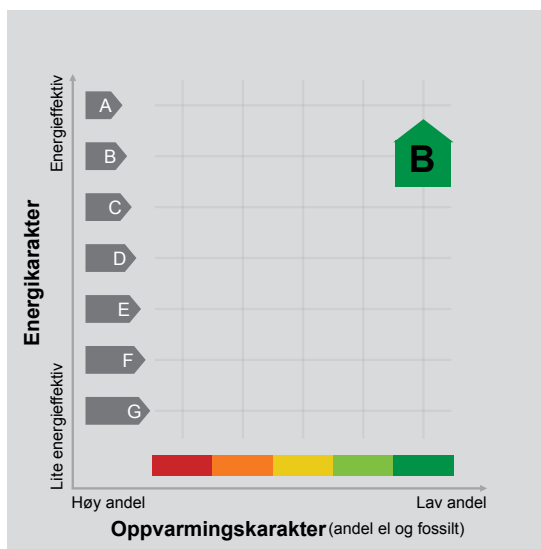


### Tegnforklaring - kommuneplan

- |           |  |  |   |
|-----------|--|--|---|
| -----     | Farled                                     |  | Bebyggelse og anlegg, eksisterende                        |
| — — — — — | Fjernveg (tunnel)                          |  | Bebyggelse og anlegg, fremtidig                           |
| — — — — — | Fjernveg                                   |  | Bane, eksisterende  |
| — — — — — | Markagrense                                |  | Havn, eksisterende  |
| -----     | Plangrense                                 |  | Havn, fremtidig   |
| — + —     | Sporveg (tunnel), fremtig                  |  | Kollektivknutepunkt, fremtidig                            |
| — + —     | Sporveg (tunnel), eksisterende             |  | Grønnstruktur, eksisterende                               |
| — + —     | Sporveg, eksisterende                      |  | Grønnstruktur, fremtidig                                  |
| — + —     | Sporveg, fremtidig                         |  | Forsvaret   |
| — + —     | Jernbane (tunnel), fremtidig               |  | LNF-areal, eksisterende                                   |
| — + —     | Jernbane (tunnel), eksisterende            |  | LNF-areal, fremtidig                                      |
| — + —     | Jernbane, eksisterende                     |  | Spredt boligbebyggelse, eksisterende                      |
| — — — — — | Turvei                                     |  | Spredt boligbebyggelse, fremtidig                         |
|           | Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) |  | Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende                    |
|           | T-banestasjon (ikke juridisk)              |  | Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig                       |
|           | Jernbanestasjon (ikke juridisk)            |  | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
| — — — — — | Banetrase (ikke juridisk)                  |  | Farled  |
| — + —     | Fjordtrikk (ikke juridisk)                 |  | Småbåthavn, eksisterende                                  |
| — — — — — | Samferdsel (ikke juridisk)                 |  | Småbåthavn, fremtidig                                     |
|           | Eksisterende kollektivknutepunkt           |  | Naturområde   |
|           | Fremtidig kollektivknutepunkt              |  | Friluftsområde  |
|           | Spredt boligbebyggelse                     |  | Ytre by (utviklingsområder)                               |
| -----     | Bestemmelsesgrense                         |  | Indre by (utviklingsområder)                              |
| .....     | Aktivitetssone marka                       |  | H570 - Bevaring kulturmiljø                               |
|           |  |  | H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.              |
|           |  |  | H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)    |
|           |  |  | H810_2 - Krav om felles planlegging                       |



Adresse	Bøkkerveien 10B
Postnummer	0579
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	235
Seksjonsnummer	113
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80793898
Bruksenhetsnummer	H0404
Merkenummer	Energiattest-2024-22711
Dato	10.09.2024



**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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)

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Tiltak utendørs

- Vask med fulle maskiner
- Luft kort og effektivt

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 innneklima 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.

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2019
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	96
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Fjernvarme
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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. Montér 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### 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: 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 10: 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 11: 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.

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 14: 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 15: 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.

# Nabolagsprofil

Bøkkerveien 10B - Nabolaget Løren - vurdert av 383 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Haslevangen Linje 5N, 28, 60, 126	3 min	0.3 km
Hasle Linje 5	6 min	0.5 km
Rosenhoff Linje 17	17 min	1.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	19 min	1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min	3.5 km

## Skoler

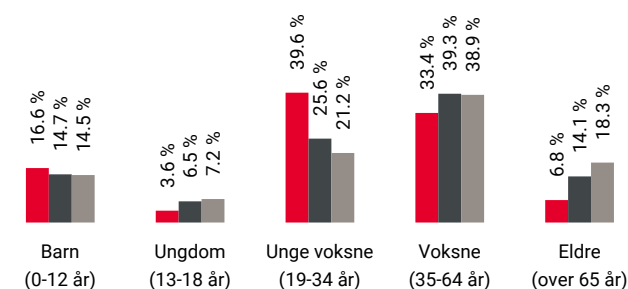
Teglverket skole (1-10 kl.) 661 elever, 48 klasser	7 min	0.5 km
Hasle skole (1-7 kl.) 748 elever, 32 klasser	11 min	0.8 km
Løren skole (1-7 kl.) 743 elever, 38 klasser	14 min	1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	3 min	0.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	4 min	0.3 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	23 min	1.6 km
Kuben videregående skole	23 min	

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 82/100

Naboskapet  
Høflige 66/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løren	10 668	5 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Krydderhagen barnehage (1-5 år) 59 barn	3 min	0.2 km
Teglverket barnehage (1-5 år) 161 barn	9 min	0.7 km
Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	10 min	0.7 km

## Dagligvare

Spar Hasle	2 min
Kiwi Løren	5 min

## Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Shoppingutvalg  
Meget bra 87/100

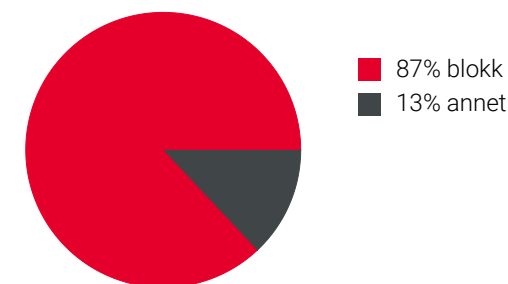
Serveringstilbud  
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 84/100

## Sport

Riksanlegg tennis Tennis	9 min	0.7 km
Skjønhaug skole Ballspill, fotball	9 min	0.7 km
SATS Hasle	8 min	
STERK treningssenter	7 min	

## Boligmasse



«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

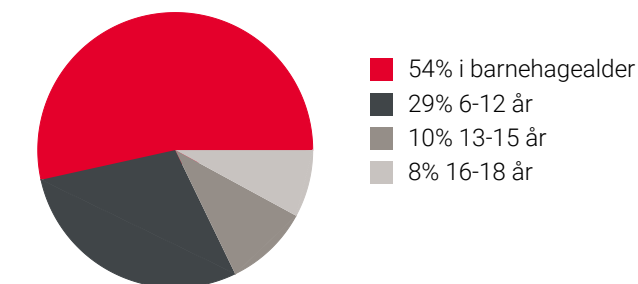
Sitat fra en lokalkjent



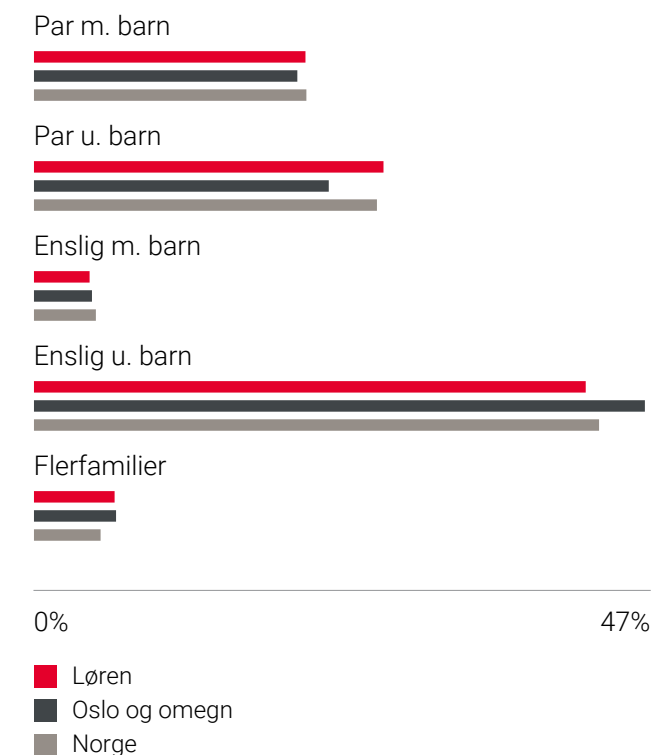
## Varer/Tjenester

Vinslottet	0 km
Vitusapotek Hasle Torg	8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



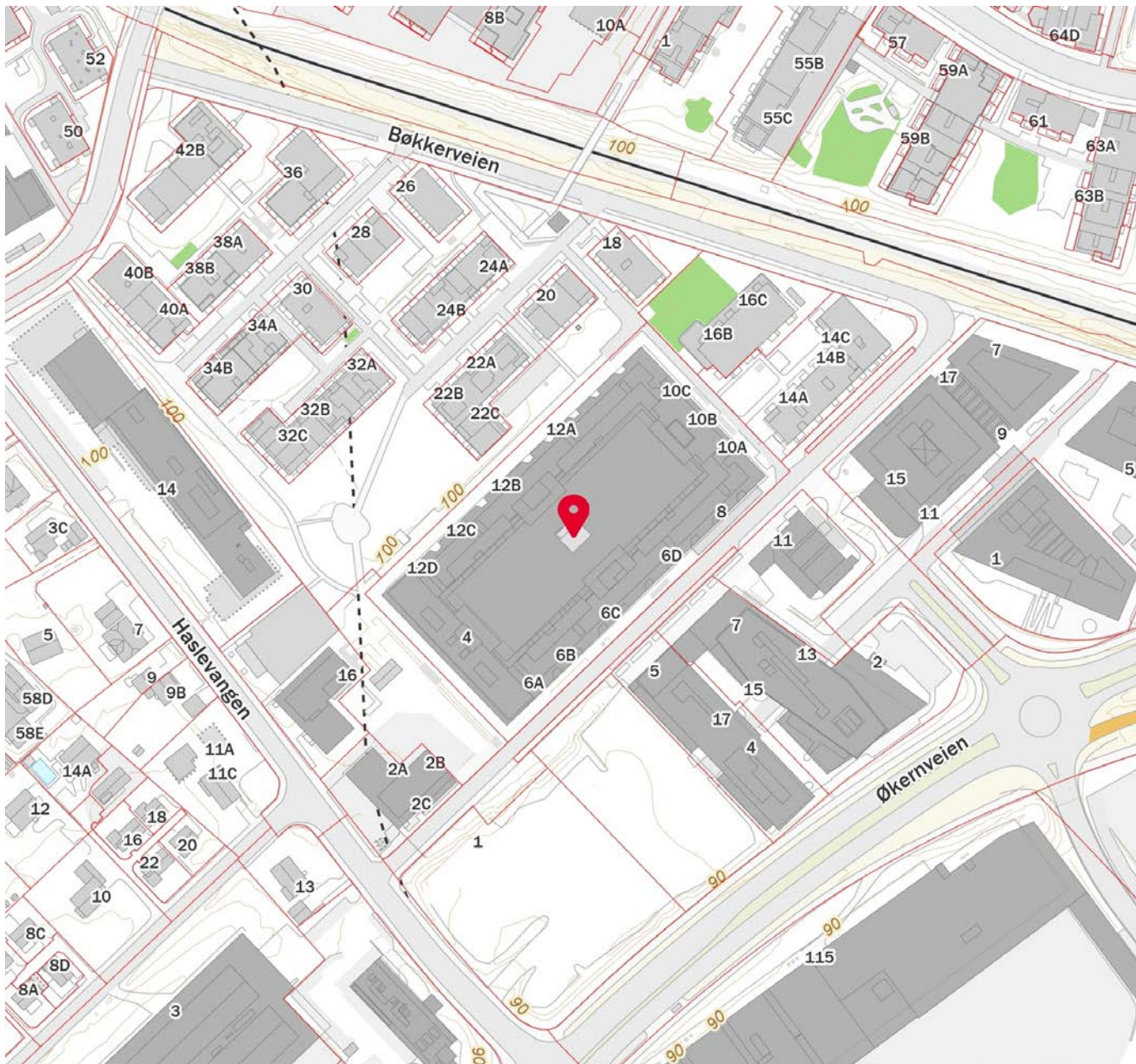
## Familiesammensetning



## Sivilstand

	Løren	Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garanti, 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-antennor 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



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

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

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

## Arealavvik

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

## Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



## 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 eiendoms-  
megling § 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

- 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.

- 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.

- 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.

## Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Bøkkerveien 10B  
0579 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner  
**Saksbehandler:** Stein Christian Dykesteen

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 489 92 003  
**E-post:** stein.christian.dykesteen@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 videreformidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre