

# aktiv.

Gunnar Schjelderups vei 19B, 0485 OSLO

**Heilo, en Oase i Nydalen -  
Rekkehusleilighet over 2- plan -  
Peis - Balkong - Biloppstilling -  
Tilgang på felles hage**



Partner / Eiendomsmegler / Avdelingsleder

## Marius Wang

**Mobil** 468 28 887

**E-post** mw@aktiv.no

### Aktiv Grefsen

Kjelsåsveien 18, 0488 OSLO. TLF. 468 28 887

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 100 000,-  
**Omkostn.:** Kr 153 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 253 740,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 191,-  
**Selger:** Gro Hernes

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1977  
**BRA-i/BRA Total** 72/72 kvm  
**Tomtstr.:** 162.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 77, bnr. 303  
Gnr. 77, bnr. 254  
Gnr. 77, bnr. 317  
Gnr. 77, bnr. 321  
**Snr.** 2  
**Oppdragsnr.:** 1012240030

# Rekkehusleilighet over 2-plan - Peis - Balkong - Biloppstilling

En meget romslig og særegen 3-roms rekkehusleilighet over to plan. Boligen kan trenge litt modernisering, men har karakter og godt med lagringsplass. Leiligheten finnes på toppen og har en gjennomgående planløsning med solrik sydvestvendt balkong. Meget populær og sentral beliggenhet i Nydalen i et barnevennlig og tilbaketrukket område.

Sol på balkong fra ca kl 11 til 21 vår og sommer

Karakter - rik på romopplevelse

Mange bruksmuligheter ( 2 stuer)

Solrik sydvestvendt balkong

Vedovn

Stuen har meget god takhøyde

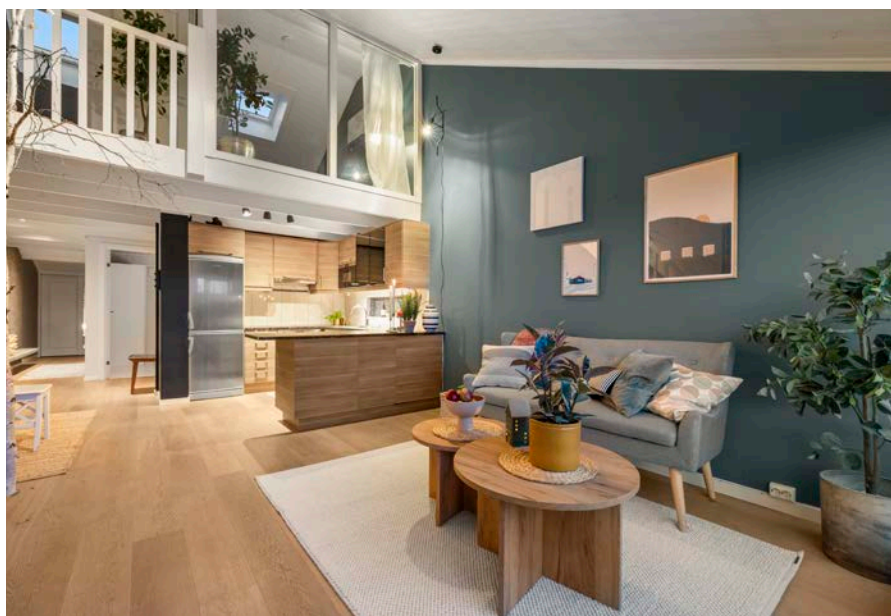
Lave felleskostnader og lave strømutfgifter

Godt med lagring i entré ( bak skyvedørsfronter)

Godt med lagring i knevegg på soverom 2 på hems

Biloppstillingsplass og gjesteparkering

Veluxvinduer og vindu soverom fra 2023



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	35
Egenerklæring .....	37
Budskjema .....	62

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 72 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 72 m<sup>2</sup>

TBA: 5 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 2. etasje

BRA-i: 56 m<sup>2</sup> Entré/gang, bad, stue/kjøkken og soverom

#### 3. etasje

BRA-i: 16 m<sup>2</sup> Mesanin/hems: Kontor og innredet rom

### TBA fordelt på etasje

#### 2. etasje

5 m<sup>2</sup> Balkong

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Alle seksjonene har bruksrett til felles hage ved enden av rekken med hus. Der hvor det idag står en trampoline. Trampolinen tilhører nabo. Fellesarealet har en ideel andel på 1/7

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

BRA-i: Mesanin/hems: Kontor og innredet rom. På grunn av skråtak er det reelle bruksarealet større enn det faktisk målbare og oppgitte areal.

### Tomtetype

Eiet



### **Tomtestørrelse**

162.4 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Fellesarealer med asfalterte internveier, plenarealer og diverse beplantning. Heilo vel og også en felles plen hvor det idag står en trampoline.

### **Beliggenhet**

Her finnes "alt" du trenger i hverdagen. Rett ved finner du blant annet dagligvarebutikker, blomsterbutikker, frisør, spisesteder, apotek og cafeer. Nærbutikk i tøffelavstand.

Akerselva renner gjennom Nydalen og er med på å forsterke den naturskjønne opplevelsen av området. Følger du Akerselva som strekker seg mer enn 8 km fra Maridalsvannet i Maridalen og videre ned gjennom Nydalen forbi Lillo Gård som tilbyr mange flotte restauranter som Lille O, Lille Saigon1 og Lillo Lounge. Lillo gård tilbyr også handlemuligheter som Meny, Mester Grønn og andre butikker. Akerselva renner ut ved Paulsenkaia ved Bjørvika som gjør at du kan kombinere markatur eller bytur.

Rett nedenfor leiligheten finner du Handelshøyskolen BI, samt T-banestasjon som raskt tar deg til andre skoleinstitusjoner, samt ned til sentrum. Skolene som ligger i nærheten er Fernanda Nissen skole, Grefsen skole og Nordpolen skole. Du har også gå avstand til barnehager som Eventurstua barnehage og Nydalen Allè barnehage.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt på blant annet Meny, Coop Mega, Kiwi og Rema 1000. Rett ved boligen ligger Storo Storsenter som er et av Norges største kjøpesenter, som har et rikt utvalg av ulike butikker og spisesteder som Vinmonopolet, apotek, legesenter og Egon. Torgbygget i Nydalen tilbyr også de samme fasilitetene som Storo Storsenter der det også finnes mange handle og spisesteder. Kino, treningssenter og andre spiseplasser ligger også i nabolaget.

Lillomarka, Grefsenkollen og Maridalen ligger svært nært og er fantastiske turmål for alle aldersgrupper, samt et tradisjonelt alpinanlegg. Restauranten på Grefsenkollen har kanskje byens flotteste utsikt. Om sommeren er badeplassene langs Akerselva og Trollvann ved Grefsenkollen fantastiske samlingspunkt som er perfekt for grilling, kos i rolige og idylliske omgivelser. nærområdet har utallige turløyper som er ypperlige til trening og søndagsturer både vinter og sommer. For de som heller ønsker å trene innendørs er det kort vei til Sats Nydalen, Sats Storo, Evo Fitness i Nydalen og Fitness24Seven på Storo.

Nydalen er ett knutepunkt for kollektivtransport og man kan velge mellom trikk, buss,

t-banen, tog eller flytoget som tar det rett til Gardermoen. alt av dette ligger i gå avstand og har hyppige avgangstider som gjør det enkelt for deg og reise.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av blokk og rekkehusbebyggelse

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Det finnes mange flotte barnehager og skoler i nærheten av Gunnar Schjelderups vei 19B

- Eventyrstua barnehage (1-5 år)
- Nydalen Allé barnehage (0-5 år)
- Lillohagen Fus barnehage (0-5 år)
  
- Fernanda Nissen skole (1-7 kl.)
- Grefsen skole (1-7 kl.)
- Nordpolen skole (1-10 kl.)
- Morellbakken skole (8-10 kl.)
- Engebråten skole (8-10 kl.)
- Nydalen videregående skole

### **Skolekrets**

Gunnar Schjelderups vei 19B sogner til Fernanda Nissen skole

### **Offentlig kommunikasjon**

Gunnar Schjelderups vei 19B ligger i et svært gunstig område når det gjelder offentlig transport, med flere muligheter innen kort gangavstand. Ved Storo, som ligger ca. 10 minutters gange unna, har du tilgang til både trikkelinjene 11, 12 og 13, og t-bane (linje 4 og 5). Dette gir enkel adkomst til hele Oslo og omegn.

Nydalen T-banestasjon, som også ligger i nærheten, tilbyr hyppige avganger med t-bane, samt flere busslinjer som 30, 37, 51, 56, 56B og 58, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen. For de som reiser med tog, er Nydalen togstasjon kun 10 minutter unna til fots, med tilgang til linjene RE30 og R31.

### **Bygningssakkyndig**

Matias Utnem

### **Type takst**

Eierskifterapport

## Byggemåte

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i mur samt trevirke. Etasjeskillere i trekonstruksjoner. Bygningen ble oppført i 1977 etter byggetidens byggeforskrifter. Grunnmur i murkonstruksjoner, antatt fundamentert til fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser. Yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående kledning. Vinduer med trerammer og isolerglass, hovedsakelig fra byggeårene, merket med produksjonsår 1976. Velux takvinduer på kontor og innredet rom på loft/messanin er fra 2023. Innvendig solskjerming på takvinduer. Utvendig markise på stuevindu. Verandadør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1989. Brann- og lydklassifisert ytterdør med 6 glassfelter. Døren er merket med produksjonsår 1999. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein. Snøfangere er montert.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

Svar: 2019

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr: 00021504617

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rør: Nytt røropplegg, varmtvannsbereder(kjøkken). El: Varmekabler med påstøp, downlights, stikk for vaskemaskin. Gulv, vegg & tak: Påstøp m foliemembran, fliser. Dobbel lag gipsplater, smøremembran, fliser. Fast gipshimling m downlights.

Arbeid utført av: Moderne Byfornyelse, 2003

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ny foliemembran tilsluttet sluk

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

Svar: Ja

Beskrivelse: 2023: Lekkasje rundt takhatt/møne og rundt begge takvinduer. Utbedret.

Nytt undertak + nye vinduer

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Tidvis relativt dårlig trekk. - Pålegg om montering av feieluke, saksnr 23/30519, frist 05.01.2025. (Kostnadsoverslag fra murer fåes tilsendt ved henvendelse megler)

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2023: Nytt undertak lagt på 2/3 av tak mot nord (inkl. takhatt og møne) + nye takvinduer & vindu i soverom 1.etg. 3-lags isolerglass.

Arbeid utført av: Østlandske Bygg og Betong AS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Takvinduer satt inn ifb med legging av takstein - ca 2000. Innbygging av inngang - ukjent årstall.

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?

Svar: Ja

Beskrivelse: Pågående Planarbeid: Saksnr - 202318148 - Gunnar Schjelderups vei - Studentboliger Saksnr - 201619470 -SANDAKERVEIEN 121. GNR. 77 BNR. 88 Legge tilrette for boligbebyggelse. Samt et nytt offentlig tilgjengelig parkstrøk Saksnr - 202007151- Vitaminveien 5 B

### **Standard**

En helt særegen bolig i bydelen. Et godt alternativ i både størrelse og pris til mye annet som finnes. Her har man nok rom, uteplass, gode solforhold, biloppstilling og lagringsplass. Boligene ble opprinnelig tegnet for Christiania Spigerverk. Her har man masse plass og selv om hems ikke er bygget så har det en stor bruksverdi. Velkommen til visning.

Eksempler på materialvalg:

Gulv: Fliser på badet, malt parkett på soverommet, og enstavs eikeparkett ellers.

Vegger: Panel i entré/gang, mikrosement på én stuevegg, fliser på badet, og malte, slette flater.

Himling: Slett, malt himling på badet med downlights, og panel i øvrige rom



## 2.etasje:

### Entré

En meget romslig entré med plass til skap, skoskap eller annen oppbevaring. Bak skyvedør finnes også svært gode lagringsmuligheter i knevegg.

### Stue:

Stuen har meget god takhøyde samt god plass til både sittegruppe og spisebord. Det er vedovn og store gode vinduer uten innsyn. Fra stuen har du utgang til en hyggelig og solrik sydvestvendt balkong på ca. 5m<sup>2</sup>. Balkongen har terrassebord med trespalte gulv over. Malt rekkverk med plass til sittegruppe og grill. Det er også montert markise. Sol fra 11-til sen kveld vår og sommer. Vindu på stue bør byttes.

### Kjøkken fra 2013

Åpen stue og kjøkkenløsning. Kjøkkenet er fra 2013, og fremstår som bruksvennlig og tidsmessig. Noe slitasje. Mot stuen er det en praktisk barløsning som gir en fom rominndeling og ekstra skaplass. Innredningen har glatte, finerte fronter samt vitrineskap med sorte glass. Hvite fliser med innslag av mørke mosaikkfliser over benk. Det er også benkebelysning, og laminerte benkeplater med nedfelt kum. Kjøkkenet har forøvrig integrerte hvitevarer, som induksjonstopp, stekeovn oppvaskmaskin og mikro. Varmtvannsberederen (VVB) er plassert i hjørnet av kjøkkeninnredningen

### Hovedsoverom:

Rommet er av god størrelse med plass til stor dobbeltseng, nattbord på begge sider av sengen. Pult eller annen oppbevaring. Fastmonterte hyller på vegg følger med.

### Bad rehabilitert i 2003:

Badet ble rehabilitert i 2003 og oppgradert med ny innredning i 2018. Badet har downlights i himling, grå fliser på gulv med varmekabler og beige fliser på vegg. Innredningen består av moderne servant, hvitt servantskap og speilskap med belysning. Badet har videre arbeidsbenk med plass for vaskemaskin under, veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare dører.

## 3.etasje/hems:

### Innredet rom og tv-stue:

Her har man en ekstra sosial sone (stue 2) samt et ekstra soverom. Her er det takvindu og vinduer i vegg ned til stuen, slik at det skaper et luftig og fint uttrykk. På rommet som idag brukes som soverom finnes det lagringsrom i knevegg. Rommene på hems er ikke byggemeldt, men andre beboere har gjort dette.

### Oppsummering av tilstandsgrader:

TG0: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik  
TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak  
TG2: Avvik som kan kreve tiltak  
TG3: Store eller alvorlige avvik  
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

TG3: Vinduer og ytterdører  
TG3 vurderes fordi vinduet i stuen er ødelagt og bør repareres eller byttes innen kort tid. Resten av vinduer er skiftet i 2023. Balkongdør fra 1987.  
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 20.000.-

TG2: 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling  
TG2 vurderes på grunn av registrert løs silikonfuge, sprekker og riss i mørtelfugene, samt svertesopp

TG2: 1.1.2 Bad Overflate gulv  
TG2 vurderes på grunn av registrert løs silikonfuge, svertesopp og manglende tilfredsstillende fall mot sluk.

TG2: 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk  
TG2 vurderes da membranen har passert over halvparten av sin levetid, samt ukjent utførelse på membran.

TG2: 2.1 Kjøkken Kjøkken  
TG2 vurderes basert på de observerte forholdene og en helhetsvurdering av kjøkkenet.

TG2: 3.1 Andre rom  
TG2 er vurdert basert på en helhetlig vurdering av boligens overflater.

TG2: 5.1 Balkonger, verandaer og lignende  
TG2 vurderes fordi rekkverket ikke tilfredsstiller dagens krav

TG2: 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør  
TG2 vurderes på grunn av manglende lekkasjesikring av sisternen til toalettet og at stoppekranene ikke er lokalisert.

TG2: 6.2 Varmtvannsbereder  
TG2 vurderes da varmtvannsberederen har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid

### **Innbo og løsøre**

Medfølger salget: Alle hvitevarer

Medfølger ikke salget: Bokhylle+parentesi lampe,bjork+bilder.

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

2017: Nymalte vegger og tak (unntatt tak i gang/kjøkken).

2017: Ny baderomsinnredning.

2017: Oppdatert deler av elektrisk anlegg og ny hovedsikring. Se selgers egenerklæring for hva som ble gjort.

2019: Malt vinduskarmer på loft, samt grønn vegg i stuen, og baderomstak.

2020: Malt blå vegg i innredet rom på loft samt grå vegg i stue/gang

2020: Montert takspotter i gang, dimmer, nytt lys under overskap kjøkken

2023: Skiftet ut takvinduer + vindu på soverom

2023: Nytt undertak på 2/3 av taket mot nord. Fra nederkant vinduer inkl.takhatt og møne. Ref Egenerklæring

2024: Malt overflater (tak og vegger) i entre

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fellesavtale via Heilo vel. TV/internett leveres av Telia og koster kr 675,- pr mnd

### **Parkering**

Det medfølger biloppstillingsplass i garasjesameie (plass nummer 4) og det er gjesteparkering på fellestomt. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Ny parkeringsordning trer i kraft fra og med 01.12.2024. Dagens ordning med parkeringsbevis fases samtidig ut og vil ikke anses som gyldig etter 01.01.2025 (Overgangsperioden). Hver beboer vil få tildelt rett til 1 beboer p-plass med mulighet for å registrere ett bilnummer, samt 5 gjeste p-plasser med mulighet for å registrere 5 – bilnummer samtidig.

### **Radonmåling**

Det er ikke utført måling av verken sameiet eller eier.

### **Diverse**

Fremtid - forsikringsnr 00021504617 felles med nabo under. Pris står under felleskostnader.

# Energi

## Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner, og har varmekabler på bad og i entré. I tillegg er det peisovn i stue.

Ventilasjonen er naturlig med tilluft via ventiler, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken. Sikringsskapet er fra 2013, og har automatsikringer og jordfeilbrytere. For øvrig er det en 116 liters varmtvannsbereder i kjøkkenbenk.

## Info strømforbruk

Selger oppgir at gjennomsnittlig forbruk de siste 2 år er på ca 6 900 kWh. Merk at dette vil variere med antall personer i husstanden og forbruk.

## Energikarakter

F

## Energifarge

Oransje

# Økonomi

## Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 100 000

## Kommunale avgifter

Kr 9 379

## Kommunale avgifter år

2024

## Info kommunale avgifter

Feie- og tilsynsgebyr: kr 272

Renovasjonsgebyr: kr 3 167 kr

Vann- og avløpsgebyr: kr 5 939

## Info eiendomsskatt

Det var ingen eiendomsskatt på denne boligen i 2023. Oslo kommune har vedtatt eiendomsskatt. Eiendomsskatten utgjør fra 2,8 promille av beregningsgrunnlaget. Beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundær bolig. Link til Oslo kommunes hjemmeside: [www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt](http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt). Eiendomsskatten vil kunne variere fra år til år.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 653 055

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 6 281 608

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Velforening**

Velforeningen administrerer den private felleseide veien mellom realsameiet gnr/bnr 77/321 hvor en ideell andel 1/90 er tilknyttet Gnr. 77. Bnr 303. Snr. 2. Kostnader i forbindelse med dette er det er en årlig vedlikeholdsavgift på 1250,- i året. Velmedlemskap er frivillig medlemskap, og står for 300,- av de 1250,-.

## Boenheten

**Eierbrøk**

1/3

**Felleskostnader inkluderer**

Fellesavtale via Heilo vel: Internett/TV - 675 kr pr mnd

Heilo vel - kr 1250,- pr år (velkontingent + 1 stk gjesteparkering)

Heilo parkering og garasjesameie - kr 1000,- pr. år (1 stk fast parkeringsplass)

Bygningsforsikring av leiligheten - 1/3 ideell andel av seksjon GSV 19B - per nå kr 329,- pr mnd

Alarmsystem i leiligheten: Sector alarm - kr 199,- + mva. pr mnd

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 191

## Sameiet

**Sameienavn**

Heilo Vel

**Organisasjonsnummer**

990024111

### **Om sameiet**

Heilo Vel er også ansvarlig for forvaltning av realsameiet gnr/bnr 77/321. Heilo Vel er samtidig et veilag for veien (gnr. 77 bnr. 321) gjennom området. Se paragraf 4-5.

For fellesbestemmelser for Vellet og Veilaget, brukes Foreningen. Foreningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i

Heilo vel

Det er 40 boenheter på Heilo som automatisk er medlem i Heilo Vel. Velet er organisert gjennom et styre som blir valgt på egen generalforsamling som avholdes på våren.

For å komme i kontakt med styret kan denne epost adressen benyttes [styret@heilovel.no](mailto:styret@heilovel.no)

Velet har også en nettside <https://www.heilovel.no> og en Facebookside <https://www.facebook.com/HeiloVel>

Årsmøtet i velet holdes hvert år innen mai og man er velkommen til å bidra der.

### **Årlig kontingent**

Det betales en årlig kontingent (for tiden) på kr. 1 250,- til velet. Denne går til snømåking, feiing av veien, vedlikehold av gatelys, veiarbeid på vår private vei, leie av containere etc.

### **Parkering**

Parkering på velets område - hver beboer får utdelt et parkeringskort samt besøklapper rundt nyttår hvert år. Disse skal benyttes på området vårt og kun til de som er på besøk her. Disse oblatene får man etter man har betalt kontingenten.

### **Heilo Parkering og Garasjesameie**

Org.nr  
917201501

Heilo Parkering og Garasjesameie er ansvarlig for forvaltning og vedlikehold av realsameiet gnr/bnr 77/254, garasjeanlegget og parkeringsplassen ved innkjørselen til Heilo.

Årsmøtet holdes innen mai hvert år og man er velkommen til å bidra der.

Det betales en årlig kontingent, for tiden 1000,-. Denne går til vedlikehold av selve parkeringsplassen, gjerde, beplantning mm.



Styret arrangerer hvert år en vårdugnad som samkjøres med dugnaden til Heilo Vel, samt at det av og til arrangeres høstdugnad.

Det er ikke lov å dele ut besøkslapper som blir benyttet av noen som jobber i nærområdet. Vi har et parkeringsselskap som sjekker gatene, først og fremst for at vi og våre besøkende skal ha nok ledige plasser.

Felles avtale med Telia

Heilo Vel har en kollektiv avtale med Telia for beboerne. Avtalen gir oss flere fordeler og er rimeligere enn å være privatkunde selv. Innholdet i avtalen dekker ca 40 digitale kanaler, 1 stk Telia box micro og Telia internetmodem med 50/20 MBs hastighet.

Vår avtale med Telia koster pr i dag kr 675.-/mnd.

Om man ønsker andre tjenester kan man kjøpe/leie dette direkte hos Telia. Som medlem skal man da ha rabatterte priser i.h.t den kollektive avtalen.

Dugnad

Styret arrangerer felles vårdugnad hvor vi bestiller containere samt at det av og til arrangeres høstdugnad. Informasjon om dette kommer via styrets kanaler.

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### **Dyrehold**

Det finnes ingen husordensregler eller vedtekter som begrenser dette.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må påregnes.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 77, bruksnummer 303, seksjonsnummer 2 i Oslo kommune. Gårdsnummer 77, bruksnummer 254 i Oslo kommune. Gårdsnummer 77, bruksnummer 317 i Oslo kommune. Gårdsnummer 77, bruksnummer 321 i Oslo kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Leiligheten overdras fri for pengeheftelser.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht.

eierseksjonsloven § 31. Pantet

er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

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

1985/35250-1/105 Best. om vann/kloakkledn.

17.06.1985. Bestemmelse om adkomstrett

1986/51444-6/105 Erklæring/avtale

21.08.1986

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:77 Bnr:300-304 med flere seksjoner.

Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1986/51444-7/105 Best. om adkomstrett

21.08.1986. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1986/51445-8/105 Best. om adkomstrett

21.08.1986. rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:77 Bnr:274-315

2004/29225-6/105 Erklæring/avtale

30.04.2004. Bestemmelse om vann/kloakkledning Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Vann- og

avløpsetaten. Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 13.05.1981 for nybygg av rekkehus på gnr. 77 bnr. 238 rekke 11, Gunnar Schjelderups vei 19 a-b-c-d-e.

Det ble utstedt ferdigattest på oppføring av rekkehus i 1981, samt ferdigattest fra tilbygg i 1998.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegningene fremkommer ikke innredning av loftsetasjen. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens innredning av loftsetasjen er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette gjelder også veluxvinduer i tak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler

eller ikke. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

13.05.1981.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet det offentlige vann- og avløpsnett. Heilo vel er ansvarlige for interne veier og det er ca 140 bo eneheter som er en del av dette vedlikeholdsansvaret

#### **Regulerings og arealplaner**

Boligen ligger i et området regulert til byggeområder for boliger med felles areal (lek,av- kjørsel,parkering og gangveier) Reguleringsplan S-2100. Det bygges en del et stykke unna eiendommen. Ingen av disse sakene vil påvirke eiendommen som selges i større grad.

Mottatt nabovarsel 02.09.24: GSV 21C - søkt om fasadeendring ( nye vinduer fasade øst + kjelleringang) og bruksendring av kjellerrom.

Pågående Planarbeid:

Saksnr - 202318148 - Gunnar Schjelderups vei - Studentboliger

Saksnr - 201619470 - SANDAKERVEIEN 121. GNR. 77 BNR. 88 Legge tilrette for boligbebyggelse. Samt et nytt offentlig tilgjengelig parkstrøk

Saksnr - 202007151- Vitaminveien 5 B

S-2100: Endret reguleringsplan for gnr. 77, bnr. 100 m.fl. Nydalen som reguleres til byggeområde for boliger med felles areal (lek,av- kjørsel,parkering og gangveier) Oslo kommune. Ang. tiltinglyste avtaler se gnr.77 bnr.100+149 ekspedisjon av 27.8.1985  
Vedtatt av: Miljøverndepartementet, 08.12.1975

KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning, 22.04.2009.

Kommuneplan fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23.september 2015 som gjelder fram til 2030. Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For mer info om kommuneplan se:<https://www.oslo.kommune.no/politikk/kommuneplan/tidligere-kommuneplandokumenter/#gref>

Pågående plansaker:

Saksnummer 202318148 - Gunnar Schjelderups vei - Dialogfase før offentlig ettersyn - Studentboliger - fortsettelse av sak 202314276 - siste dokument i sak datert

30.08.2024

Pågående byggesaker:

Saksnummer 202310968 - Gunnar Schjelderups vei 33 B - Fasadeendring og oppføring av balkonger - Rammetillatelse gitt - siste dokument i saken datert 13.08.2024  
For mer info om regulering-/arealplaner se Oslo kommune Saksinnsyn: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=saksinnsyn>

### **Adgang til utleie**

Boligen kan leies ut. Det er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at leiligheten kan leies ut som én boenhet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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](http://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](http://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**

6 100 000 Prisantydning

---

##### Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfridd)

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

152 500 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

---

153 740 Omkostninger totalt

164 140 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

166 940 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

6 253 740 Totalpris. inkl. omkostninger

6 264 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

6 266 940 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 153 740

#### **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.

#### **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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0.9 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17 900,- oppgjørshonorar kr 7 000,-, elektronisk signering kr 1500,- og visninger kr 2 000,-, pr stk. Markedspakken er satt til 19 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Marius Wang  
Partner / Eiendomsmegler / Avdelingsleder  
[mw@aktiv.no](mailto:mw@aktiv.no)  
Tlf: 468 28 887

Trym Stien Dæhlin  
Eiendomsmeglerfullmektig  
[trym.stien.dehlin@aktiv.no](mailto:trym.stien.dehlin@aktiv.no)  
Tlf: 938 10 609

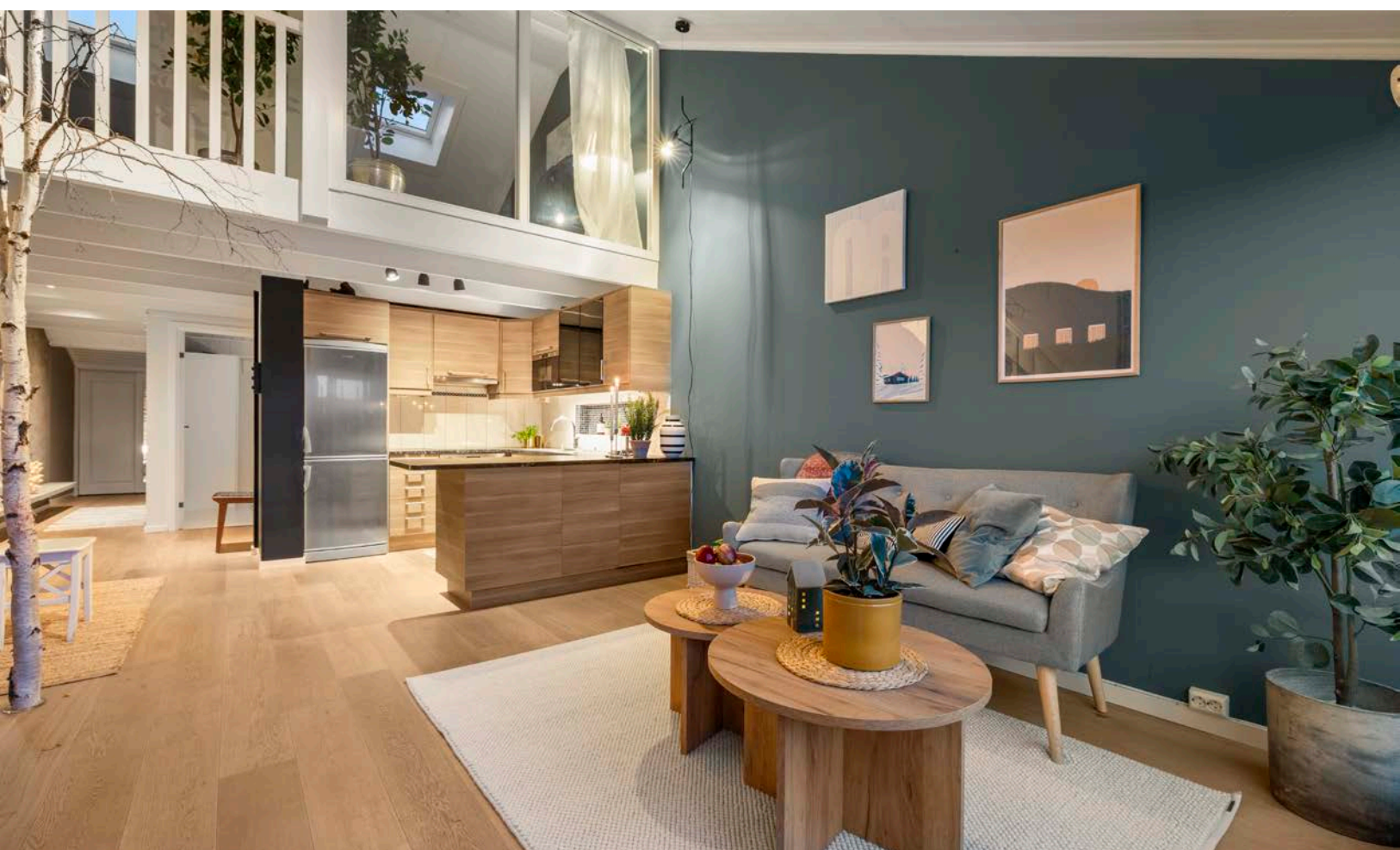
Grefsen og Torshov Eiendomsmegling,

**Salgsoppgavedato**

01.10.2024















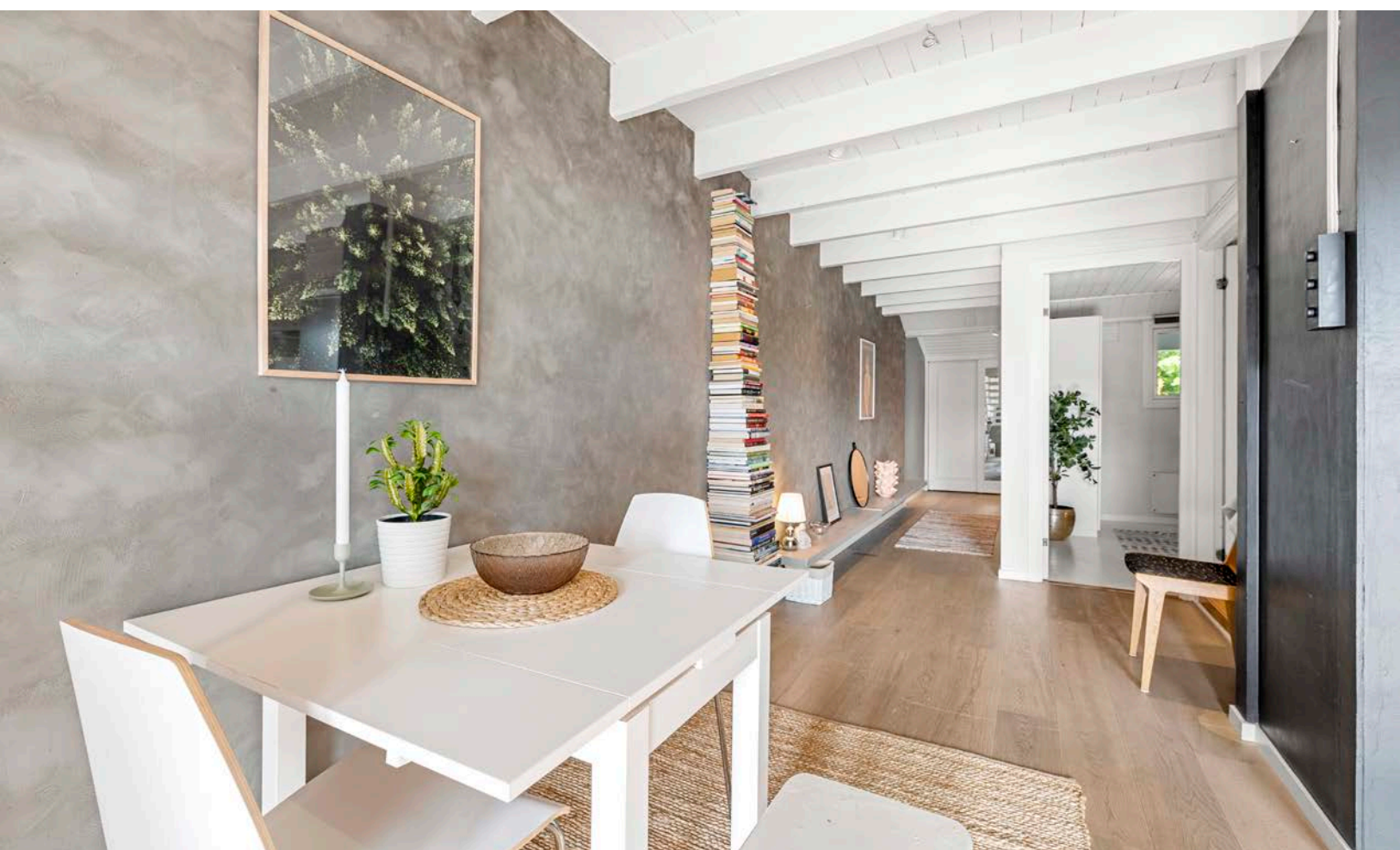








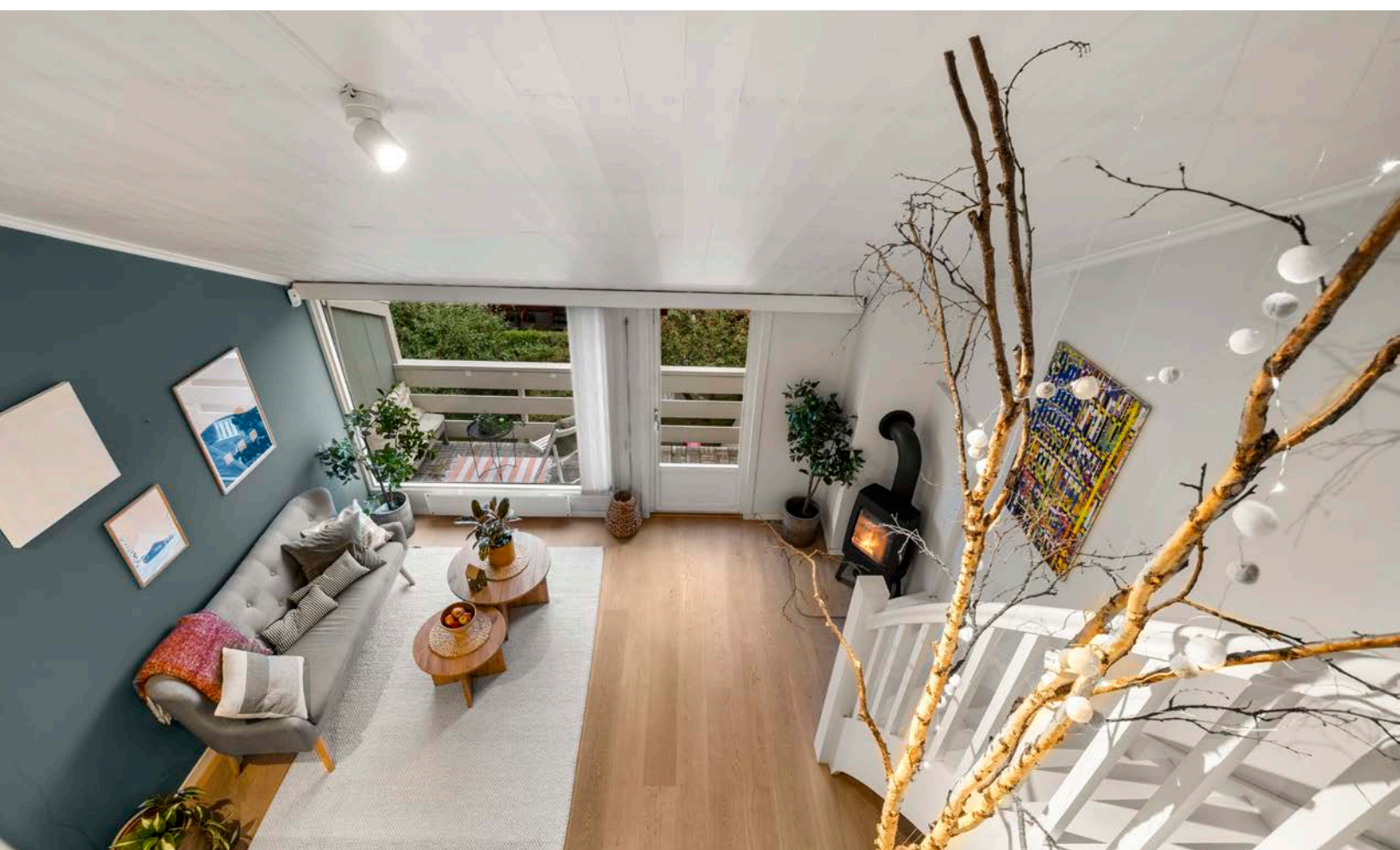








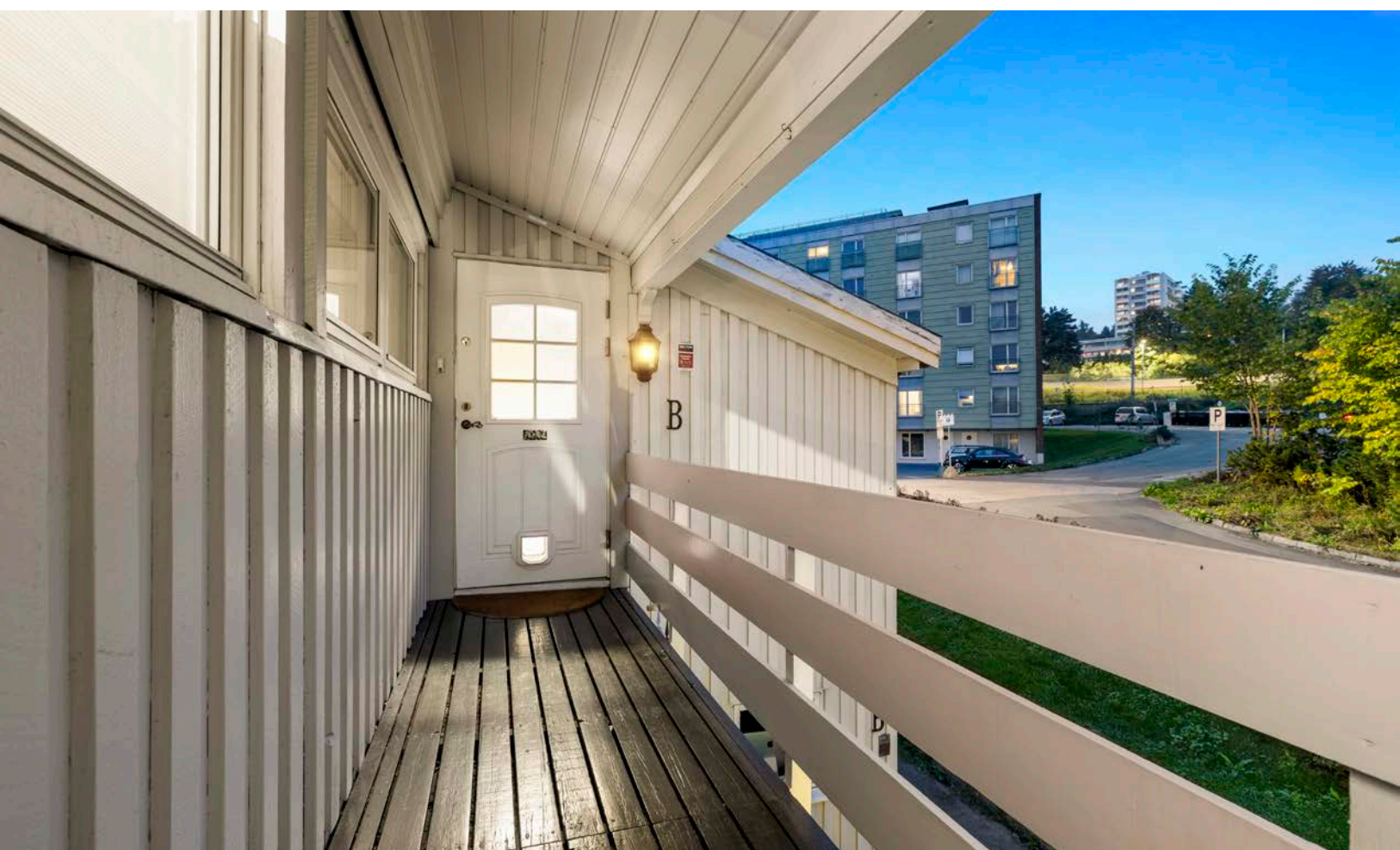


















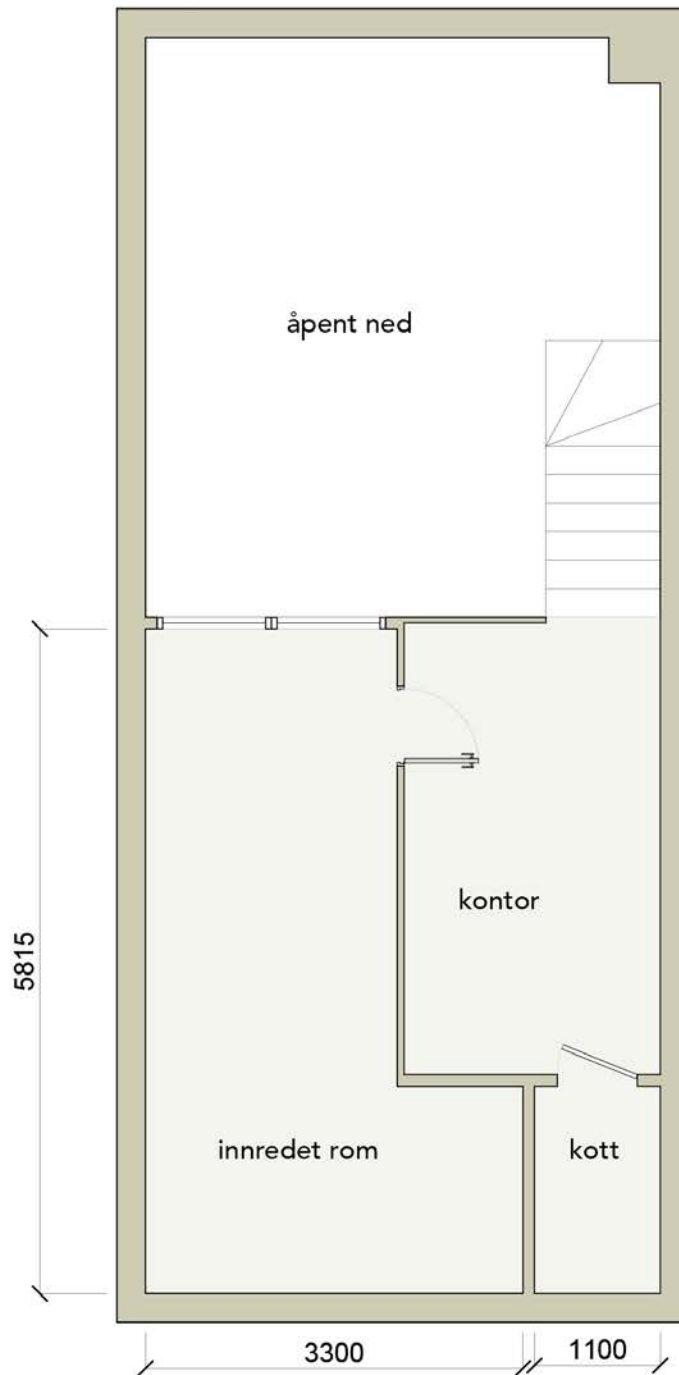
# Plantegning

Gunnar Schjelderupsvei 19 b  
Hovedetage



Illustrert av Built By AS  
Plantegningen er ikke målbar.  
Avvik kan forekomme.

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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grefsen og Torshov	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1012240030	
<b>Selger 1 navn</b>	
Gro Hernes	
<b>Gateadresse</b>	
Gunnar Schjelderups vei 19B	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0485
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	11
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	Fremtind
Polise/avtalnr.	00021504617

Document reference: 1012240030

## 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: GH

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rør: Nytt rørapplegg, varmtvannsbereider(kjøkken). El: Varmekabler med påstøp, downlights, stikk for vaskemaskin. Gulv, vegg & tak: Påstøp m foliemembran, fliser. Dobbelt lag gipsplater, smøremembran, fliser. Fast gipshimling m downlights.
Arbeid utført av	Moderne Byfornyelse, 2003

Filer

[Bad\\_2003\\_dokumentasjon.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Ny foliemembran tilsluttet sluk
-------------	---------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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

Beskrivelse	2023: lekkasje rundt takhatt/møne og rundt begge takvinduer. Utbedret. Nytt undertak + nye vinduer.
-------------	---

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

Beskrivelse	- Tidvis relativt dårlig trekk. - Pålegg om montering av feieluke, saksnr 23/30519, frist 05.01.2025. (Kostnadsoverslag fra murer fåes tilsendt ved henvendelse megler)
-------------	---

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	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2023: Nytt undertak lagt på 2/3 av tak mot nord (inkl. takhatt og møne) + nye takvinduer & vindu i soverom 1.etg. 3-lags isolerglass.

Arbeid utført av

Østlandske Bygg og Betong AS

Filer

[Ø2B\\_1002049.pdf](#)

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Takvinduer satt inn ifb med legging av takstein - ca 2000. Innbygging av inngang - ukjent årstall.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

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

Beskrivelse

Pågående Planarbeid: Saksnr - 202318148 - Gunnar Schjelderups vei - Studentboliger Saksnr - 201619470 - SANDAKERVEIEN 121. GNR. 77 BNR. 88 Legge tilrette for boligbebyggelse. Samt et nytt offentlig tilgjengelig parkstrøk Saksnr - 202007151- Vitaminveien 5 B

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

Document reference: 1012240030

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1012240030

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gro Hernes	56cc1f6fe7c9b797f6432b29 7809a5a4e0dedf5c	23.09.2024 12:30:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1012240030

- 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>

Gunnar Schjelderups vei 19 B  
0485 OSLO



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Matias Utnem**

Dato: 01/10/2024

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.



**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:77, Bnr: 303

Hjemmelshaver: Gro Hernes

Seksjonsnummer: 2

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 1977

Tomt: m<sup>2</sup>

Kommune: 301 Oslo

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Marius Wang

Befaringsdato: 19.9.2024

Fuktmåler benyttet: MMS2 Protmeter

Vann: Tilkoblet offentlig nett

Avløp: Tilkoblet offentlig nett

Adkomst: Adkomst fra offentlig vei

## OM TOMTEN:

Fellesarealer med asfalterte internveier, plenarealer og diverse beplantning.

## OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i mur samt trevirke. Etasjeskillere i trekonstruksjoner. Bygningen ble oppført i 1977 etter byggetidens byggeforskrifter. Grunnmur i murkonstruksjoner, antatt fundamentert til fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser. Yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående kledning. Vinduer med trerammer og isolerglass, hovedsakelig fra byggeårene, merket med produksjonsår 1976. Velux takvinduer på kontor og innredet rom på loft/messanin, ikke merket med produksjonsår. Innvendig solskjerming på takvinduer. Utvendig markise på stuevindu. Verandadør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1989. Brann- og lydklassifisert ytterdør med 6 glassfelter. Døren er merket med produksjonsår 1999. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein. Snøfangere er montert.

## EIERSKIFTERAPPORT™

### OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med tydelig bruksslitasje. Det bemerkes at enkelte elementer har passert sin normale forventede levetid, og vedlikehold eller utbedringer må påregnes i tiden som kommer. For øvrig henvises det til beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

### ANNET:

#### Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner, og har varmekabler på bad og i entré. I tillegg er det peisovn i stue.

#### Parkering / Garasje

Det medfølger biloppstillingsplass i garasjesameie, og det er gjesteparkering på fellestomt. Ifølge selger skal det settes opp lader for el-bil. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

#### Romhøyder:

Boligen har skråtak og mål er tatt tilfældiges steder.

#### Romhøyder:

Stue: Målt ved stuevindue til 2,163 m på det laveste punktet. Ved mesaninen er høyeste punkt målt til 4,105 m.

Kjøkken: 2,186 m.

Soverom: 2,284 m.

Bad: 2,122 m.

Entré: Skråtak fra 2,527 m til 2,019 m ved garderoben.

Mesanin: 2,360 m.

### DOKUMENTKONTROLL:

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

Overflater: (gulv, vegger og himling)

Gulv: Fliser på badet, malt parkett på soverommet, og enstavs eikeparkett ellers.

Vegger: Panel i entré/gang, mikrosegment på én stuevegg, fliser på badet, og malte, slette flater.

Himling: Slett, malt himling på badet med downlights, og panel i øvrige rom.

### FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

### VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

### FELLESKOSTNADER:

Ikke oppgitt.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
2.etasje	56			5	56	
Mesainin/hems	16				16	
SUM BYGNING	72			5	72	
SUM BRA						

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

2.etasje: Entré/gang, bad, stue/kjøkken og soverom.

Mesainin/hems: Kontor og innredet rom. På grunn av skråtak er det reelle bruksarealet større enn det faktisk målbare og oppgitte areal.

**BRA-e:****MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser. Bruken av rommene på befaringstidspunktet definerer hva som er primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom). Rommene kan imidlertid være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

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

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor de omsluttende ytterveggene.

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

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Utvendig fasade: Søyle er stedvis råteskadet ved balkong. Råteskader bør utbedres.

---

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

---

**ANDRE MERKNADER:**

---

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Matias Utne

---

## **BYGGMESTER:**

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

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

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

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Matias Utnem**

Byggmester og takstmann

01/10/2024

Matias Utnem

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

Det er påvist sprekker i fuger, se under.  
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Innredning bad:

Vegghengt toalett, servantskap med skuffer og heldekkende servant, speilskap over servant med lys, dusjhjørne med glassdører, og opplegg for vaskemaskin.

**Merknader:** Det er registrert hull etter tidligere montert utstyr. Det er også registrert løs silikonfuge samt riss og sprekker i mørtelfugene. Svertesopp er også observert.

Levetid for fliser er ihht Byggforskeriedatablad 700.320 20 år.

TG2 vurderes på grunn av registrert løs silikonfuge, sprekker og riss i mørtelfugene, samt svertesopp.

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.  
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med varmekabler.

Fallet på gulvet ble kontrollert med laser, og det ble registrert at fallet mot sluk ikke er tilfredsstillende. Overflatene ble ellers visuelt inspisert, og en enkel funksjonstest av overflatene ble gjennomført.

**Merknader:** Det er registrert løs silikonfuge i overgangen mellom gulv og vegg. Det er også registrert svertesopp i fugene.

Lokalfallet i dusjsonen er mindre enn det som ideelt anbefales. Det ble målt på et tilfeldig sted. Fallet er mindre enn 1:50 over en avstand på 80 cm. Nivåforskjellen fra døråpningen (topp overflate gulv) til hovedsluk ble på et tilfeldig sted målt til ca. 18 mm. Dette vurderes som ikke tilfredsstillende med tanke på lekkasjesikkerhet. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp flis ved dørterskelen bør være 25 mm.

Levetid for fliser er ihht Byggforskeriedatablad 700.320 20 år.

TG2 vurderes på grunn av registrert løs silikonfuge, svertesopp og manglende tilfredsstillende fall mot sluk.

**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.  
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.  
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

**Beskrivelse av vurdert bygningsdel:**

Sluket er av eldre plasttype, og alder og utførelse på membranen er ukjent. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membranen har en naturlig slitasje over tid med en begrenset forventet levetid. Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg i våtsonen, da det ikke var tilstrekkelig tilkomst på grunn av kjøkkeninnredningen.

Hulltaking er en metode hvor det bores et inspeksjonshull på 73 mm fra et tilstøtende rom for å undersøke fukt eller skader. Det ble imidlertid gjennomført en fuktkontroll med fuktindikator, som ikke ga utslag for unormale fuktverdier. Generelt gir hulltaking en mer presis fuktanalyse. Det anbefales å montere et tett dusjkabinett for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

**Merknader:** Levetid for membran er ihht Byggforskeriedatablad 700.320 20 år.

TG2 vurderes da membranen har passert over halvparten av sin levetid, samt ukjent utførelse på membran.

**2. Kjøkken****TG 2** 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er påvist avvik i forhold til trykk i vannkran. Se under.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

**Beskrivelse av vurdert bygningsdel:****Innredning kjøkken:**

Kjøkkenet har over- og underskap med slette laminerte fronter, hvor to av dørene på overskapene har glass. Laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin og komfyr med platetopp, samt ventilasjonshette over platetoppen og en frittstående mikrobølgeovn og kjøleskap.

Det er fliser på veggen over benken.

**Merknader:** Det er registrert sprekker i fugene på kjøkkenet, løs silikonfuge, samt misfarging av fugene over platetoppen.

Det er generell bruksslitasje. Vanstrykket i kranen på vasken er litt svakt.

Skapdøren på kjøkkenøyen lukker seg ikke helt og henger noe, så denne må justeres.

Varmtvannsbereideren (VVB) er plassert i hjørnet av kjøkkeninnredningen.

Flere kjøkkenskapdører må justeres.

TG2 vurderes basert på de observerte forholdene og en helhetsvurdering av kjøkkenet.

**3. Andre Rom****TG 2** 3.1 Andre rom**Beskrivelse av vurdert bygningsdel:****Overflater: (gulv, vegger og himling)**

Gulv: Malt parkett på soverommet, og enstavs eikeparkett ellers.

Vegger: Panel i entré/gang, mikrosegment på én stuevegg og malte slette flater.

Himling: Panel.



**Merknader:** Andre rom: (gulv, vegger, himling og dører)

Overflatene i boligen viser tegn på slitasje som overstiger det som er normalt. Generelt bærer overflatene preg av riper, hakk, skruehull, sprekker, avskallinger og avflassing. Mange vil også oppfatte overflatene som umoderne eller "utgått på dato", med behov for modernisering. Etter en viss tidsperiode er slitasje forventet, og det kan bli nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i nær fremtid

**Gulv:** Det registreres en del slitasje på gulvene. Ved terrassedøren er gulvet sprukket og buler opp. Det ble utført fuktmåling, men ingen unormale fuktverdier ble registrert. Gulvet på soverommet i hovedetasjen er malt og viser slitasje i malingen, samt bruk av varierende malingstyper.

**Vegger:** Det er registrert heksesot, samt slitasje og misfarging etter bilder og tidligere monterte gjenstander.

**Himling:** Det er slitasje, registrert heksesot, samt støvkondensering pga kuldebro i sperrer og gjennomslag i spiker i panelen.

Slitasje er forventet over tid, og ved fremtidig oppussing eller oppgradering vil det være naturlig å utbedre disse avvikene. Dette gjelder alle overflater, inkludert veggflater, himlingsflater, gulvflater, og listverk/utføring. Leiligheten fungerer med disse avvikene, da de hovedsakelig er av estetisk karakter, men vil ha behov for utbedring ved oppussing.

**Innvendig trapp:**

Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 cm.

Det mangler håndløper langs veggen.

TG2 er vurdert basert på en helhetlig vurdering av boligens overflater.

#### 4. Vinduer og ytterdører

##### TG 3 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vinduene ble visuelt inspisert, og en enkel funksjonstest ble gjennomført.

Vinduene i stuen har 2-lags isolerglass, produsert i 1989.

Vinduene på soverommet i hovedetasjen er produsert i 2023.

Takvinduer på hems er fra 2023.

**Merknader:** Det er registrert at vindusglasset har løsnet fra karmen på vinduet som vender mot balkongen, og den utvendige omrammingen har løsnet. Belistningen på balkongdøren dekker ikke tilstrekkelig, noe som skaper fare for vanninntrengning.

TG3 vurderes fordi vinduet i stuen er ødelagt og bør repareres eller byttes innen kort tid. For øvrig har vinduene og balkongdøren fra produksjonsåret 1989 passert mer enn halvparten av forventet levetid.

#### 5. Balkonger, verandaer og lignende

##### TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Balkong med utgang fra stuen på ca 5 m<sup>2</sup>.

Konstruksjonen er av tre.

Dekket består av trelemmer, og rekkverket er laget av treverk.

**Merknader:** Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Rekkverket har horisintale åpninger større enn 10 cm. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Tiltak anbefales.

TG2 vurderes fordi rekkverket ikke tilfredsstillers dagens krav.

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

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.  
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.  
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
 Materialet vurderes ikke som utgått på dato.  
 Det er WC med innebygget sistene.  
 Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.  
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.  
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistener for WC.

## Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Det gjøres oppmerksom på at kun de synlige rørinstallasjonene er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegger er ikke videre undersøkt, og eventuelle feil på det skjulte anlegget vil derfor ikke fremkomme i rapporten. Stoppekranene er ikke lokalisert. Det er imidlertid funnet et vannfordelerskap over toalettet på badet, men det er ikke påvist lekkasjesikring fra fordelerskapet.

Det er benyttet plastrør med rør-i-rør-system for vannforsyning, med en anbefalt brukstid på 50 år. Boligen har sluk og avløpsrør i plast, som også har en forventet levetid på 50 år.

Det er montert et vegghengt toalett på badet uten synlig lekkasjesikring fra sisternen. Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller betydelig lukt fra vann- og avløpsrør, og på bakgrunn av dette vurderes rørene til å være i normalt god stand.

**Merknader:** Stoppekranene er ikke lokalisert. Det er heller ikke synlig lekkasjesikring fra den innebygde sisternen til toalettet.

TG2 vurderes på grunn av manglende lekkasjesikring av sisternen til toalettet og at stoppekranene ikke er lokalisert.

**TG 2** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2003  
 Berederen er lekkasjesikret.

## Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Varmtvannsbereder på 120 l og 2kW er plassert i hjørnet på kjøkkenet, den er produsert i 2003.

**Merknader:** Varmtvannsberederen har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

TG2 vurderes da varmtvannsberederen har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
 Boligen har mekanisk ventilasjon.

## Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Ventilasjonen er naturlig, med tilluft via ventiler og mekanisk avtrekk fra kjøkkenet.

**Merknader:** Det er registrert dårlig vedlikehold av ventilator på kjøkkenet.

**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

## 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

---

### El-anlegget:

Hovedsakelig synlig kabelføring inne i leiligheten. Sikringsskapet er lokalisert i gang/entré og har automatsikringer samt kursfortegnelse.

Undertegnede takstmann har ikke den nødvendige fag- eller spesialkompetansen til å utføre kontroll av elektriske anlegg og installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg, og det anbefales på generelt grunnlag at en autorisert elektroinstallatør eller kontrollør utfører en full kontroll av det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, opplysninger fra eier, eventuell tilhørende dokumentasjon, samt bruk av en standard sjekklister. Det er viktig å merke seg at denne sjekklister innebærer mer begrensede undersøkelser sammenlignet med en godkjent elkontroll.

Branntekniske forhold: Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere, med minimum én røykvarsler i hver etasje.

Boliger skal også ha slukkeutstyr, som husbrannslange eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må ha en kapasitet på minst 6 kg, med en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis det benyttes brannslange, skal denne være tilkoblet fast vannforsyning, og det anbefales å bruke en kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke for det elektriske anlegget.

---

**Merknader:** Det er en spot på badet som ikke fungerer.

## Vær oppmerksom på:

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

## Tilleggsopplysninger:

Det gjøres oppmerksom på at det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse/planløsning i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Det mangler håndløper langs veggen på trappen opp til mesaninen.

**Takstmannens vurdering ved TG2:**

## 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 vurderes på grunn av registrert løs silikonfuge, sprekker og riss i mørtelfugene, samt svertesopp.

## 1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes på grunn av registrert løs silikonfuge, svertesopp og manglende tilfredsstillende fall mot sluk.

## 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes da membranen har passert over halvparten av sin levetid, samt ukjent utførelse på membran.

## 2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes basert på de observerte forholdene og en helhetsvurdering av kjøkkenet.

## 3.1 Andre rom

TG2 er vurdert basert på en helhetlig vurdering av boligens overflater.

## 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 vurderes fordi rekkverket ikke tilfredsstillende dagens krav.

## 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes på grunn av manglende lekkasjesikring av sisternen til toalettet og at stoppekranene ikke er lokalisert.

## 6.2 Varmtvannsbereder

alder

**Takstmannens vurdering ved TG3:**

## 4.1 Vinduer og ytterdører

TG3 vurderes fordi vinduet i stuen er ødelagt og bør repareres eller byttes innen kort tid. For øvrig har vinduene og balkongdøren fra produksjonsåret 1989 passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

- 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.

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

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** 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”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-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 **PLUSS**.

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](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# 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.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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 risikoopplysninger 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.





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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Gunnar Schjelderups vei 19B  
0485 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marius Wang

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 468 28 887  
**E-post:** mw@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre