

The image shows a bright, modern living room. A light beige sofa is adorned with several pillows in white, black, and beige. In front of the sofa is a dark, round wooden coffee table holding a white candle, a book, and some black containers. To the right, a white vase with white flowers sits on the table. A large, dark-framed picture hangs on the wall above the sofa. A large window on the right side of the room offers a view of the outdoors. The overall aesthetic is clean and contemporary.

aktiv.

Wilsters vei 2F, 0580 OSLO

**Nyoppført halvpart av
2-mannsbolig over tre plan | 3 sov
| Garasje | Hage og balkong | Lav
dok.avgift**



Eiendomsmegler / Partner

Tommy Stenseth

Mobil 948 49 757

E-post tommy.stenseth@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 13 390 000,-
Omkostn.: Kr 107 600,-
Total ink omk.: Kr 13 497 600,-
Selger: Bakkene Eiendom AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2025
BRA-i/BRA Total 123/162 kvm
Tomtstr.: 1201.3 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 123, bnr. 195
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1008250284

Nyoppført halvpart av 2-mannsbolig over tre plan | 3 sov | Garasje | Hage og balkong | Lav

Velkommen til Wilsters vei 2F! Dette er en splitter ny og ubebodd halvpart tomannsbolig som ligger fint til på Økern/Risløkka, et etterspurt og sentralt boligområde. Her får du både en sentral beliggenhet, samtidig som man har umiddelbar tilgang til nydelige grøntområder og turstier. Boligen inneholder alt familien måtte trenge, og man har stor boltreplass både inne i huset og i hagen. Planløsningen går over tre etasjer og er familievennlig med stue og kjøkken i åpen løsning, 3 soverom, 2 bad, toalettrom og boder. Det er i tillegg direkte adkomst til garasje.

Merk deg dette:

- Nybygd og ubebodd
- Fint uteområde
- Parkering i egen integrert garasje.
- Gangavstand til Løren, Økern, Bjerke, Årvoll, servicetilbud og kjøpesentre
- Barnevennlig og idyllisk, sentralt i Oslo



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	47
Ferdigattest	50
Nabolagsprofil	52
Budskjema	60

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 123 kvm

BRA - e: 39 kvm

BRA totalt: 162 kvm

TBA: 4.5 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 36 kvm Trapperom, bad/vaskerom og 2 soverom.

BRA-e: 17 kvm Garasje.

1. etasje

BRA-i: 32 kvm Entré, toalettrom, soverom og bad.

BRA-e: 22 kvm Garasje og bod.

2. etasje

BRA-i: 55 kvm Stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

4.5 kvm Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde på kjøkken er målt til 2,376, mens på tegning er denne 2,388. Altså et avvik på 12mm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1201.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt på ca 1 201,3 m². Utearealet er naturlig avgrenset. Hver bolig har eksklusiv bruksrett innenfor sitt respektive avgrensede område.

Beliggenhet

Boligen er sentralt og rolig plassert på Økern/Løren, i et attraktivt og nyetablert boligområde. Økern har gjennomgått stor utvikling de senere årene og fremstår nå som et moderne og barnevennlig boligområde med nærhet til nødvendige forretninger og servicefunksjoner. Det er kort gangavstand til Løren Torg, et hyggelig nærsenter med dagligvarebutikk, apotek, kafé, bakeri, frisør og mer. I tillegg er Storo shoppingsenter ikke langt unna.

Nærliggende servicetilbud ca. 10 minutters gange fra leiligheten inkluderer: Meny, Rema 1000 og Kiwi, frisør, optiker, bokhandel, interiørbutikk, apotek, treningssenter, Dominos og Peppes Pizza, Løren kiosk & grill, samt sushi og indisk restaurant. Søndagsåpen Joker er også tilgjengelig. Kiwi på Økern er kun 2 minutters gange fra leiligheten.

Økern T-bane stasjon ligger kun ca. 12 minutter unna til fots, med t-banelinjer 4 og 5 som gir raske forbindelser til sentrum og andre deler av byen. Busslinjer som 23, 28, 60, 5N m.fl. stopper også nært, med Økern Aldershjem holdeplass kun 3 minutters gange unna.

Fra leiligheten er det kort gangavstand til Økern Portal, ferdigstilt i 2020. Økern Portal er et av Oslos mest fremtidsrettede bygg, og skaper et bærekraftig fellesskap mellom næring og nærmiljø. Bygget tilbyr fleksible kontorlokaler, restaurant- og kulturopplevelser for ansatte og beboere i området. I Økern Portal finner du åtte spisesteder og kaffebarer, treningssenter, behandlingstilbud, frisør og møteroms- og arrangementslokaler. På toppen av bygget er Nord-Europas største spiselige takhage, som er til for både næringslivet og nærmiljøet.

Økern Portal huser også Studio jobbsprek, et nyskapende treningssenter. Treningssenteret tilbyr et bredt utvalg av trening for alle aldre.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, flermannsboliger og småhus.

Byggemåte

Ettersom boligen er nyoppført er det ikke utarbeidet tilstandsrapport. Boligen er oppført etter TEK17 og FDV dokumentasjon foreligger.

Se vedlagt leveransebeskrivelse.

Innhold

Boligen går over tre plan og inneholder:

Kjeller: Trapperom, bad/vaskerom, 2 soverom og garasje med bilheis.

1.etg: Entré, toalettrom, bad, soverom, garasje og utvendig bod.

2.etg: Åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til terrasse.

ENTRÉ

Lys og innbydende entré. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i innvendig bod rett innenfor døren. Rommet gir et godt førsteinntrykk av boligen. Det er også tilgang til et praktisk gjestetoalett ved entréen.

ÅPEN STUE- OG KJØKKENLØSNING

I boligens 2. etasje finner du en nydelig og romslig stue som virkelig imponerer med sin åpne og innbydende atmosfære. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skaper en lys og luftig romfølelse, mens skråtaket gir rommet en ekstra dimensjon og god takhøyde. Stuen har en praktisk og sosial åpen løsning mot kjøkkenet, som gjør dette til et naturlig samlingspunkt for både hverdag og fest. Her er det enkelt å invitere gjester og la samtalene flyte fritt mellom spiseplassen og sofakroken.

Gulvet er belagt med eksklusiv 1-stavs eikeparkett som gir en tidløs og elegant base, mens veggene er malt i lune, moderne farger som skaper en varm og behagelig stemning. I tillegg finner du en stilren vedovn som både varmer og tilfører en koselig atmosfære på kjølige dager.

Fra stuen er det direkte utgang til en sydvendt terrasse – perfekt for å nyte lange sommerkvelder, en kopp kaffe i morgensolen eller et glass vin på kvelden. Terrassen gir utsyn over nærområdet og bidrar til å forlenge stuearealet ut i det fri. En gjennomført og trivelig oppholdsplass med kvaliteter som må oppleves!

Det elegante kjøkkenet fra anerkjente Svane Kjøkkenet byr på tidløs kvalitet og gjennomtenkte detaljer. Frontene i vakker mørk eik gir et varmt og eksklusivt uttrykk, som harmonerer perfekt med de lyse gulvene og det naturlige lyset fra de store vinduene. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra kvalitetsleverandører som Electrolux og Bosch, inkludert kjøleskap, fyseskap, vinskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin – alt sømløst innfelt for et helhetlig og moderne preg. Benkeplaten i lys stein gir god arbeidsflate, og den minimalistiske induksjonstoppen med integrert ventilator sørger for både stil og effektivitet. Med smarte løsninger og god oppbevaringsplass i dype skuffer, er dette kjøkkenet både praktisk i hverdagen og lekkert til selskaper og middagsgjester. Et kjøkken som virkelig må oppleves – perfekt for den designbevisste som ikke ønsker å gå på kompromiss med kvalitet.

BAD

Her får du to delikate og innbydende bad i både underetasje og 1. etasje, samt et separat toalettrom i 1. etasje.

Alle utført i en moderne og tidløs stil med høy standard og gjennomtenkte detaljer. Begge badene har flislagte gulv og vegger i lyse, lune toner som skaper en rolig og eksklusiv atmosfære. Integrerte downlights i himling sørger for jevn og behagelig belysning.

Badene er innredet med vegghengt toalett og moderne dusjløsninger med sorte detaljer som gir et stilrent og sofistikert uttrykk. Praktiske servantseksjoner i treverk gir både oppbevaringsplass og varme til rommene, mens store speil og vinduer bidrar til et luftig og lyst miljø. Begge bad har en romslig dusjnisje med sorte dusjdører og regndusj – perfekt for hverdagsluksus.

Det separate toalettrommet er like gjennomført med flislagte overflater, vegghengt toalett og en elegant baderomsinnredning. Varme jordtoner kombinert med treverk og naturlige dekorelementer gir et harmonisk og moderne uttrykk.

Alle tre rom har behagelig gulvvarme, som sikrer komfort året rundt.

SOVEROM

Soverom 1 – i 1. etasje

Dette lyse og trivelige soverommet ligger praktisk plassert i boligens hovedetasje, og har et fredelig og lunt uttrykk. Store vinduer gir rikelig med naturlig lys, mens den nøytrale fargepaletten og lyse gulvet skaper en rolig atmosfære – perfekt som hovedsoverom, gjesterom eller et behagelig kontor.

Soverom 2 – i underetasjen

Et romslig og koselig soverom med stort vindu og god takhøyde. Det varme, moderne interiøret skaper en lun hulefølelse samtidig som lyset slipper godt inn. Perfekt som barnerom, ungdomsrom eller for deg som ønsker litt ekstra skjerming og stillhet.

Soverom 3 – i underetasjen

Dette rommet har en fleksibel utforming og passer utmerket som soverom, hjemmekontor eller hobbyrom. Den lyse og luftige atmosfæren fremheves av det store vinduet, og rommet oppleves åpent og innbydende.

Standard

Gulv: 1-stavs parkett i eik hvitlakkert. Fliser på bad/vaskerom, toalettrom og bad.

Betong i garasje.

Vegger: Malt gips. Fliser på bad/vaskerom, toalettrom og bad. Sprøytebetong i garasje.

Ubehandlet gips i bod.

Tak: Malt gips, farge hvit. Ubehandlet gips i garasje og bod.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det er parkering i egen integrert garasje.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
 - Södeberg & Partners
 - Banker i Eika-alliansen
 - Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
 - Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)
- Det gjøres oppmerksom på at bildene er av Wilsters vei 2G. Denne boligen er helt lik, bare speilvendt.

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

Dersom avtale om salg inngås innen 6 måneder etter ferdigstillelse og selger opptrer som ledd i næringsvirksomhet, skal selger stille garanti for oppfylling av avtalen jf. avhl. § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtagelse, og minst 5 % av kjøpesummen i fem år etter overtagelse.

Dokumentavgift ved salg av nybygg:

Førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk, og overføring av bygg under arbeid er fritatt fra dokumentavgift. I slike tilfeller betales avgift bare av salgsverdien av tomten dersom det blir tinglyst hjemmelsoverføring til denne. Denne regelen følger av Stortingets vedtak om dokumentavgift § 3 som lyder: «Ved første gangs overføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk, og overføring av bygg under arbeid betales avgift bare av salgsverdien av tomten dersom det blir tinglyst hjemmelsoverføring til denne.» Dersom bygningen er oppdelt i seksjoner, skal det ved tinglysing betales dokumentavgift av hver eierseksjons forholdsmessige andel av tomteverdien.

Energi

Oppvarming

Det er lagt varmekabler i gulv i trappegang, bad/vaskerom, soverom i kjeller, entré, toalettrom og bad.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 13 390 000

Omkostninger kjøper

13 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

106 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

107 600 (Omkostninger totalt)

119 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

122 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

13 497 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

13 509 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

13 512 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter ferdigstillelse.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunke(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten er ikke fastsatt på nåværende tidspunkt siden bygget er nyoppført.

Skattesatsen i Oslo kommune er fastsatt til 2,35 promille for 2025 og det er vedtatt et bunnfradrag på 4,7 millioner kroner. <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/#gref>

Ta kontakt med Skatteetaten for nærmere informasjon om beregning av boligverdi og eiendomsskatten.

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 2,35 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2025 er på inntil 4,7 millioner kroner.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt.

Formuesverdien fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærbolig er 25 prosent av boligens verdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 prosent av det som overstiger 10 millioner kroner. For sekundærbolig gjelder 100% av dokumentert markedsverdi.

Se www.skatteetaten.no for mer info.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/3

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 123, bruksnummer 195, seksjonsnummer 2 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/123/195/3:

07.11.1924 - Dokumentnr: 912159 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:195

Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1927 - Dokumentnr: 920301 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:195

Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.1931 - Dokumentnr: 902134 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:244 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:244 Snr:2

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:195

Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.1933 - Dokumentnr: 941610 - Bestemmelse om bebyggelse

ang. drivhus

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:195

Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1948 - Dokumentnr: 6801 - Erklæring/avtale

VEDR ISTANSETTELSE OG OVERTAKELSE AV WILSTERSVEI

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:195

Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.1962 - Dokumentnr: 5867 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:195

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1969 - Dokumentnr: 10476 - Erklæring/avtale

Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse

av denne eiendom

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:195

Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2008 - Dokumentnr: 702949 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Vedrørende bredden på Wilsters vei 2

Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:195

Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.2014 - Dokumentnr: 1034837 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:396

Bestemmelse om felles stikkledning for vann- og avløp

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:195

Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.2024 - Dokumentnr: 1970577 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten

samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Bakkene Eiendom AS

Org.nr: 933 674 509

Gjelder denne registerenheten med flere

Elektronisk innsendt

08.03.2024 - Dokumentnr: 1193971 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/3

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for boligen den 11.09.2025.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.09.2025.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til bolig m. tilh. anlegg, ihht. reguleringsplan S-4220.

Pågående plansak i området

Saksnr. 202102096

Saken gjelder: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)

Sakstype: Detaljregulering

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

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

Boplikt

Ikke aktuelt.

Driveplikt

Ikke aktuelt.

Konsesjon

Ikke aktuelt.

Odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt ...(SETT INN DATO). Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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 og dette 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. 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.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fastpris på kr. 60 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilrettelegging kr. 22.900,-

Visninger/Overtakelser kr. 3.490,-
Oppgjørshonorar kr. 6.990,-
Markedsføringspakke kr. 17.990,-
Søk i eiendomsregister og elektronisk tinglysning kr. 1.490,-
Tinglysning av panterettsdokument med urådighetserklæring kr. 500,-
Kommunale opplysninger fra: kr. 2.490,-
Garantipremie/inneståelse: kr. 3.000,-
Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig: kr. 5.000,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3.490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34.900,-.

Ansvarlig megler

Tommy Stenseth
Eiendomsmegler / Partner
tommy.stenseth@aktiv.no
Tlf: 948 49 757

Ansvarlig megler bistås av

Tommy Stenseth
Eiendomsmegler / Partner
tommy.stenseth@aktiv.no
Tlf: 948 49 757

Andreas Strandlie
Eiendomsmeglerfullmektig
andreas.strandlie@aktiv.no
Tlf: 970 09 919

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

11.02.2026

2. Etasje

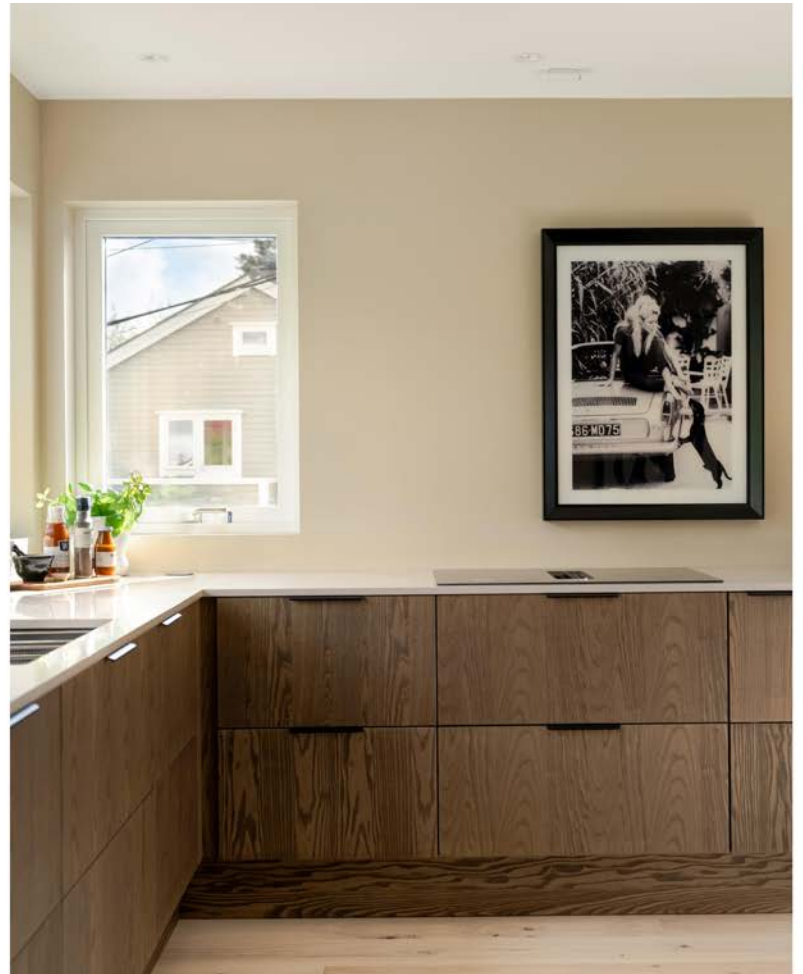
















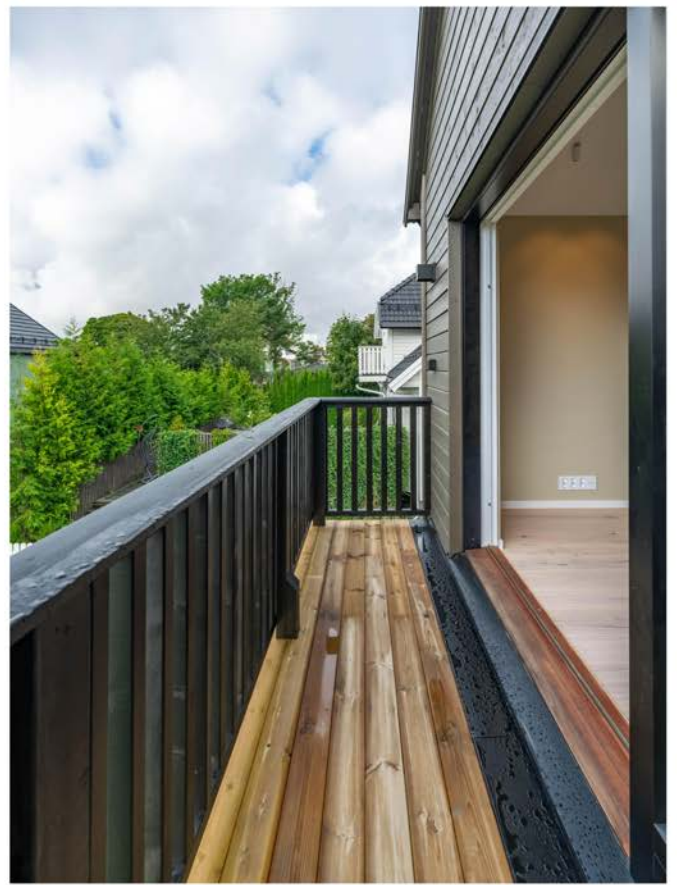










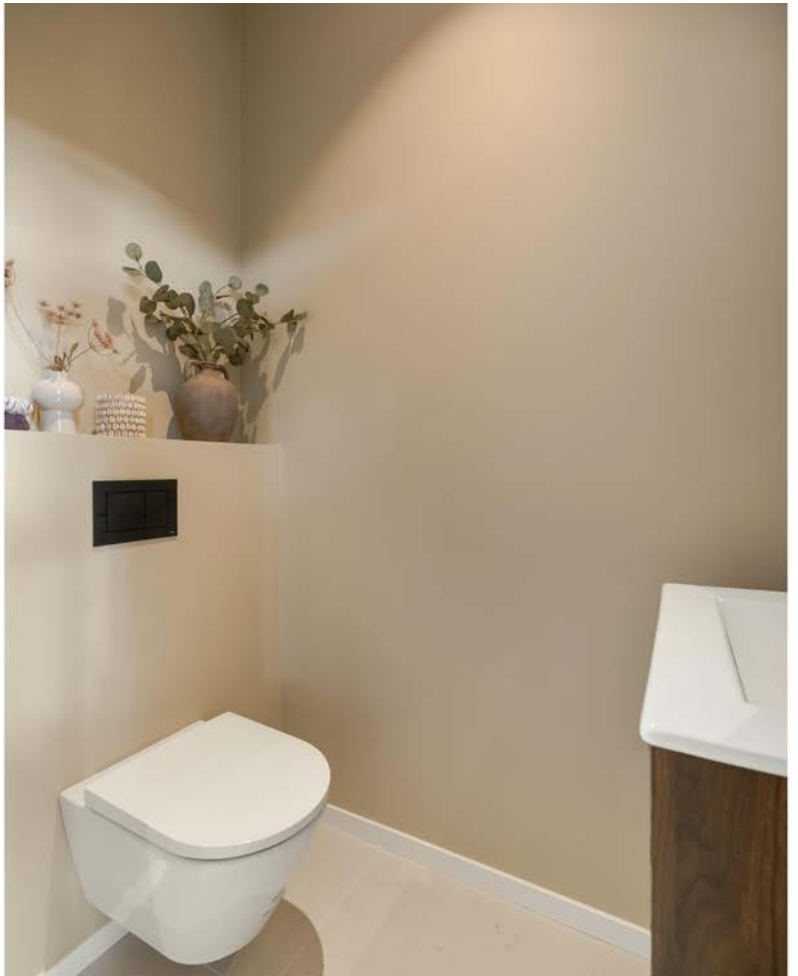
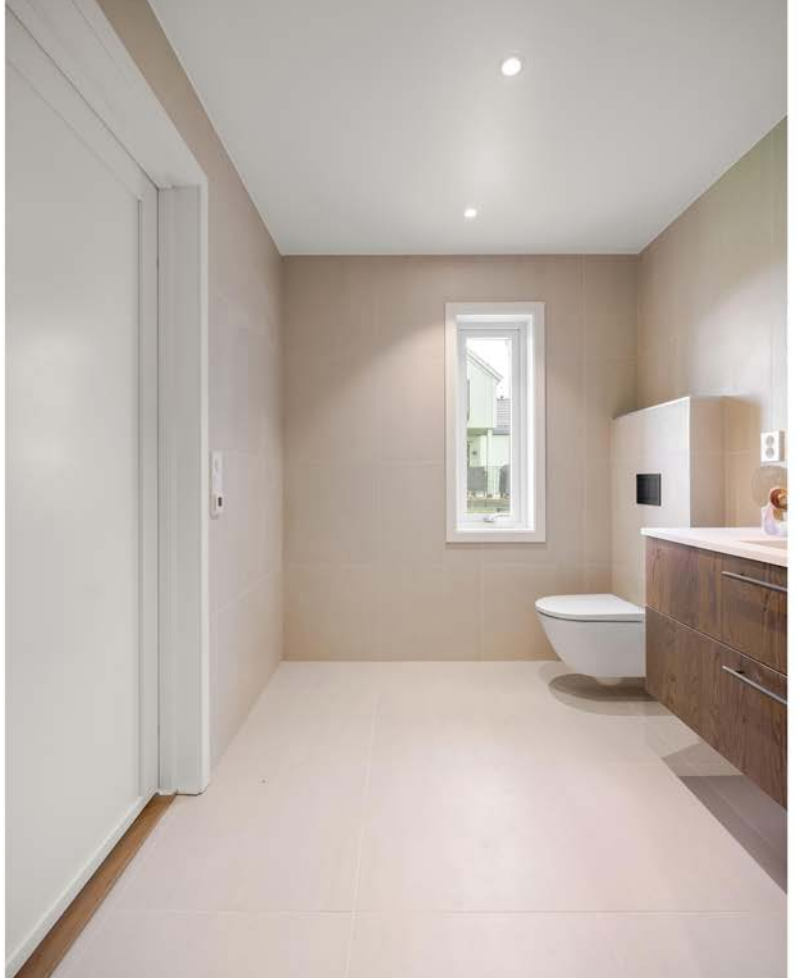


1. Etasje





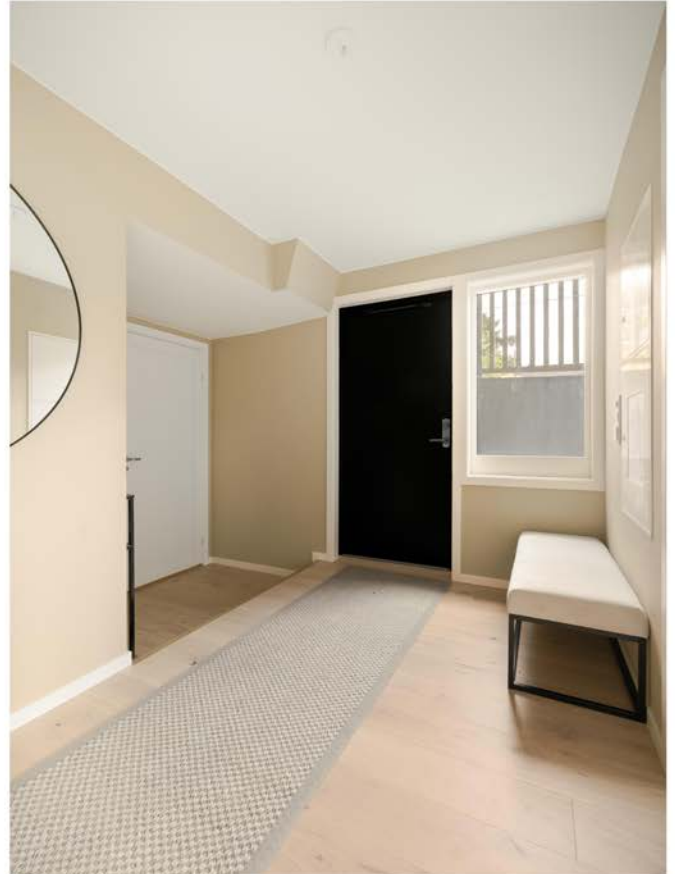








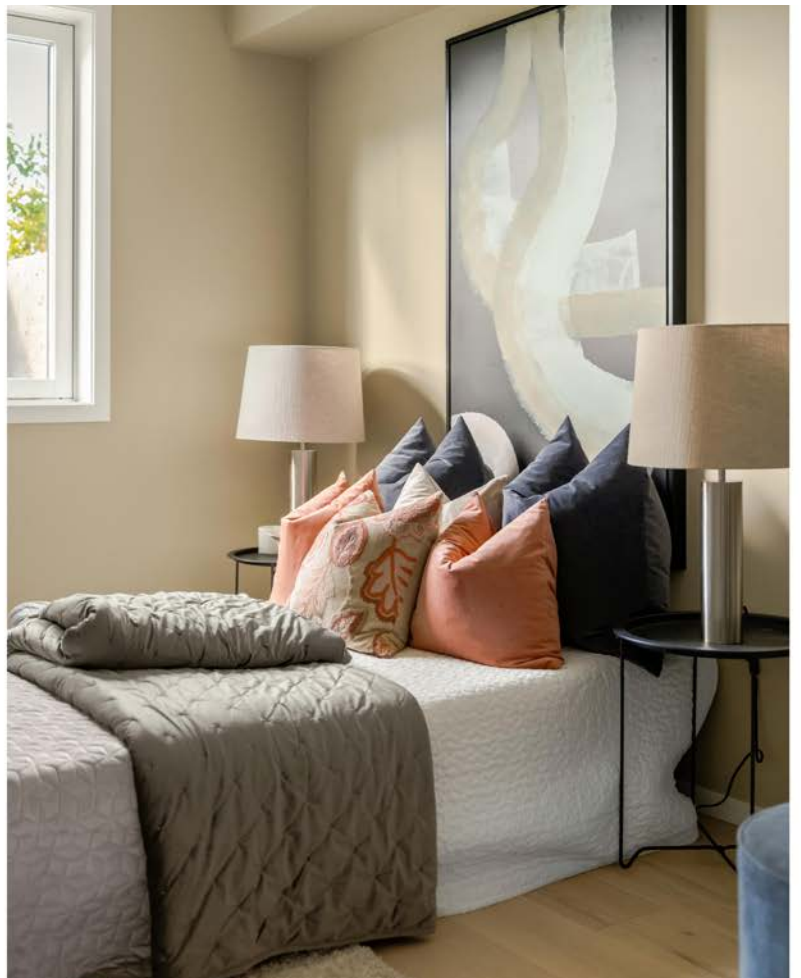
Underetasje

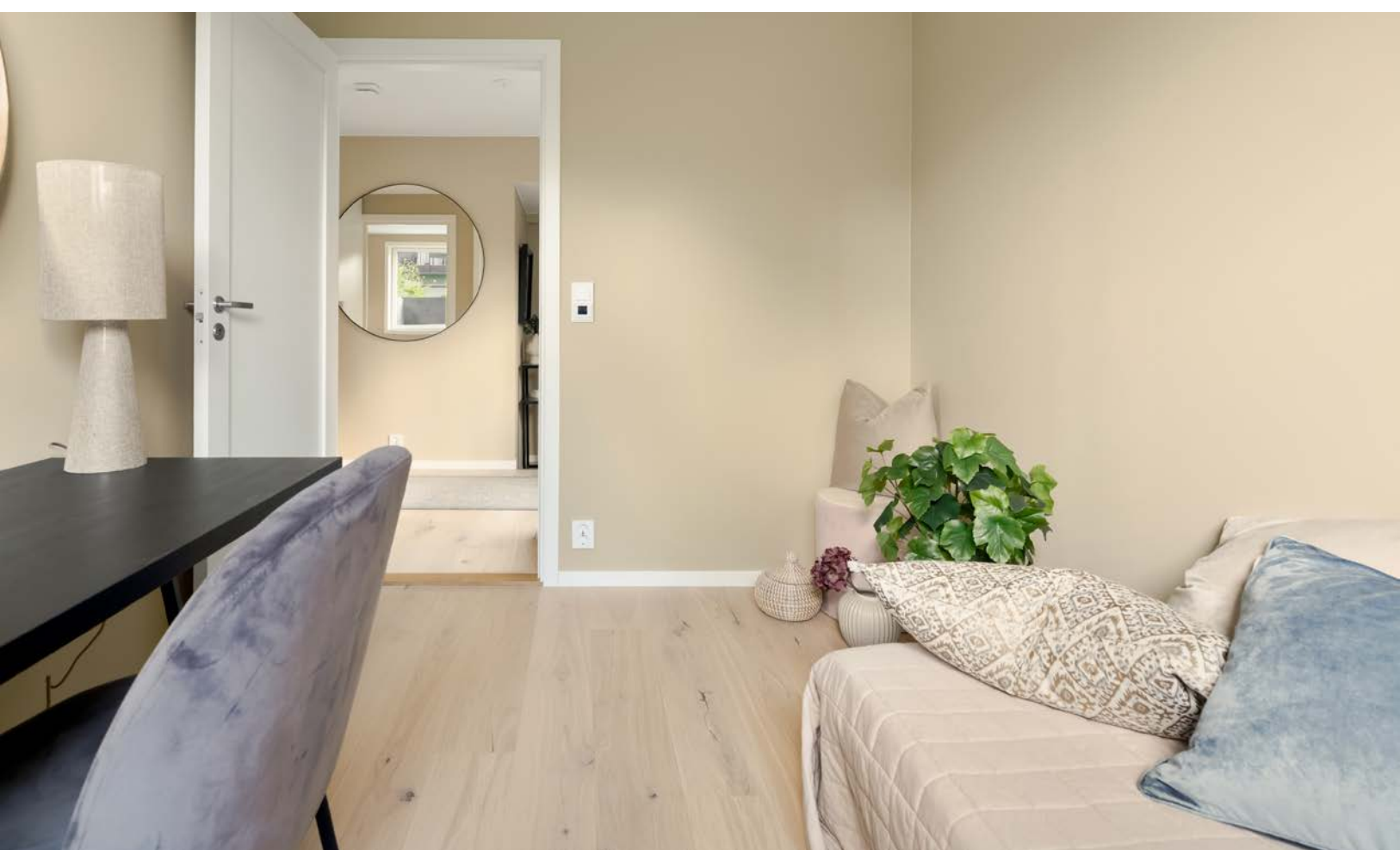








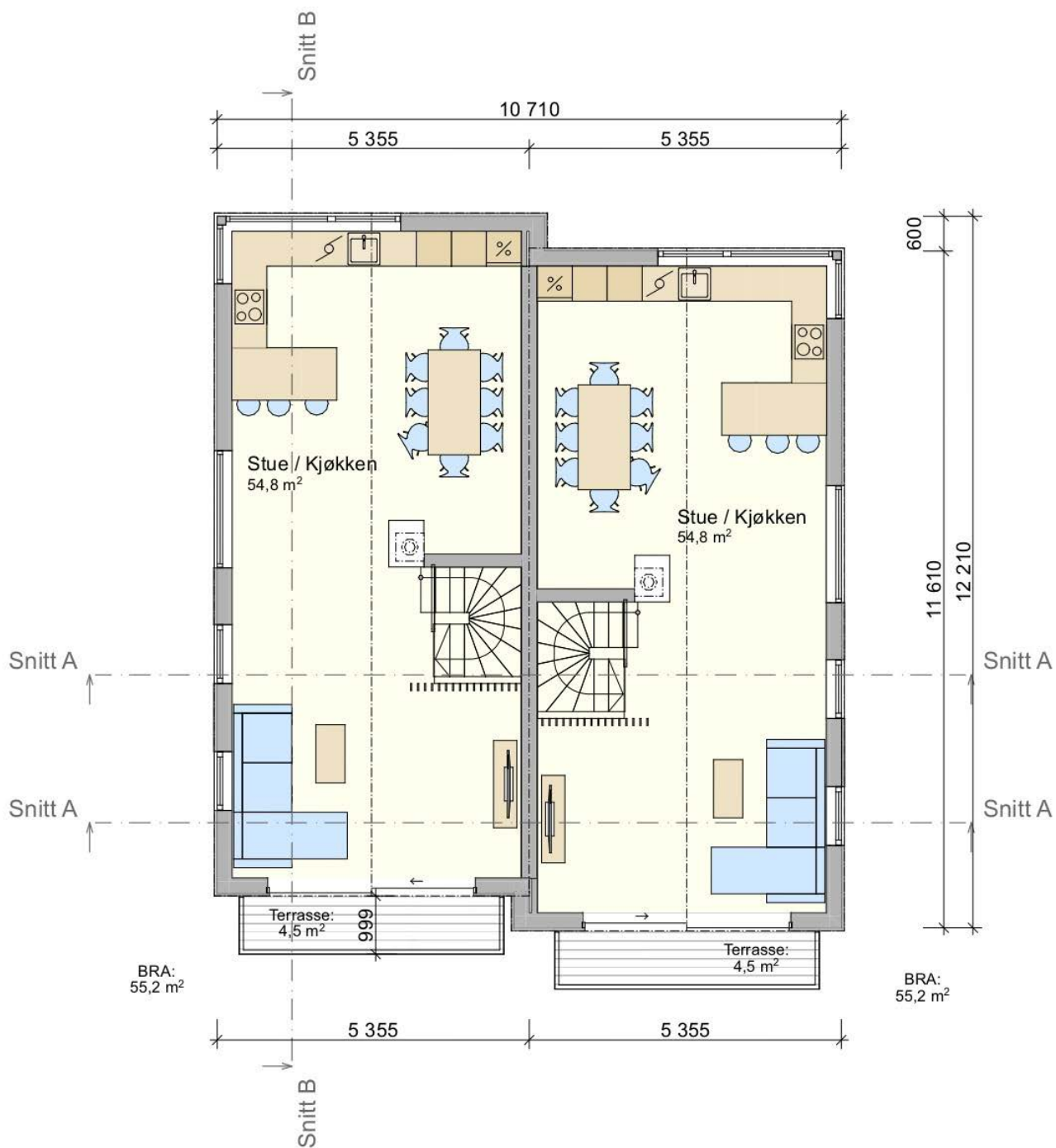






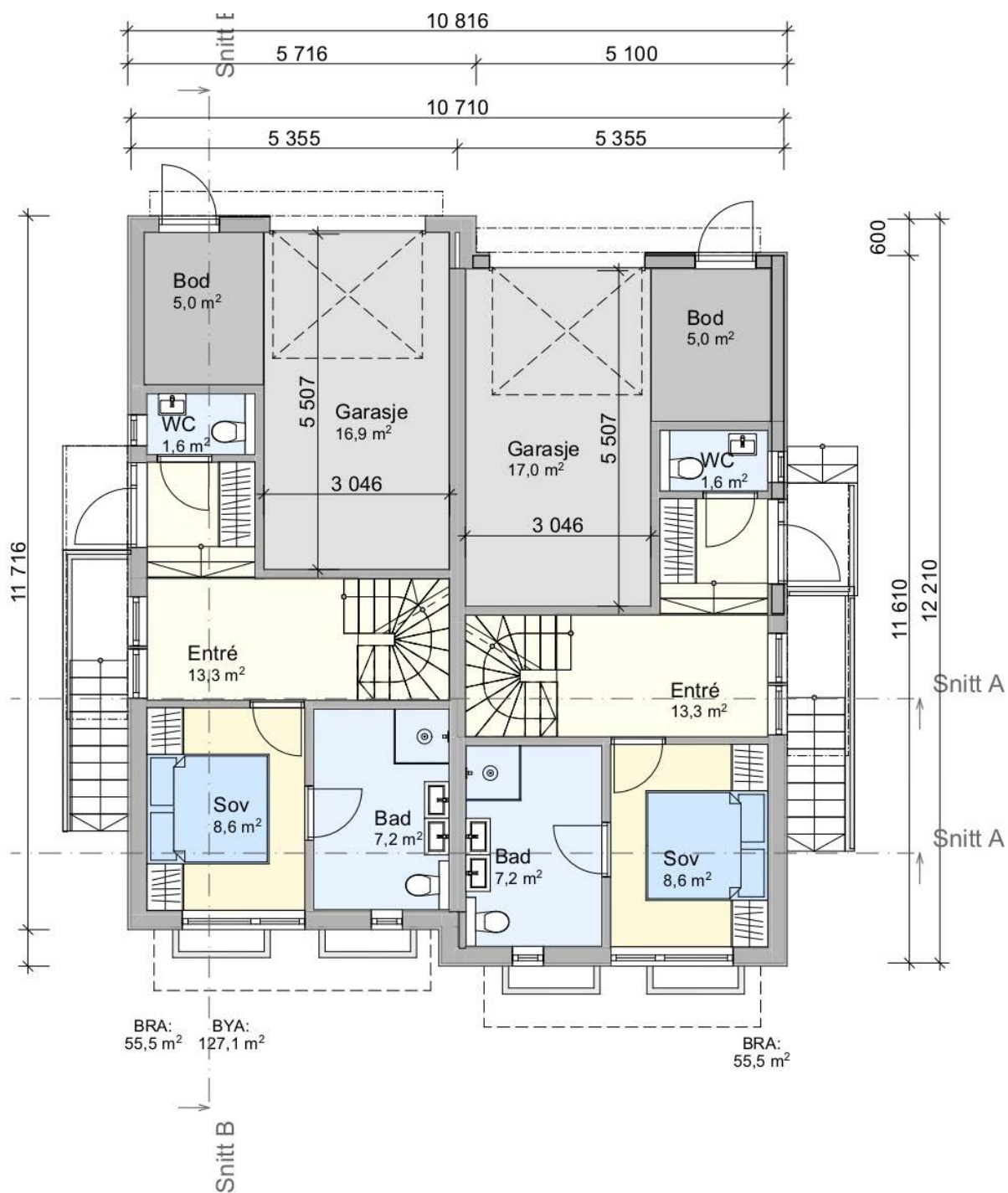


Vedlegg



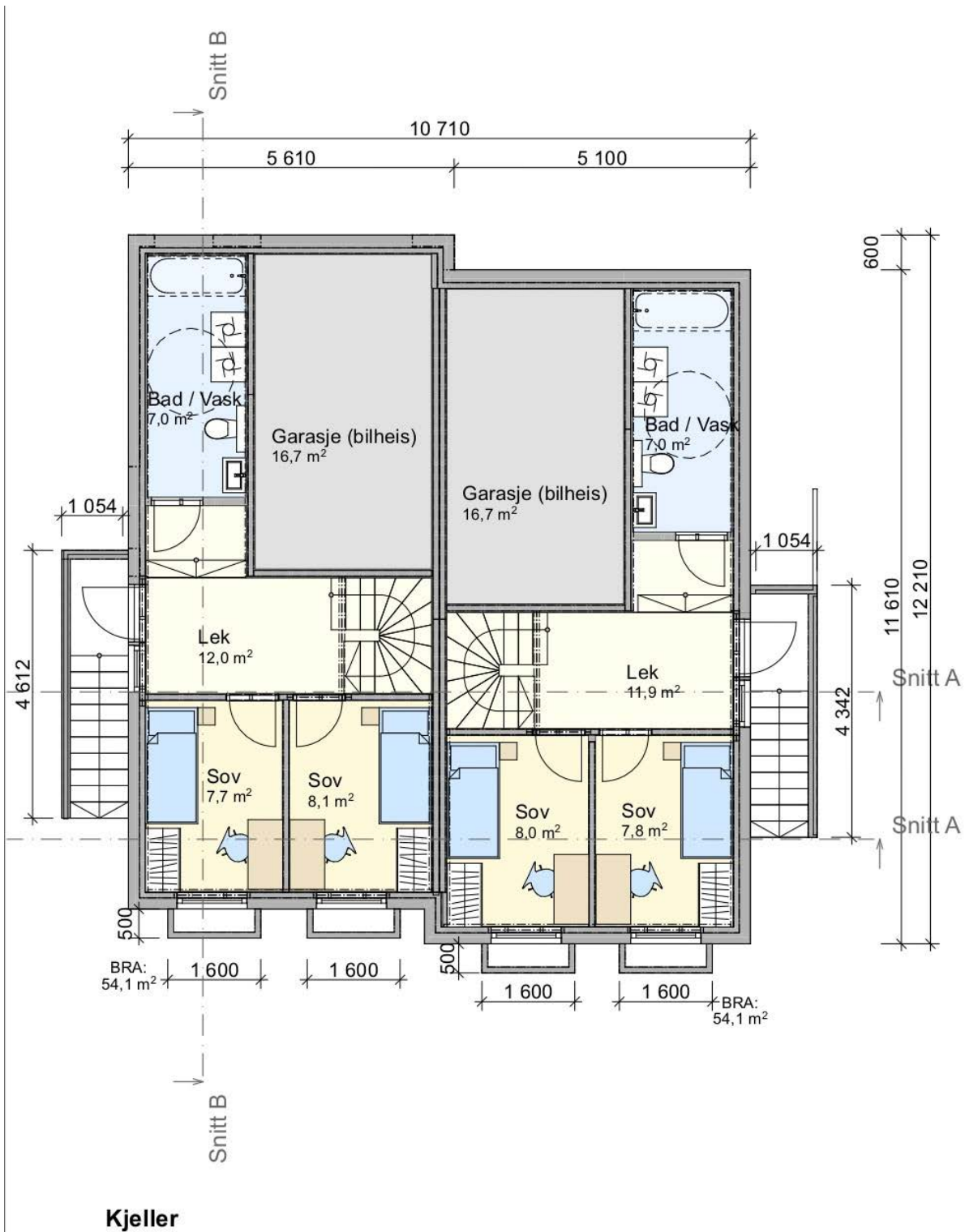
2. Etasje

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



1. Etasje

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

STEIL ARKITEKTUR AS
Welhavens gate 2B
0166 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202306315 - 17 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Åsmund Iva Fallet	Dato: 11.09.2025
Adresse:	WILSTERS VEI 2 F-G	Eiendom:	123/195/0/0
Tiltakshaver:	EVEN&EVEN AS	Søker:	STEIL ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Wilsters vei 2 F-G

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av tomannsbolig, mottatt 05.09.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202306315			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Avkjørselsplan	A10-02	09.04.2025	10/5
Utomhusplan	A10-03	09.04.2025	10/7
Fasade Nord og Øst	E-06	11.07.2025	12/5
Situasjonsplan	D-01	11.07.2025	12/6
Lengde- og tverrsnitt	E-10	11.07.2025	12/8
Plan 2. Etasje	E-02	11.07.2025	12/9
Plan Kjeller og 1. Etasje	E-01	11.07.2025	12/10
Snitt B-B	E-04	11.07.2025	12/11
Snitt A-A	E-03	11.07.2025	12/12
Fasade Sør og Vest	E-05	11.07.2025	12/13



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 05.09.2025.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Åsmund Iva Fallet - saksbehandler
Kristoffer Smith-Meyer - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by nord

Kopi til:

EVEN&EVEN AS, c/o Even Guttormsen Solhauggata 20, 0565 OSLO

Nabolagsprofil

Wilsters vei 2F - Nabolaget Økern/Risløkka vestre - vurdert av 140 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Økern aldershjem Linje 60	1 min 0.1 km
Økern Linje 4, 5	10 min 0.9 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	23 min 1.9 km
Alna stasjon Linje L1	6 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 7.7 km

Skoler

Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	9 min 0.7 km
Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	9 min 0.7 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	16 min 1.4 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	18 min 1.6 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	19 min 1.6 km
Kuben videregående skole	13 min
Bjerke videregående skole 464 elever	4 min 2.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

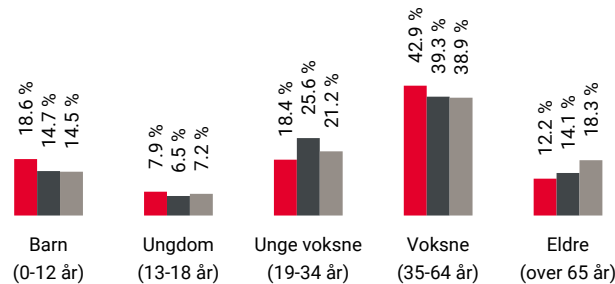
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Økern/Risløkka vestre	2 086	834
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Økern barnehage (1-5 år) 58 barn	3 min 0.3 km
Økernly barnehage (1-5 år) 80 barn	4 min 0.4 km
Orelia barnehage (1-5 år) 27 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Økernveien PostNord	6 min 0.6 km
Joker Løren Søndagsåpent	14 min 1.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



3. Buss



Gateparkering

Lett 92/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



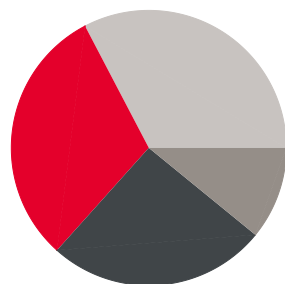
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

⚽ Skogvollveien ballplass	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Økernparken, flerbruksflate	5 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
🏊 Sportytude Økern	6 min	🚶
🏊 Feel24 Økern Brobekk	7 min	🚶

Boligmasse



31% enebolig
26% rekkehus
11% blokk
33% annet

«En oase nær sentrum med helt vanlige folk!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Ulven Torg

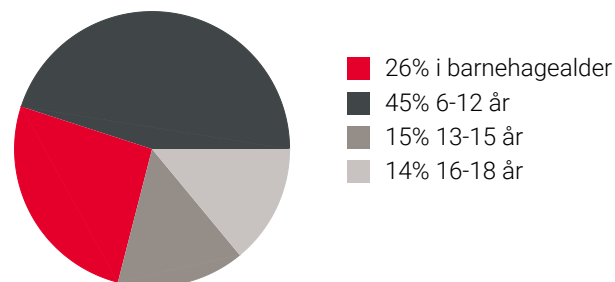
14 min



Apotek 1 Løren Torg

15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



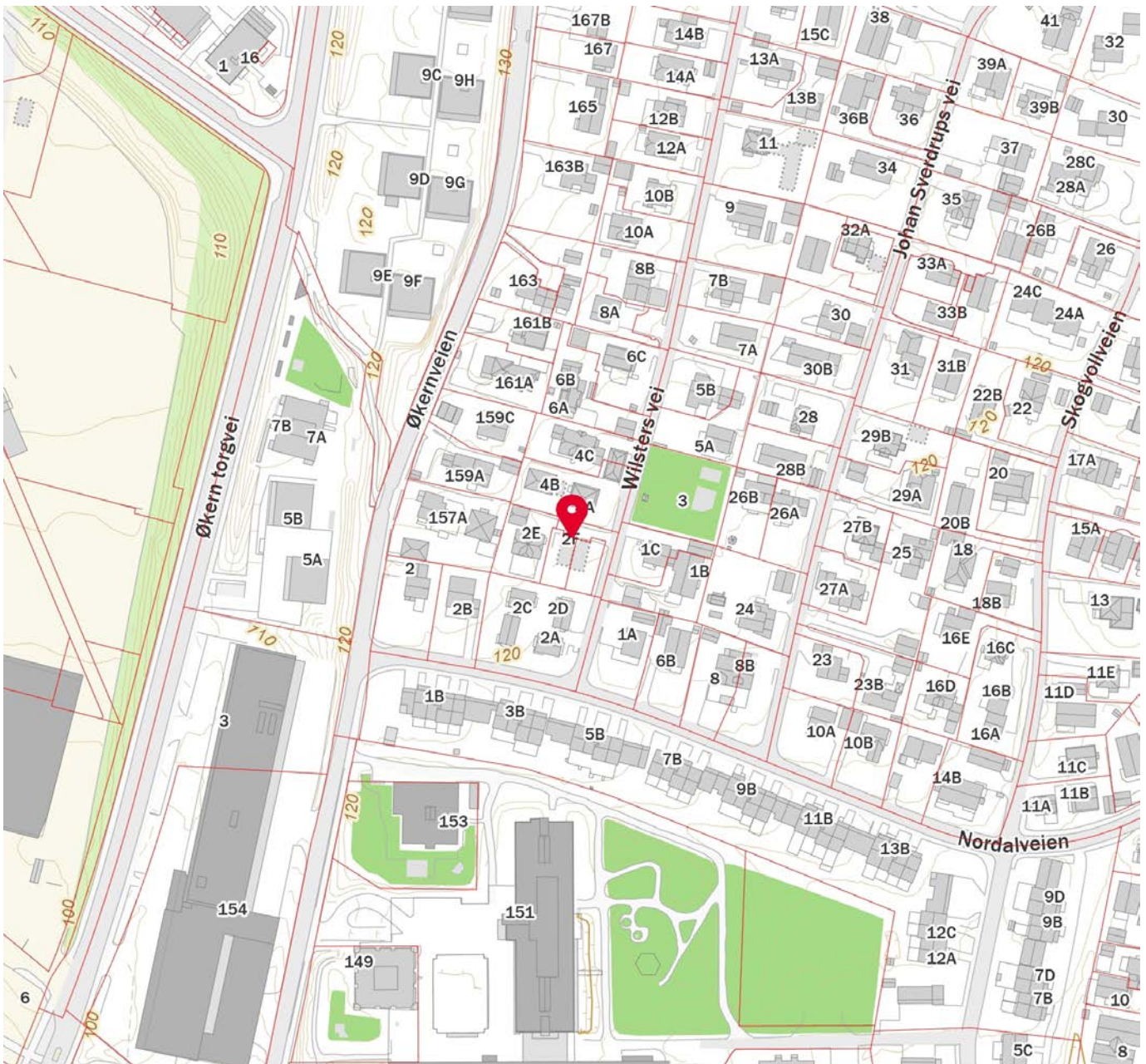
0%

47%

Økern/Risløkka vestre
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Wilsters vei 2F
0580 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Stenseth**Telefon:** 948 49 757
E-post: tommy.stenseth@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre