



aktiv.

Maridalsveien 221, 0467 OSLO

**Attraktiv 3-roms med 18 kvm
skjemet markterrasse - Varmtvann
og internett inkl- Rolig - Garasje* -
Ingen forkjøpsrett**



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 5 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 90 159,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 5 991 509,-
Felleskostn.: Kr 3 660,-
Selger: Linda Årnes Støen
Erland Eidissen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 55/60 kvm
Tomtstr.: 1928 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 222, bnr. 132
Andelsnr.: 3
Oppdragsnr.: 1012250007

Attraktiv 3-roms med 18 kvm skjemet markterrasse- Garasje*

Velkommen til Maridalsveien 221. En lys og fin 3-roms leilighet med sentral og tilbaketrukket beliggenhet. Her bor du i rolige omgivelser med Akerselva som nærmeste nabo med tur/treningsområder og bademuligheter. Kort vei til Storo og Nydalen med alle sine servicetilbud. Leilighet har en effektiv og gjennomtenkt planløsning bestående av entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og en flott markterrasse.

Stor markterrasse på 18 kvd (Sol fra ca. 14-19)

Varmtvann og internett inkl i FK

Muligheter å leie garasje plass etter venteliste (pt kort eller ingen venteliste)

Opplegg for vaskemaskin

Godt med gjesteparkering

Godt med lagringsplass i leiligheten og bod

Ingen forkjøpsrett

Kort vei til kollektiv transport

Nærhet til Akerselva og flere grønne parker



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	55
Budskjema	66

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 55 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 60 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 55 m² Boligen inneholder to soverom, stue/kjøkken, bad, entré og bod

BRA-e: 5 m² Bod i samme etasje målt til ca 5 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m² Markterrasse

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det er sykkelrom i underetasjen. Styret utreder mulighet for å etablere sykkelparkering/vognparkering i garasjekjeller.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1928 m²

Tomtebeskrivelse

Skrånende tomt. Flat tomt på gateplan.

Tomten er et fellesareal som tilhører boligselskapet, og kan som utgangspunkt benyttes av alle beboere.

Styret gjør oppmerksom på at selger har utvidet terrassen slik at den også går på fellesområdet, (Styret den gang godkjente utvidelsen) og de har beplantet området rundt terrassen. Beboer har i prinsippet ikke eksklusiv rett til å benytte uteområdet, og kan ikke beplante området videre uten godkjenning fra styret. Vannuttaket i veggen ved terrassen og gresset utenfor terrassen er fellesareal.

Beliggenhet

Maridalsveien 221 ligger sentralt og skjermet til i et etablert og trivelig boligområde på Bjølsen i bydel Sagene. Med Sagene og Bjølsen som utgangspunkt har du alt innen kort rekkevidde – enten du er på jakt etter sjarmerende nisjebutikker, hyggelige spisesteder, naturopplevelser, treningsmuligheter eller kulturtilbud. Her ligger det meste til rette for en rik og variert hverdag.

Det er flotte turmuligheter i området, med bl.a Akerselva rett utenfor døren. Akerselva renner gjennom Nydalen og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen og Nydalen badeplass) og fiske (Man kan fiske edelkreps og ørret visse deler av året.) . Følger du Akerselva som strekker seg mer enn 8 km fra Maridalsvannet i Maridalen og videre ned gjennom Nydalen forbi Lillo og til slutt ut ved Paulsenkaia i Bjørvika, kan du kombinere markatur eller bytur langs en elven. Langs elva er det mange historiske minner bl. a. 20 fosser og hele 45 bruer (en av de like utenfor leiligheten her) og flere badeplasser. Badeplassen i Nydalen ligger bare ett steinkast unna leiligheten.

Maridalen har et fantastisk utvalg av turstier, både til fots, på sykkel og ski. Kort vei også til Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter. Like i nærheten ligger også Grefsenkollen, med fantastisk utsikt over hele Oslo og Grefsenkollen restaurant. For den treningsglade har man også SATS i Nydalen og på Storo samt Fresh Fitness, samtlige kun få minutter unna leiligheten.

Nydalen er et knutepunkt for kollektiv transport, og man kan velge mellom trikk, buss, T-bane, flybuss eller tog, alt innenfor få minutters gangavstand. Med hyppige avganger og linjer i alle retninger kommer man seg enkelt dit man skal

I området finner du et bredt spekter av treningssentre og aktiviteter for alle nivåer og preferanser. SATS Nydalen ligger like i nærheten, og du har også kort vei til EVO Fitness, SATS Storo og Athletica Nydalen – som dekker alt fra basisøker til gruppetimer og personlig trening. På Torshov ligger Myrens Sportssenter, et komplett treningssenter som også huser både Oslo Squash og det velkjente Klatreverket – perfekt for deg som ønsker variasjon og utfordring i treningen.

Adkomst

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er blokkbebyggelse i området

Barnehage/Skole/Fritid

Det er mange flotte skole og barnehager i nærheten av Maridalsveien 221:

- Mor Gohjertas barnehage (0-5 år) 0,2 km
- Montessorribhg. Solsikken Maristova (1-2 år) 0,4 km
- Badebakken barnehage (1-5 år) 0,3 km

- Bjølsen skole (1-7 kl.) 0,7 km
- Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 0,7 km
- Nordpolen skole (1-10 kl.) 0,9 km
- Voldsløkka skole (8-10 kl.) 1 km
- Morellbakken skole (8-10 kl.) 1,6 km

- Nydalen videregående skole 0,9 km
- Blindern videregående skole 3,1 km

Skolekrets

Maridalsveien 221 sokner til Bjølsen Skole

Offentlig kommunikasjon

Det er gode muligheter for å benytte kollektiv transport i området.

Fra Badebakken bussholdeplass kun 300 m fra boligen går sentrale busslinjer (linje 37 og 54). Busslinje 37 går mellom Nydalen og Helsfyr via Sagene, St. Hanshaugen og Jernbanetorget. Busslinje 54 går fra Kjelsås stasjon til Kværnerbyen via Sagene, Alexander Kiellands plass og Jernbanetorget.

For de som reiser med T-banen ligger Nydalen stasjon bare 5 minutters gange unna. Fra Nydalen kan du ta linje 4 og 5. Begge linjene gir god dekning til både Oslo sentrum og utkanten av byen

Nærmeste Trikkestopp er Grefsenveien. Herfra går trikkelinje 11, 12 og 18, som tar deg direkte til sentrale steder som Majorstuen, Frogner, Grünerløkka og Oslo sentrum.

I tillegg er Nydalen stasjon bare 1,5 km fra Maridalsveien 221. Her har du toglinjene RE30 og R31

Om du foretrekker å kjøre bil, er Oslo S bare 12 minutter unna, noe som gir enkel tilgang til både sentrum og E6 for videre reiser.

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Frittliggende boligård over 6 etasjer samt underetasje og garasjekjeller oppført i 2006. Det er personheis i bygget. Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, fasader er forblendet med teglstein. Flat i takkonstruksjon tekket med folie/membran el.l. Det er malte trevinduer med 2-lags glass. Etasjeskiller er av betongdekke. Leiligheten har malt entrédør. Brann- og lydklassifisert. Malt balkongdør i tre med glassfelt. Innvendig har boligen malte glatte dører

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

År: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 18

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Nei

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

Svar: Ja

Beskrivelse: En flis er sprukket nede ved vaskemaskin, noe kalk i fugene mellom flisene.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ny verandaplatting.

Arbeid utført av: Uvisst, bud hentet fra styret.

Standard

Gulv: Fliser på badet, parkett på soverom og bod. Laminat gulv med varmematter i gang og stue.

Vegger: Malte slette flater.

Himling: Malte betongelementer.

Entré:

Innbydende entré med dørcalling og plass til hengning av yttertøy. Dør inn til bad og bod fra entré. I 2018 ble det lagt varmematter i gulvet i entré og stuen. Disse kan reguleres og bidrar til en jevn og lun temperatur i leiligheten.

Stue:

Lys og romslig stue med store gode vinduer. God plass sittegruppe og spisebord. Varme i gulv.

Terrasse:

Fra stuen har du utgang til en stor markterrasse på ca. 18 kvadratmeter med glassrekkverk. Her er det god plass utemøblement med flere sittegrupper. Sol i sommerhalvåret fra ca. kl 14-19. Det er strømuttak på terrassen og utekran rett ved. Terrassen noe utvidet i fellesareal mot vegg. Dette var godkjent av datidens styre.

Det er et epletre rett ved terrassen som det kommer massevis av epler på. Mur mot nabo er ny og mur ned mot veien er ny. I skråningen til naboen skal styret nå i våres legge bark, og de skal plante nytt i fellesområdene på utsiden av leiligheten.

Kjøkken:

Praktisk Klikk kjøkken fra 2006 med gode arbeidsflater og godt med skapplass.

Kjøkkeninnredningen består av over- og underskap med slette, hvite fronter. Det er montert belysning under overskapene.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, inkludert platetopp og kjøleskap, samt en frittstående oppvaskmaskin. Benkeplaten er i laminat og har en oppvaskkum i børstet stål med ettgreps blandebatteri. Gulvet i kjøkkenet er også belagt med laminat.

*En av kokeplatene er defekt.

Hovedsoverom:

Hovedsoverommet er av god størrelse med god plass til dobbelseng og nattbord på hver side. Romslig skyvedørsgarderobe gir god plass til oppbevaring og hengning av klær. Stor vinduspost gir godt med naturlig lysinnslipp.

Soverom 2:

Leilighetens andre soverom er også av normalt god størrelse med plass til seng og nattbord. God plass til oppbevaring i stort garderobeskap. Soverommet passer perfekt

som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad:

Fra entréen har du inngang til et praktisk flislagt bad fra 2006 med varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og etthånds blandebatteri, speil med lys over servant, opplegg for vaskemaskin samt dusjhjørne med glassdører.

Bod:

I tillegg til den eksterne boden har leiligheten en romslig innvendig bod, perfekt for ekstra oppbevaring. I boden har du plass til hending av yttertøy og stort garderobeskap.

.....
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

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling:

TG2 vurderes da det er avvik som krever vedlikehold.

1.1.2 Bad Overflate gulv:

TG2 er vurderet da det er registrert misfargede fuger

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk:

TG2 vurderes fordi mer enn halve forventede levetid på membranen er passert.

2.1 Kjøkken Kjøkken:

TG2 vurderes da innredningen på kjøkkenet har slitasje.

3.1 Andre rom:

TG2 – Slitasje og misfarging, samt heksesot i himling

4.1 Vinduer og ytterdører:

TG2 vurderes på grunn av registrerte funksjonsavvik på vinduer og skader på balkongdør.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør:

TG2 vurderes på grunn av usikkerhet rundt hovedstoppekranens tilgjengelighet og funksjon, samt begrenset mulighet for inspeksjon av skjulte rørinstallasjoner

Innbo og løsøre

Medfølger:

- Skap i bod
- Skap i utebod
- Speil og lamper i taket

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

Medfølger:

- Integrerte hvitevarer

Kan medfølge:

- Lite brukt vaskemaskin kan følge med, dette må spesifiseres i budrunde

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

TV/Internett/Bredbånd

Fiber 1000 (1000/1000 Mbps) fra NexGenTel inkludert i felleskostnader

Parkering

Borettslaget disponerer garasjeplasser som leies ut etter venteliste. Per 05.05.2025 er det ingen ledige plasser, men heller ingen på venteliste. Styret informerer om at det blir ledig jevnlig. Det er per nå ikke lademuligheter, ettersom det er god lademuligheter i området er ikke dette noe styret prioriterer med det første. Styret antar at de ser nærmere på dette til høsten. Det er fem gjesteparkeringsplasser hvor man maks kan stå 3 døgn.

Garasjeplass koster i dag ca. kr 1 050,- i måneden

Det er også beboerparkering i området. Eiendommen hører til indre by Sone E, Sagene.

Prisene gjelder for ett år:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner

Elbil: 2090 kroner

Motorsykkkel og moped: 3100 kroner

El-motorsykkkel og el-moped: 1045 kroner

Solforhold

Det er sol på terrassen fra ca. kl 14 -19 i sommerhalvåret

Forsikringsselskap

Klp Skadeforsikring AS

Polisenummer

17359

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling av selger eller borettslaget. I følge radonkart over området er området vurdert med moderat til lav forekomst av radon. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

Energi

Oppvarming

Det er elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad. Det ble lagt varmematter i gulvet i stue og gang i 2018, som kan reguleres selv

Info strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 500-1000kr pr mnd i gjennomsnitt.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 900 000

Formuesverdi primær

Kr 1 472 916

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 5 891 665

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

De beregnede boligverdiene beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Beregningene baserer seg på en modell ut fra størrelsen på bolig, boligtype, boligprisene i området for denne boligtypen, boligens alder og geografisk plassering.

Formuesverdi beregnes ut fra hvordan type bolig det er snakk om:

primærboliger (boligen du selv bor i): Formuesverdien settes til 25 prosent av beregnet markedsverdi for boliger med markedsverdi under 10 millioner kroner primærboliger med markedsverdi over 10 millioner kroner: Opp til 10 millioner kroner verdsettes til 25 prosent av beregnet markedsverdi. Det over 10 millioner verdsettes til 50 prosent av beregnet markedsverdi i 2022 og til 70 prosent av markedsverdi i 2023.

sekundærboliger (utleieboliger mv): Formuesverdien settes til 100 prosent av beregnet markedsverdi i 2023 (95 prosent i 2022). Se skatteetaten for mer informasjon: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/>

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, eiendomsskatt og innvendig vedlikehold

Eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-ogavgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-ieendomsskatt/>.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier. Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: kr 2 917,-

Renter: kr 125,-

Avdrag: kr 419,-

Internett: kr 199,-

Felleskostnader inkluderer: Varmtvann, internett, kommunale avgifter, vedlikehold, vaktmester, felles forsikring, styre og forretningsførsel honorar

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober

Svar fra styret angående økning av felleskostnader:

Styret har vedtatt en 25 % økning av felleskostnader, styret har informert forretningsfører og økningen trer i kraft etter deres rutiner. Styret har ikke informert om når dette skjer. Økning blir 25% av 2 917= en økning på ca 730,- kr pr mnd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 660

Andel Fellesgjeld

Kr 90 159

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

05.05.2025

Kommentar fellesgjeld

Borettslaget har IN-ordning for det største av totalt 2 lån. Andelen har innbetalt dette lånet i sin helhet

Andel fellesformue

Kr 4 250

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Maridalsveien 221 Borettslag

Organisasjonsnummer

989602772

Andelsnummer

3

Om borettslaget

Maridalsveien 221 borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.

Maridalsveien 221 borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 989602772

Maridalsveien 221 borettslag består av 56 boliger og ingen næringslokaler

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Borettslaget er fullverdiforsikret i Klp Skadeforsikring AS, avtalenr 17359. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

Maridalsveien 221 borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

Branntek. Brannvernrunde, kontroll av brannsikkerhet og nødlys i fellesområdene.
Branntek. Årskontroll av brannslukningsutstyr i fellesområdene.
Vaktmester: Kontroll av tak, kontroll bygninger, kontroll av vifter og kontroll av låser og dører i fellesområdene.
Vaktmester: Kontroll og service på ventilasjonsanlegg.
RørleggerSentralen: Årskontroll av VVS i fellesområdene.
Sulzer: Årskontroll av pumpe.

Motum: Årskontroll av heis.
Sollihøgda Portservice: Årskontroll av garasjeport.

GK Norge: Kontroll av vifter i avfallsrom
GK Norge: Bytte av motor til vifter til avfallsrom

Styrets arbeid fra generalforsamling 2025:
Styrets hovedoppgave er å ivareta boligmassen, styre etter budsjett, sørge for et godt bomiljø og følge lover og avtaler. Vi har service- og rammeavtaler på alle driftsoppgaver og kontraktsoppfølging av avtalene er en viktig for styret. Vi bruker HMS systemet Bevar HMS for å følge opp internkontroll og som årshjul for oppgaver styret utfører. Vi fikk ny vaktmester fra 1 oktober, den forrige vaktmester pensjonerte seg. Renholder er fortsatt fra Gamle Oslo Servicecentral. Viftene i avfallsrommet har fått ny motor og GK Norge har utført service og kontroll av viftene i avfallsrommet, røykvifte og vifter på taket

Vedtatte saker fra generalforsamling 2025:
Det er relativt små leiligheter i borettslaget og det bor flere familier med barn her. Videre er det ganske lytt mellom leilighetene. Styret ønsker derfor å endre punkt 3.1 i husordensreglene til at det skal være ro mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 fra søndag til torsdag. På fredager og lørdager opprettholdes gjeldende rotid fra kl. 23.00 til kl. 07.00.
Forslaget ble vedtatt

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 12114148790, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2025: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 108
Saldo borettslag: per 05.05.2025: 19 982 494
Andel av saldo: 0
Første termin: 30.09.2014
Første avdrag: 30.06.2016 (siste termin 31.03.2052)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 918 052
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 773 433
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september,

forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Denne andelen har innbetalt dette lånet i sin helhet

Lånenummer: 12132241781, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.05.2025: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 107

Saldo per 05.05.2025: 4 187 708

Andel av saldo: 90 160

Første termin/første avdrag: 29.12.2023 (siste termin 29.12.2051)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt

All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret. Vedlikehold og utskiftning av slikt utstyr skal bekostes av den enkelte andelseier.

Regnskap/budsjett

Resultatet for 2024 vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 233 726,- og er overført til annen egenkapital. Underskuddet i regnskapet skyldes høye vedlikeholdskostnader i forbindelse med beising av sameiets bygningsmasse og kompensasjon til seksjonseierne for utført arbeid

Arbeidskapital

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen for regnskapsåret 2024 var kr 191 141,-

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i borettslagets vedtekter

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Disse kan fås hos meglerforetaket.

Dyrehold

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/leilighetsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Uteplass foran leiligheter i 1.etasje vedlikeholdes av den enkelte andelseier. Terrassen skal beises en gang pr år, og senest to måneder etter styret har oppfordret til dette.

Styret kan få arbeidet utført

på andelseiers regning dersom andelseier ikke oppfyller sin plikt. A

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 222, bruksnummer 132 i Oslo kommune. Andelsnr. 3 i Maridalsveien 221 Borettslag med orgnr. 989602772

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.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

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

301/222/132:

16.04.1869 - Dokumentnr: 990044 - Bestemmelse om gjerde

25.11.1909 - Dokumentnr: 900207 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

11.04.1942 - Dokumentnr: 301301 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:222 Bnr:134

24.09.2004 - Dokumentnr: 65115 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg boligblokk datert 03.05.2007

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.07.2007.

Vei, vann og avløp

Vann: Tilkoblet offentlig nett

Avløp: Tilkoblet offentlig nett

Adkomst: Tilkoblet offentlig nett

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til S-3824, byggeområde for boliger. Reguleringsbestemmelsen omhandler: Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Maridalsveien 221 som reguleres til byggeområde for boliger (omsorgsboliger) og offentlig trafikkområde (plass, fortau og gang-/sykkelvei)

Reguleringsplan S-3609 er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Informasjon om ny kommuneplan med lenke til kartinnsynsløsning finner du på <http://www.kommuneplan.oslo.kommune.no>.

V181108: Svingen Maridalsveien - Moldegata. Mindre vesentlig regulerings- endring slik at reguleringskartet samsvarer med opparbeidet areal

KDP-4: Akerselva miljøpark. Sikrer et gjennomgående parkdrag og bevaring av verneverdig bebyggelse langs elva fra Maridalsvannet til Vaterland. Det stilles krav til utforming av ny bebyggelse.

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning, 28.11.1990

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 i området:

Reguleringssak- 201719253: Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass - Endring av trafikkmønster - Detaljregulering

Bymiljøetaten har lagt fram et planforslag om å etablere et torg på Lisa Kristoffersens plass, som omhandler den store rundkjøringen på Bjølsen. Det planlegges å etablere et hyggelig torg med flotte grøntområder, trær og beplantning. I tillegg har de foreslått å oppgradere Stavangergata for å gjøre den mer sykkel- og kollektivvennlig med bredere fortau og opphøyde sykkelfelt. Planforslaget sikrer også areal til overvannshåndtering, beplantning, parkeringsplasser for bevegelseshemmede og lommer for kortere stans tiltenkt varelevering og levering av barn til Margarinfabrikken barnehage. For nærmere informasjon kontakt megler eller se Oslo kommunes nettside: <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/sykkeloppgradering-av-stavangergata/> [gref. Eventuelt søk opp saksnummer 201719253 på Plan- og bygningsetatens nettsider.

Pågående byggesaker i området:

Saksnummer 202214935: Moldegata 10 - Oppføring av leilighetsbygg - Rammetillatelse gitt - Siste dok i saken datert 03.09.2024

Saksnummer 202457848: Moldegata 9-11-15 - Utskifting av vinduer - Tillatelse gitt - Siste dok i saken datert 15.07.2024

Saksnummer 202013759: Bergensgata 41 - 43 - Etablering av fortau - Igangsettingstillatelse gitt - Sist dok i saken datert 27.04.2023

Saksnummer 202457847: Moldegata 3-5 - Utskifting av vinduer - Tillatelse gitt - Siste dok i saken datert 15.07.2024

Saksnummer 202457851: Moldegata 17-19-21-23 - Utskifting av vinduer - Tillatelse gitt - Siste dok i saken datert 15.07.2024

Saksnummer 202457852: Moldegata 25-27 - Utskifting av vinduer - Tillatelse gitt - Siste dok i saken datert 15.07.2024

For mer info om regulering-/arealplaner se Oslo kommune Saksinnsyn: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=saksinnsyn>

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10.

Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 900 000 (Prisantydning)

90 159 (Andel av fellesgjeld)

5 990 159 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 991 509 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 999 409 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 002 209 (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 1 350

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0.8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 1 500,- pr stk. Markedspakke er satt til 19 900,- Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. 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
Tlf: 468 28 887

Trym Stien Dæhlin
Eiendomsmeglerfullmektig
trym.stien.dehlin@aktiv.no
Tlf: 938 10 609

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling, Kjelsåsveien 18

Tlf: 468 28 887

Salgsoppgavedato

09.05.2025



Maridalsveien 221



Illustrasjon av Built By AS
Tegningen er ikke målbart.
Avvik kan forekomme

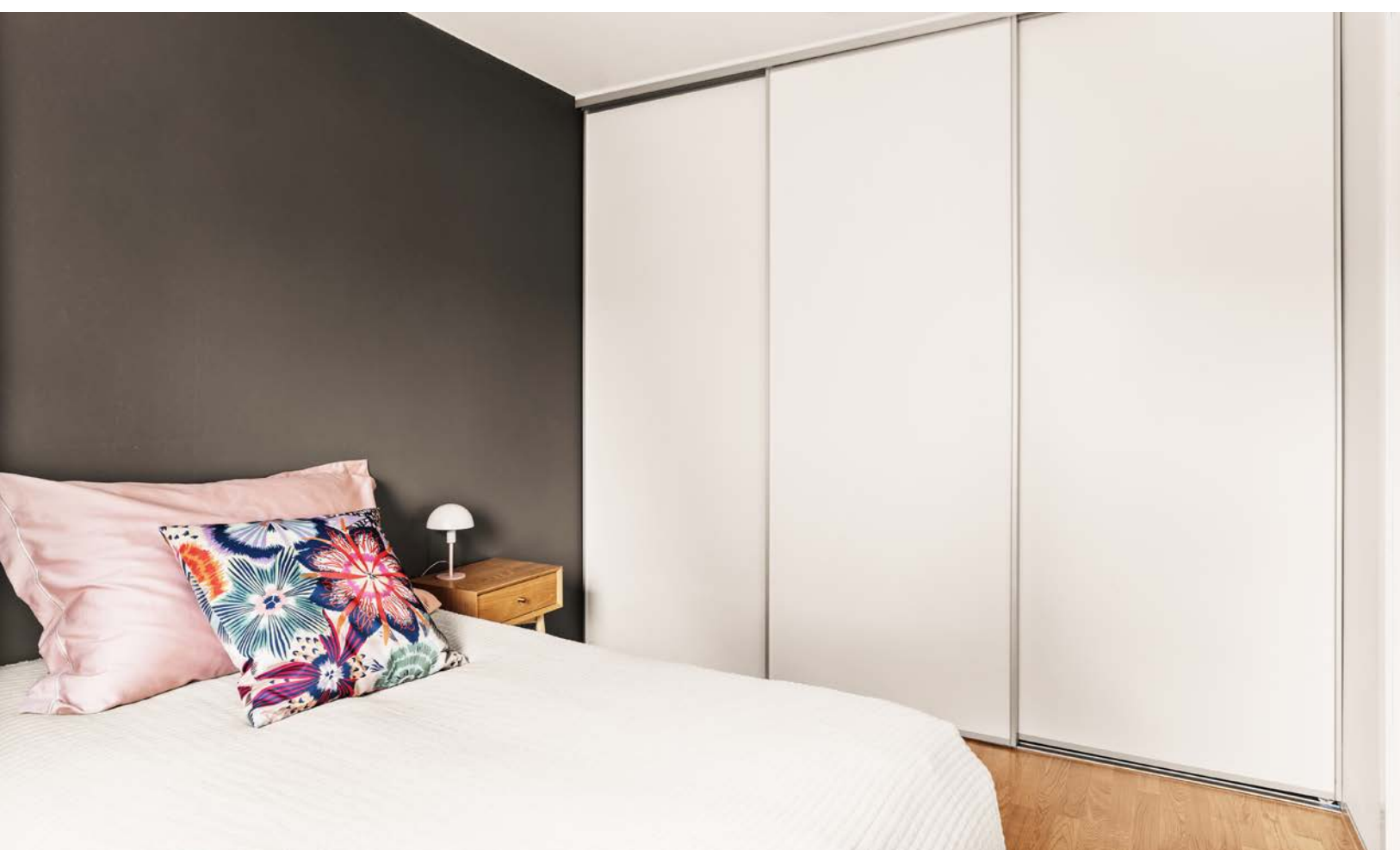






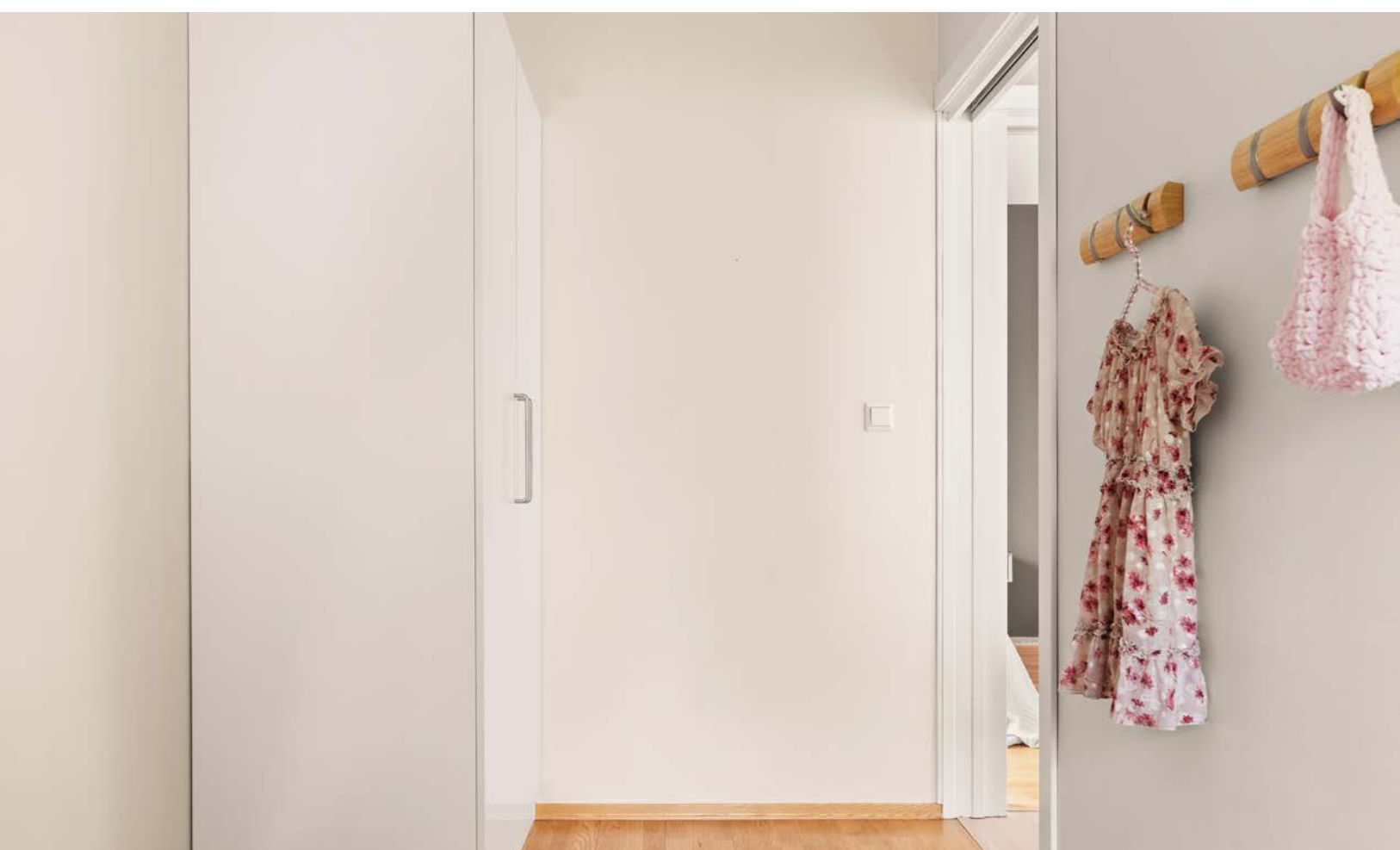


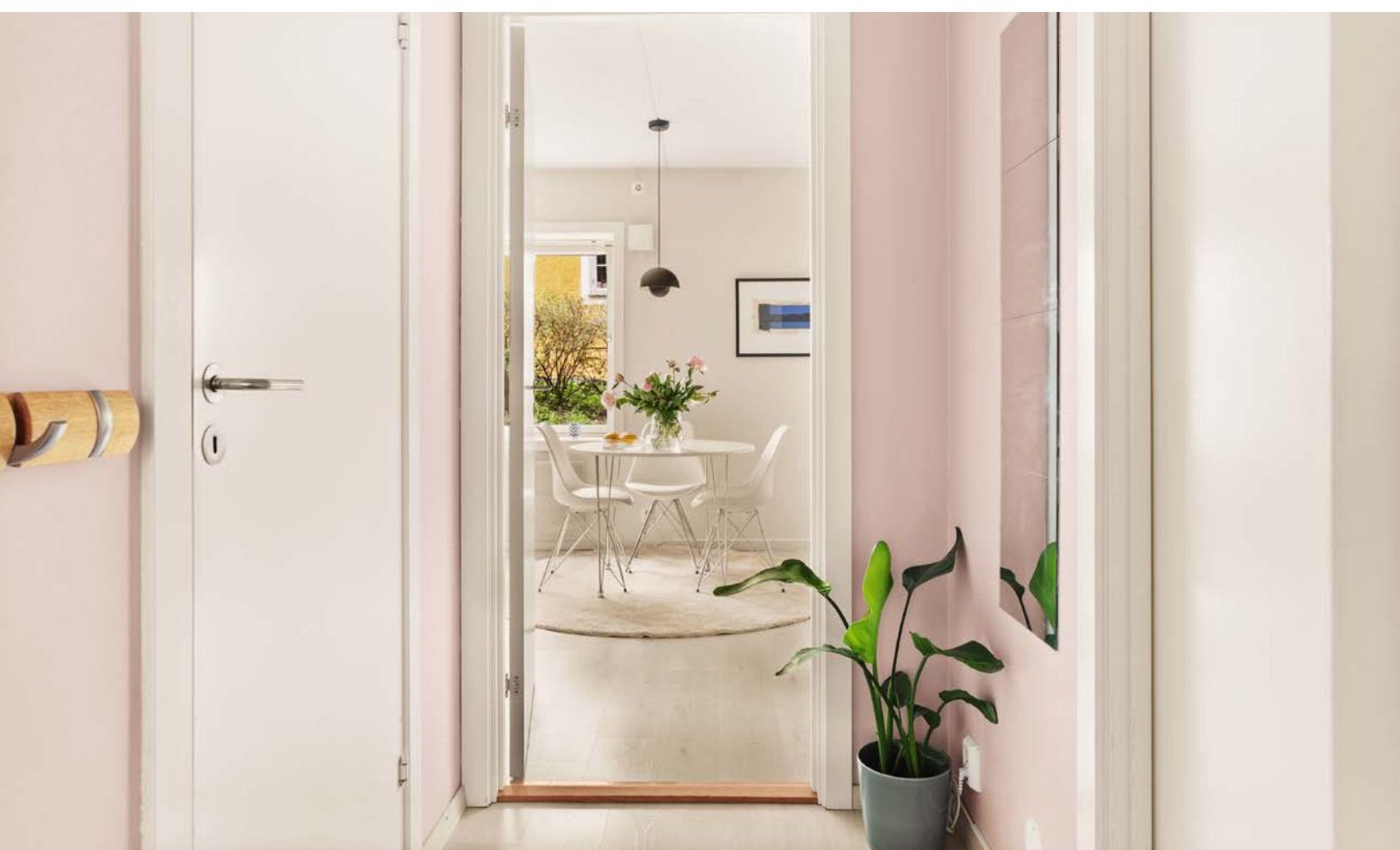








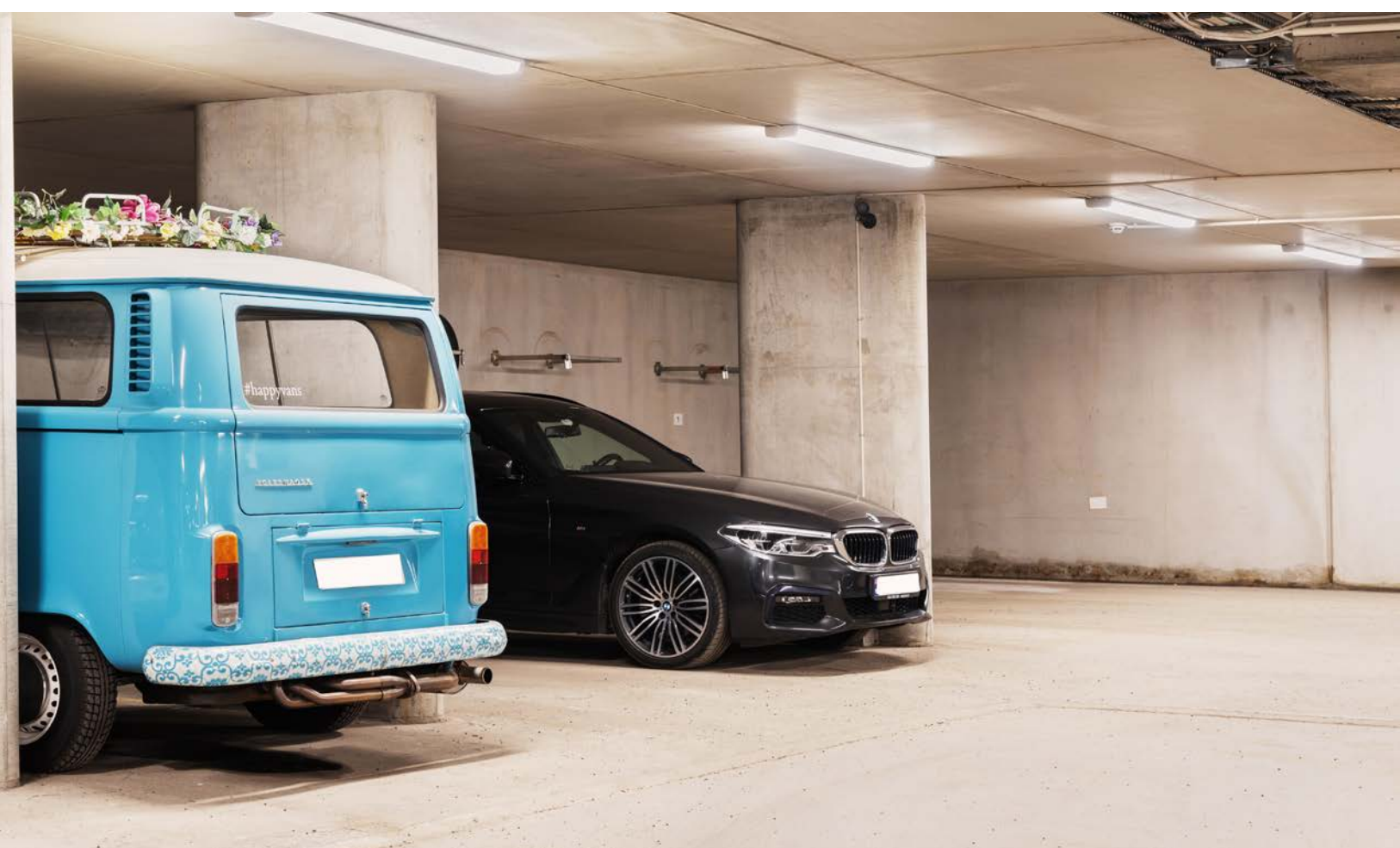










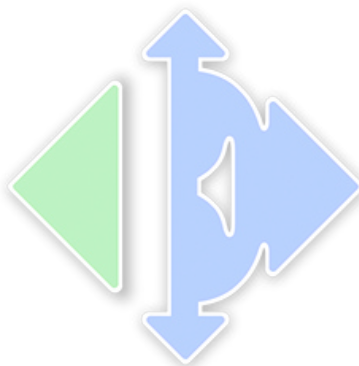




Vedlegg

EIERSKIFTERAPPORT™

Maridalsveien 221,
0467 OSLO



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Matias Utnem

Dato: 09/05/2025

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

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 gjenstående 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 brukerønskjer, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

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:222, Bnr: 132
Hjemmelshaver:	Erland Eidissen og Linda Årnes Støen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2006
Tomt:	1 927 m ²
Kommune:	301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Marius Wang
Befaringsdato:	14.2.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Tilkoblet offentlig nett

OM TOMTEN:

Tomten
1928,00 m² eiet

Skrånende tomt. Flat tomt på gateplan.

Tomten er et fellesareal som tilhører boligselskapet, og kan som utgangspunkt benyttes av alle beboere.

OM BYGGEMETODEN:**Byggemåte**

Frittliggende boligård over 6 etasjer samt underetasje og garasjekjeller oppført i 2006. Det er personheis i bygget. Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, fasader er forblendet med teglstein. Flat i takkonstruksjon tekket med folie/membran el.l. Det er malte trevinduer med 2-lags glass. Etasjeskiller er av betongdekke. Leiligheten har malt entrédør. Brann- og lydklassifisert. Malt balkongdør i tre med glassfelt. Innvendig har boligen malte glatte dører.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**Overordnet faglig vurdering**

Boligen vurderes som generelt vedlikeholdt, men med enkelte avvik og slitasjeskader som bør følges opp. Bad og kjøkken har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) på grunn av aldring og enkelte registrerte skader, mens øvrige rom og tekniske installasjoner i hovedsak vurderes som tilfredsstillende.

1. Våtrom (Bad)

Tilstandsgrad: TG 2

Overflater (vegger, himling og gulv): Påvist sprekker i fuger, misfarging, svertesopp og krekkelering av fliser. Fuktskader på dørblad, listverk og servantskap.

Membran og sluk: Ingen synlige lekkasjer, men membranen nærmer seg forventet levetid.

Anbefalte tiltak: Utskifting/repasjon av dørblad, listverk og servantskap, rengjøring av fuger og vurdering av membranens tilstand.

2. Kjøkken

Tilstandsgrad: TG 2

Innredning og overflater: Registrert slitasje, skader på sokkellist og enkelte skuffeseksjoner.

Tekniske installasjoner: Ingen tegn til fukt eller lekkasjer.

Anbefalte tiltak: Vedlikehold eller utskifting av deler av kjøkkeninnredningen.

3. Andre rom (Soverom, stue, gang, bod)

Tilstandsgrad: TG 2

Generelle forhold: Slitasje og misfarging, samt heksesot i himling gir estetiske og vedlikeholdsmessige behov.

4. Vinduer og ytterdører

Tilstandsgrad: TG 2

Vinduer og dører: Enkelte funksjonsavvik, behov for justering av vinduer, skader på balkongdør.

Anbefalte tiltak: Justering og vedlikehold for å sikre tett lukking og funksjonalitet.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Tilstandsgrad: TG 1

Generell vurdering: Ingen synlige skader, men terrasse var delvis dekket av snø under befarng.

Anbefalte tiltak: Regelmessig vedlikehold av impregnerte terrassebord.

6. VVS (Vann, avløp, sanitær)

Tilstandsgrad: TG 2

Vann- og avløpsrør: Skjulte installasjoner gir usikkerhet rundt tilstand. Hovedstoppekranen var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Anbefalte tiltak: Lokalisere og teste stoppekranen, samt vurdering av skjulte røranlegg ved oppussing.

7. Elektrisk anlegg

Ingen tilstandsgrad satt (krever vurdering av fagperson)

Tekniske forhold: Ingen synlige termiske skader, automatsikringer og jordfeilvarsler installert.

Anbefalte tiltak: Regelmessig kontroll av autorisert elektriker, samt sjekk av brannvarsler- og sløkkeutstyr.

Konklusjon:

Boligen er generelt i god teknisk stand, men det er enkelte registrerte avvik som følge av naturlig aldring og bruksslitasje. Badet og kjøkkenet har elementer som nærmer seg eller har overskredet forventet levetid, og oppgraderinger bør vurderes på sikt. Regelmessig vedlikehold og enkle tiltak kan bidra til å opprettholde funksjonalitet og standard.

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:

Oppvarming

Det er elektrisk oppvarming med panelovner ,varmekabler på bad og varmematter på gulv i entre og stue.

Parkering

Borettslaget har noen garasjeplasser som kan leies .

Romhøyder:

Stue: 2,513m

Bad: 2.202m

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

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

Overflater:

Gulv: Fliser på badet, parkett og laminat ellers. Det opplyses at det er lagt varmematter under laminat i stue og gang.

Vegger: Malte slette flater.

Himling: Malte betongelementer.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:

Ikke oppgitt.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

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 ²	S-Rom m ²
1.etasje	55	5		18	51	9
SUM BYGNING	55	5			51	9
SUM BRA	60					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Rom:

Boligen inneholder to soverom, stue/kjøkken, bad, entré og bod.

BRA-e:

Bod i samme etasje målt til ca 5 m2.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

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

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll.

Merk at tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om disse muligens kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (for eksempel vinduer og entrédører).

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 Utnem (takstmann)

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Ansvarlig for rapporten:

Matias Utnem

Byggmester og takstmann

09/05/2025



Matias Utnem

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

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Badet har flislagte vegger og stålplater i himlingen hvor det er montert downlights. Rommet er innredet med servantskap med heldekkende servant og etthånds blandebatteri, speil med lys over servant, opplegg for vaskemaskin samt dusjhjørne med glassdører.

Merknader: Beskrivelse og vurdering av avvik

Dørblad og listverk: Fuktskader registrert på undersiden av dørbladet, med materialsvelling. Skader på foringer og gerikter er også påvist.

Servantskap: Fronten er løs, og det er registrert slitasje i form av sår og hakk samt oppsvulmet materiale.

Vegger: Misfarging av fuger grunnet svertesopp. En flis ved vaskemaskinen er sprukket, og det er krekkelering av fliser rundt armaturer i dusjen.

Dørblad og listverk: Fuktskader gir TG 2

Servantskap: Løs front og oppsvulmet materiale tilsier TG 2.

Vegger: Svertesopp, sprukket flis og krekkelering rundt armaturer gir TG 2.

Samlet tilstandsgrad: TG 2

Anbefalte tiltak

Utbedring eller utskifting av dørblad og listverk.

Reparasjon eller utskifting av servantskap.

Rengjøring av svertesopp og eventuell utbedring av fuger og skadede fliser.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Se under.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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:

Badet har flislagt gulv med gulvvarme.

Beskrivelse og vurdering av avvik

Merknader: Det er registrert misfarging av fuger.

Konklusjon og tilstandsgrad

Misfargede fuger gir TG 2.

Anbefalte tiltak

Rengjøring av svertesopp og vurdering av behov for utbedring av fuger.

Overvåking av eventuell videre utvikling av misfarging og soppvekst.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 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.
 Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel

Sluk: Sluk av plast med klemming av plast.
 Baderomskabin: Badet er en prefabrikkert baderomskabin.
 Membran: Utførelse og type membran er ukjent. Membranen er skjult, og tilstanden vurderes basert på alder (2006).
 Ifølge
 Byggforskserien er forventet levetid for membranen ca. 20 år?.

Det er ikke boret hull i et tilstøtende rom, da badet er en baderomskabin.

Merknader: Beskrivelse og vurdering av avvik

Sluk: Ingen synlige tegn til skade eller lekkasje, men skjult membran gjør det vanskelig å vurdere tilstanden nøyaktig.
 Membran: Badet nærmer seg forventet levetid for membranen, og det kan derfor være økt risiko for aldringsrelaterte svekkelser.

Konklusjon og tilstandsgrad

Sluk: Ingen registrerte feil eller mangler, men skjult membran gjør at tilstanden ikke kan vurderes fullt ut. TG 1-2.
 Membran: Basert på alder alene kan det forventes behov for utskifting eller rehabilitering i løpet av de neste årene. TG 2.

Anbefalte tiltak

Regelmessig inspeksjon av sluk og membransystem for å fange opp eventuelle tidlige tegn på svikt.
 Ved indikasjoner på fukt eller lekkasje bør det vurderes nærmere undersøkelser og eventuell fornying av membranen.

2. Kjøkkenet**TG 2** 2.1 Kjøkkenet

Vanninstallasjonen er fra 2006
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kjøkkeninnredning:

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette, hvite fronter. Det er montert belysning under overskapene.
 Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, inkludert platetopp og kjøleskap, samt en frittstående oppvaskmaskin. Benkeplaten er i laminat og har en oppvaskkum i børstet stål med ettgreps blandebatteri. Gulvet i kjøkkenet er også belagt med laminat.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Tilstandsvurdering:

Det er registrert slitasje på kjøkkeninnredningen i form av sår og hakk. Det er også skader på enkelte skuffeseksjoner. Slike skader påvirker primært det estetiske uttrykket, men kan på sikt også redusere funksjonaliteten dersom slitasjen forverres.

Levetidsvurdering og anbefalte tiltak:

Forventet levetid på kjøkkeninnredning varierer, men avhenger av materialkvalitet og bruk. Med registrert slitasje bør vedlikehold eller utskifting av enkelte deler vurderes for å opprettholde funksjonalitet og estetikk.

Konklusjon og tilstandsgrad:

Basert på registrert slitasje vurderes tilstandsgrad TG2, da skadene ikke påvirker kjøkkenets funksjon vesentlig, men kan kreve tiltak for å forhindre ytterligere forringelse over tid.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

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

Merknader: Det er registrert generell bruksslitasje på overflater i boligen. Gulvene har riper, hakk og misfarging som følge av normal bruk over tid. På hovedsoverommet er det registrert heksesot i himlingen, noe som ofte skyldes statisk elektrisitet kombinert med partikler fra stearinlys, peis eller elektriske apparater.

Tilstandsgrad

Overflater (gulv, vegg og himling): TG2 – Slitasje og misfarging, samt heksesot i himling gir estetiske og vedlikeholdsmessige behov.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Det er malte trevinduer med 2-lags glass, produsert i 2005.
Malt balkongdør i tre med glassfelt, produsert i 2005.
Brann- og lydklassifisert.

Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Merknader: Tilstandsvurdering:

Vinduet i stuen tar i karmen og må justeres for å sikre riktig funksjonalitet og unngå videre slitasje. Balkongdøren har registrerte sår og hakk, noe som påvirker det estetiske uttrykket, men ikke nødvendigvis funksjonen. Vinduet på hovedsoverommet tar også i karmen og krever justering for å opprettholde smidig betjening og hindre unødvendig belastning på hengsler og beslag.

Levetidsvurdering og anbefalte tiltak:

Vinduer og dører har en forventet levetid på rundt 30–40 år, avhengig av vedlikehold og materialkvalitet. Med normal bruksslitasje bør det påregnes periodisk justering og vedlikehold for å sikre optimal funksjon. Justering av vinduer og dører anbefales for å hindre videre slitasje og sikre at de lukker tett.

Konklusjon og tilstandsgrad:

Tilstandsgrad TG2 vurderes på grunn av registrerte funksjonsavvik på vinduer og skader på balkongdør. Justering og vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjonalitet og forlenge levetiden.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrasse/Markterrasse:

Boligen har en terrasse/markterrasse med utgang fra stuen. Terrassen har impregnerte bord som dekke og er utstyrt med glassrekkverk.

Merknader: Tilstandsvurdering:

Terrassen var delvis dekket med snø under befaringen, noe som begrenset muligheten for en fullstendig vurdering av overflatens tilstand. Det ble imidlertid registrert at terrassen har en størrelse på ca 2,6 m x 7,4 m.

Levetidsvurdering og anbefalte tiltak:

Impregnerte terrassebord har en forventet levetid på 15–30 år, avhengig av vedlikehold og eksponering for vær og fuktighet. Regelmessig rengjøring, impregnering eller beising anbefales for å forlenge levetiden og opprettholde en god overflatekvalitet.

Konklusjon og tilstandsgrad:

Tilstandsgrad TG1 vurderes, da det ikke er registrert synlige skader eller slitasje på terrassen. En mer detaljert vurdering bør gjøres når terrassen er fri for snø.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2005

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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:

Vann- og avløpsanlegg:

Boligen har et skjult røranlegg, hvor kun synlige vann- og avløpsrør er tilgjengelige for inspeksjon under vasken på badet og kjøkkenet.

Merknader: Tilstandsvurdering:

Hovedstoppekranen er ikke fysisk lokalisert, men det finnes en luke i himlingen på badet hvor det er merket en stengeventil. Denne ventilen ble ikke testet, da det ikke var mulig å åpne luken under befaringen.

Levetidsvurdering og anbefalte tiltak:

Skjulte røranlegg har varierende levetid avhengig av materialvalg og utførelse, men generelt har moderne rør-i-rør-systemer en forventet levetid på 25–50 år. Det anbefales å få avklart stoppekranens plassering og funksjonalitet for å sikre at den kan benyttes ved behov.

Konklusjon og tilstandsgrad:

Tilstandsgrad TG2 vurderes på grunn av usikkerhet rundt hovedstoppekranens tilgjengelighet og funksjon, samt begrenset mulighet for inspeksjon av skjulte rørinstallasjoner. Videre undersøkelser anbefales for å sikre at anlegget fungerer som forutsatt.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.
Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2005
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er naturlig tilluftsventilasjon i leiligheten via lufteluker i yttervegger.

Mekanisk avtrekk fra kjøkken. Avtrekksvifte som også er tilknyttet baderomme

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det elektriske anlegget ble installert i 2005
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

Elektrisk anlegg:

Boligen har sikringsskap plassert i boden. Anlegget er utstyrt med automat sikringer og har jordfeilvarsler for økt sikkerhet. Det er også en kursfortegnelse tilgjengelig i skapet.

Tilstandsvurdering:

Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt basert på tilgjengelig informasjon. Jordfeilvarsler bidrar til økt sikkerhet ved å overvåke eventuelle feilstrømmer i anlegget.

Levetidsvurdering og anbefalte tiltak:

Elektriske anlegg har en forventet levetid på 25–40 år, avhengig av bruk og vedlikehold. Det anbefales regelmessig kontroll av anlegget av en autorisert elektriker for å sikre at det fungerer som forutsatt.

Elektrisk anlegg:

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekkliste. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

Branntekniske forhold:

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og sløkkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Tilstandsvurdering:

Det elektriske anlegget er ikke gitt en tilstandsgrad, da dette krever vurdering av en autorisert fagperson. Det anbefales at brannvarsler- og sløkkeutstyr kontrolleres og vedlikeholdes regelmessig for å sikre at det oppfyller gjeldende krav.

Merknader:

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 er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

På generelt grunnlag anbefales det alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt eller vurdert reguleringer eller andre forhold hos bygningsetaten, og det var ingen spesielle forhold som takstmannen ble gjort kjent med under befaringen. Tomten og boligen er ikke kontrollert opp mot kommunens bygge mappe. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ta med fagmann på befaring før et eventuelt kjøp.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

TG2 vurderes da det er avvik som krever vedlikehold.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 er vurderet da det er registrert misfargede fuger.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes fordi mer enn halve forventede levetid på membranen er passert.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes da innredningen på kjøkkenet har slitasje.

3.1 Andre rom

TG2 – Slitasje og misfarging, samt heksesot i himling.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurderes på grunn av registrerte funksjonsavvik på vinduer og skader på balkongdør.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes på grunn av usikkerhet rundt hovedstoppekranens tilgjengelighet og funksjon, samt begrenset mulighet for inspeksjon av skjulte rørinstallasjoner.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
Oppdragsnr.	
1012250007	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Erland Eidissen	Linda Ånes Støen
Gateadresse	
Maridalsveien 221	
Poststed	Postnr
OSLO	0467
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	18
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1012250007

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

En flis er sprukket nede ved vaskemaskin, noe kalk i fugene mellom flisene.

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

Document reference: 1012250007

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1012250007

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 forsikringspremie er 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: 1012250007

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erland Eidissen	98cda384acfe1b7331e2d84 278d26bbb6fc258f5	05.05.2025 20:53:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linda Aarnes Støen	42b8d81bba005b6224866e a51faa91dd26b08efc	05.05.2025 20:51:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1012250007

- 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>



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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Maridalsveien 221
0467 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Wang

Telefon: 468 28 887
E-post: mw@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre