aktiv.

Malerhaugveien 2A, 0661 OSLO

Flytt inn på Malerhaugen gård og få denne utsikten!

Partner / Eiendomsmegler

Monica Frøseth

Mobil 480 35 999
E-post monica.froseth@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 400 000,-
Fellesgjeld:	Kr 117 000,-
Omkostn.:	Kr 139 270 ,-
Total ink omk.:	Kr 5 656 270 ,-
Felleskostn.:	Kr 5 686,-
Selger:	Sofie Furu
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	1870
BRA-i/BRA Total	52/60 kvm
Tomtstr.:	161 m²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 130, bnr. 208
Snr.	6
Oppdragsnr.:	1002250094

En PERLE av en 3-roms selveier i sjarmerende trehus

Hvis du drømmer om å leve i et nabolag som gir deg småbyfølelse, men ikke ønsker å gi slipp på alt det Oslo har å by på, finnes det likevel håp. Stedet heter Malerhaugen!

Det er ikke hver dag det selges en leilighet i det sjarmerende trehuset på Malerhaugen gård. Her trives folk godt og flytter sjelden. Denne flotte 3-roms hjørneleiligheten vi nå skal selge har en kvadratsmart planløsning, mye luft og lys. Du får den berømte go`følelsen allerede i det du rusler inn og ser de store vinduene med utsikt til de idylliske omgivelsene. Her møter du historie, sjarm og sjel i perfekt kombinasjon med et lyst og moderne design. Varme sommerdager tilbringes best i den fantastiske felles hagen som omkranser huset. På vinterstid vil du nok trives i sofakroken med fyr i den koselige biopeisen.

Innhold

Velkommen 2
Om eiendommen 50
Egenerklæring 80
Nabolagsprofil 90
Forbrukerinformasjon 102
Budskjema 103

PLANTEGNING

2.etg

Malerhaugveien 2A

Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Utført av Pål A.Rønning. Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869

aktiv.

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

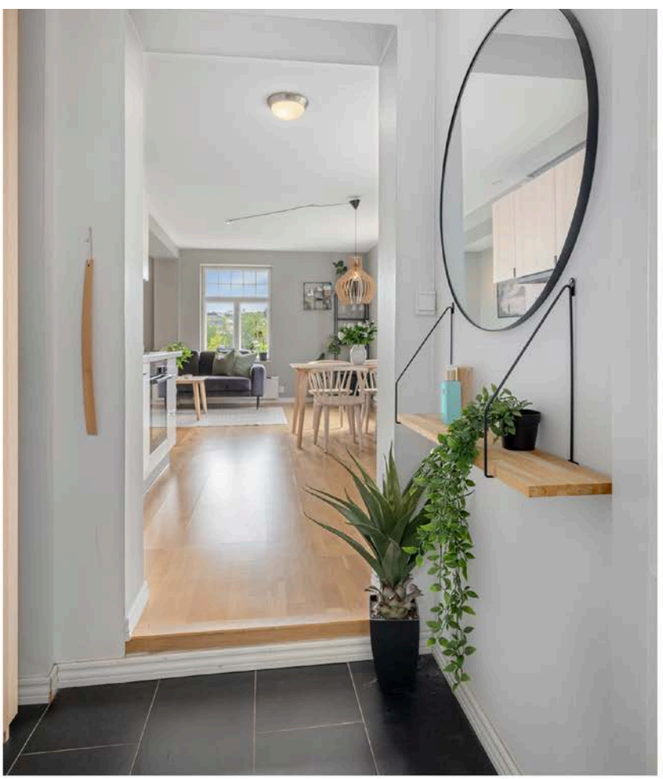
Den koselige treporten ønsker deg velkommen til et av byens hyggeligste sameier!
Det flotte trehuset ble rehabilitert i 2009 og består av 6 selveierleiligheter.

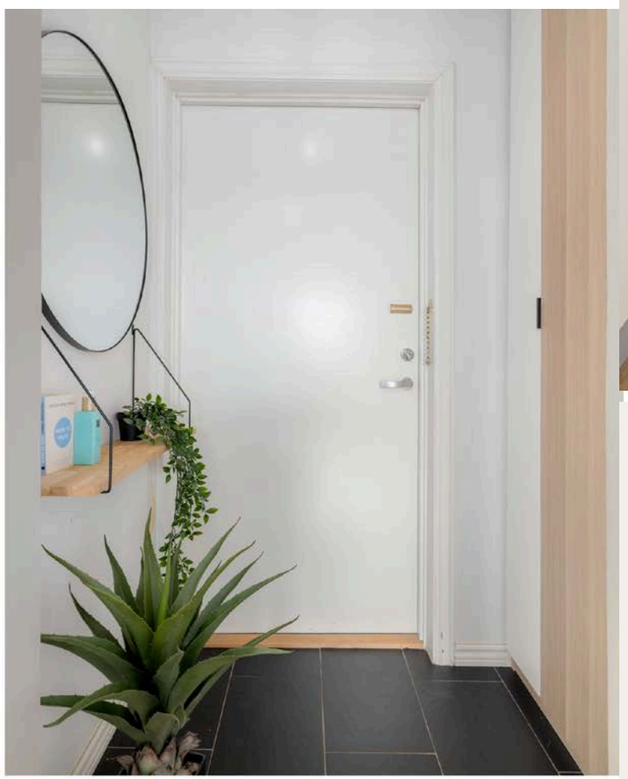
Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Stemningen i gården. Det er et sjeldent fellesskap her – naboer som kjenner hverandre, hilser, hjelper og inviterer. Om sommeren er plenen full av barn, syriner og latter.
Jeg kommer til å savne å bo så grønt og lunt, med ekte fellesskap rett utenfor døra, og samtidig ha butikker, kafeer, parker og i nabolaget.
Man blir også fort bortskjemt av å ha et så godt kollektivtilbud.

Og så er det bare en helt spesiell følelse å bo i et ærverdig trehus med så mye sjarm.

Godt førsteinntrykk! Her møtes du av et lyst og innbydende inngangsparti.
I garderobeskapet er det hengeplass for klær og plass til skoskap.





Leiligheten er perfekt for deg som liker ekstra god plass, et par, vennepar eller for deg som vil leie ut et rom for å finansiere boutgiftene!

Åpent, lyst og luftig! De store vinduene langs siden og på hjørnet vil garantert fange oppmerksomheten din.

I de brede vinduskarmene trives potteplantene godt.
Du har en fin utsikt mot den nærmeste store felles hagen.

Utsikten over nabolaget blir du heller aldri lei. Den forandrer seg i takt med årstiden!

En stor gulvflate tillater flere ulike møbleringsløsninger.

Kjøkkenet ligger i en åpen og sosial løsning mot stuen.

Selger har innstallert en biopeis som gir rikelig med kos, og noe varme på vinterstid.

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i ca 2009. Senere er heltre benkeplate oljet i 2023. Lyse, glattmalte fronter til benkeskap og påført utenpåliggende folie på fronter til overskap i 2020 av eier.

Integrert komfyr med induksjons platetopp (2020) og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/frys (2020).

Spisebordet finner sin naturlige plass i tilknytning til kjøkkenet. Her er det plass til et enda større spisebord når du skal ha større arrangement.

Matlagingen blir gøy i selskap med denne vakre utsikten...

Rabarasaft laget av rabarbara fra egen hage:-)

Lett å drømme seg bort i disse omgivelsene...

Hovedsoverommet har en veldig sjenerøs størrelse og nyter rikelig med naturlig lys fra hjørnevinduene.

De to soverommene ligger tilbaketrukket fra den sosiale sonen.
Med dørene åpne kan lyset flomme fritt gjennom leiligheten.

Det er god plass til en dobbeltseng og garderobeløsning.

Soverom 2 er i dag benyttet som en ekstra TV-stue.

En smart tilpasset vegghylle skaper en fin ramme rundt sofaen eller sengeplassen.

På kalde vinterkvelder er det lett å se for seg hyggelige TV stunder her med fyr i den vakre veggbiopeisen.

Badet er pent flislagt med standard hovedsaklig fra rehabiliteringen i 2009. V.vann er inkludert i husleie noe som gir en besparelse på strømutgifter.

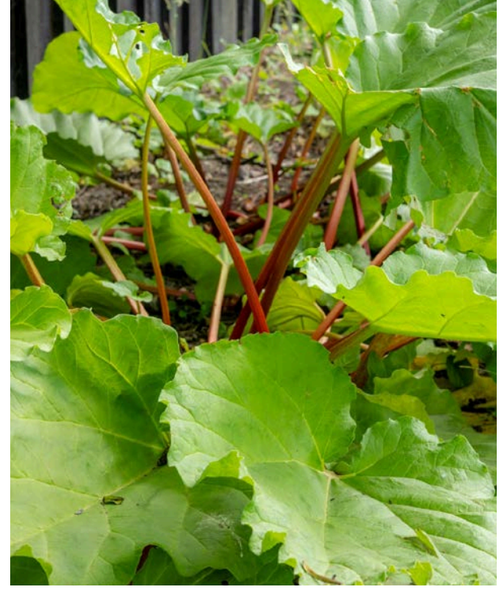
Rommet ble modernisert med en sort skyvedør inn i dusjnisjen, ny baderomsinnredning og vakker steinvask. Siden vaskemaskinen er plassert i vaskerommet i kjelleren er det prioritert en større dusjnisje her.

Den skjermede felles hagen blir virkelig en idyllisk grønn oase på sommerstid .

Her kan man arrangere hageselskap og grillmiddager i sola.

Vårdugnaden er en anledning til å bli bedre kjent med naboene samtidig som hagen gjøres klar etter vinteren. Sommerstid er hagen grønn og flott, med blant annet bærbusker og frukttrær, og mulighet for å dyrke grønnsaker.

Fellesområdene rundt og mellom de ulike bygningene kan fritt benyttes av alle som bor i sameiene.



Intervju med selger

Strømforbruk:
Ca 6800 i året. Jeg har nok et ganske høyt strømforbruk, så de fleste som flytter inn her vil nok være litt under det jeg har vært på.

Hvordan er parkeringsmulighetene?
Det finnes en stor garasje under tomten. Her legges det jevnlig ut plasser både til leie og salg. En nabo leier ut sin garasje og leietakers kontrakt går ut i juli, denne vil mest sannsynlig bli ledig da.

Når kjøpte dere eiendommen?
I 2019.

Hva var avgjørende for valget din?
Følelsen. Da jeg oppdaget Malerhaugen gård, var det som å finne en skjult oase midt i byen. Her kan man trekke pusten helt ned – også har du noen av Oslos fineste steder i nabolaget: de sjarmerende småhusene på Vålerenga og Kampen (dra innom Kampen kafé eller Farine for Oslos beste kanelboller), nydelige Alnaelva og kruttverket (som har nabolagsjazz hver søndag) og alt det nye spennende på Ensjø og Tøyen. Også har vi alt av butikker og kollektiv i nærheten- så her fikk jeg liksom i pose og sekk.

Hvorfor skal du flytte?
Det er rett og slett tid for et nytt kapittel i livet – med ny partner og nye planer.

Hva vil du savne mest?
Stemningen i gården. Det er et sjeldent fellesskap her – naboer som kjenner hverandre, hilser, hjelper og inviterer. Om sommeren er plenen full av barn, syriner og latter. Jeg kommer til å savne å bo så grønt og lunt, med ekte fellesskap rett utenfor døra, og samtidig ha butikker, kafeer, parker og i nabolaget. Man blir også fort bortskjemt av å ha et så godt kollektivtilbud.
Og så er det bare en helt spesiell følelse å bo i et erverdig trehus med så mye skjarm.

Hva har du likt best med området?
Hagen og fellesskapet. Jeg har hatt alt fra fire til sekstifire gjester på sommerfest– det føles nesten som å invitere folk inn i en hemmelig sommerhage. Alle som kommer på besøk blir overrasket over at noe sånt finnes i Oslo.

Hvordan er årstidene i boligen og området?
Sommeren er magisk – med bærbusker, grilldager og utelek.
Høsten er rolig og vakker, med enormt mye fargespill i trærne rundt hele leiligheten og te ved biopeisen.
Vinteren er snødekt selv om vi bor så nærme sentrum. Noen av barnefamiliene på gården lager ofte snømenn, og vi lager bål i bålpannen i hagen vår- også har vi et felles juletre som lyser opp gården, i hagen vår.
Våren kommer med krokus, tulipaner og fellesskap – hvert år starter vi sesongen med dugnad og grilling i hagen.

Beskriv boligen med tre ord:
Idyllisk. Grønn. Unik.

NÆROMRÅDET >

Ensjø
Retning sentrum Direction city centre

BAR & RESTAURANT

SPAR

ØYA

REMA 1000
6-24
lørdag 6-24
Vi har
søndagsåpent
9-21

SMIA

Ingeborgs gate
2 - 4
Pizzeria
La pietra

Ensjøbyen
– grønne lunger og urbane rom

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

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

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

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

aktiv. + SOS BARNEBYER

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 52 m²
BRA - e: 8 m²
BRA totalt: 60 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 6 m² Kjellerbod.

2. etasje
BRA-i: 52 m² Entré, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass, stue og 2 soverom.

4. etasje
BRA-e: 2 m² Loftsbod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 5,5 m2 og en loftsbod på ca 2,3 m2 målt i henhold til NS3940`s skråtaksbestemmelser. Loftsboden har et gulvareal på ca 8,9 m2.

Felles vaskerom med strømtilkobling i kontakt merket 203.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
161 m²

Beliggenhet
Landlig idyll "midt i smørøyet"!

Leiligheten har en skjermet og naturskjønn beliggenhet, innerst i en blindvei på idylliske Malerhaugen gård og nær Ensjø. Området er et strøk i bydelen Gamle Oslo og har sitt navn etter gården som huser leiligheten. Boområdet bærer preg av en moderne og urban livstil. Sentralt med kort vei til skoler, parker og offentlig kommunikasjon. Kun en 5 minutters spasertur unna ligger T-banestasjonen på Ensjø og Helsfyr, som har forbindelser for fire T-banelinjer med minimal ventetid ned mot sentrum. I tillegg har du kort gåavstand til mange av byens bussruter.

Du reiser raskt og enkelt til de fleste steder i Oslo. I nærområdet finner man alle fasiliteter i behagelig avstand. Moderne treningssenter, idyllisk park, butikker og kafeer kan man finne en kort promenade unna. Fyrstikktorget i nærheten byr på det meste av tjenester. Det er flere grønne friområder i nærhet som er populære bruksområder sommer som vinter. Flotte tur- og rekreasjonsområder like i nærheten som Tøyenparken, Jordal Amfi, Middelalderparken i Gamlebyen, Vålerenga og ikke minst Kampen Park og Kampen Barnebondegård for de små.

Malerhaugen; Midt imellom to populære områder: Rett ved siden av Malerhaugen ligger populære Vålerenga. Vålerenga er omgitt av vakre og sjarmerende rekreasjonsområder, som for eksempel Vålerengaparken, Kampenparken og Alnaelva. Etter at Strømsveien ble stengt med bommen ved Galgeberg og Vålerengatunnelen ble ferdigstilt, er Strømsveien og Vålerenga i dag trafikkstille. Området betegnes som barnevennlig, med Vålerenga skole/Kampen skole og flere barnehager et steinkast unna.

Ensjøbyen er et annet interessant område, like i nærheten av leiligheten, som har vært i sterk vekst de siste årene. I 2004 vedtok bystyret i Oslo å utvikle bydelen. Hovedmålet på Ensjø var å forandre området med mye næringsvirksomhet til et vakkert bymessig strøk med boliger, grønne lunger og ulike aktivitetsplasser. Ensjøbyen har fått et urbant preg med mye fokus på miljøvennlige løsninger. Området har blitt utviklet til en levende og pulserende bydel i Oslo hvor folk bor og trives. Et viktig skritt på veien var Fyrstikkalléen skole som ble tatt i bruk i august 2010. Skolen er meget moderne og en av få kombinerte ungdoms- og videregående skoler i Norge. Den inneholder i tillegg en barnehage med plass for 150 barn. Det er enkelt for alle å finne frem til Ensjøbyen. Nærheten til sentrum og gode kollektivtilbud sørger for en bærekraftig bydel - også i fremtiden.

Malerhaugens historie
Malerhaugen fikk sin betydning da inndelingen av nye lensmannsdistrikter ble vedtatt i 1849. Lensmann Hans Jensenius Hiorth (1808 - 1902) kjøpte gården Malerhaugen i 1850 og bygget lensmannsgården i sveitserstil som en kan se i krysset Ensjøveien og Strømsveien. I arken, kalt Tingsalen, holdt Aker kommune sine sommerting. Da gikk dommere og lensmenn gjennom siste halvårs kriminaltilstand og rettssaker i kommunen, delvis for å kontrollere at alt hadde gått riktig for seg. Tingsalen ble også benyttet som rettslokale i enkelte saker. Lensmann Hiorth ble også bedt om å etablere fengsel på sin eiendom. Dette bygget han på nordsiden av tunet. Det ble innredet 11 celler i andre etasje og første etasje ble bolig for betjenter, gårdsarbeidere og lensmannens skredder.

Adkomst
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen
Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid
Barnehager:
Malerhaugen barnehage (1-5 år) 0.4 km
Etterstadgata barnehage (1-5 år) 0.4 km
Alleen barnehage (0-5 år) 0.5 km

Skoler:
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 0.5 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 0.8 km
Kampen skole (1-7 kl.) 0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 0.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 0.8 km
Etterstad videregående skole 0.6 km
Hartvig Nissens skole 0.8 km

Skolekrets
Sogner til Teglverket skole.

Offentlig kommunikasjon
Buss fra Etterstadgata (Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110) 0.3 km
T-bane fra Ensjø (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 0.6 km
Tog fra Tøyen stasjon (Linje RE30, R31) 1.6 km
Trikk fra Oslo Hospital (Linje 13, 19) 1.9 km

Bygningssakkyndig
Pål Andreas Rønning

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Flermannsboligen er oppført med naturstein/ sparesteins grunnmur og støpte kjellergulv. Reisverk/lafteplank med utvendig malt, liggende panel .
Etasjeskillere av trebjelkelag. Innvendige yttervegger i leiligheten er antatt etterisolert i 2009.
Utvendig trekledning er sist malt i 2016 bortsett fra en gavlvegg med ny trekledning og malt i 2022.
Saltakkonstruksjon i tre tekket med takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.

Utvendig trekledning og trevirke bortsett fra på en gavlvegg er preget av aldring, malingavflassing, stedvis oppsprekking i trevirke og råteskadet. Det er antatt benyttet feil type maling i 2016. Det er i tillegg registrert enkelte panelbord som har løftet seg ut fra øvrig trepanel, ukjent årsak. Det er gjennomført besiktigelse og rapportbeskrivelse av utvendig trekledning gjennom kulturminnehjelp v/Ellen Devold, rapport datert 09.06.2021 samt «Sluttrapport for arbeider på gavlvegg Malerhaugveien 2A, og forslag til videre arbeider» utført av Byggmester Nerli AS, datert juni 2022. Det anbefales å lese begge rapporter. Stedvis utbedringer av trekledning og oppgradering generelt av utvendig fasadeliv, som utført på en gavlvegg i 2022, må forventes i nær fremtid. Metall takrenner og nedløpsrør av forskjellig type, fra ukjent år. Det ble registrert stedvis funksjonsfeil ved nedløpsrør som løse, stedvis bulker og strukturendringer.

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/ våtrom?
Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Enkelt arbeid knyttet til bytting av baderomsmøbler.
Arbeid utført av: Aaby vvs.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja.
Beskrivelse: Vi byttet en yttervegg da det var utetthet mellom enkelte border. Snekkerne (Nerli AS) vurderte skaden som mindre alvorlig enn de trodde, og at det ikke er nødvendig å bytte resterende yttervegger (da vi kun byttet kledning på én side).

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja.
Beskrivelse: Huseierforeningen har en garasje under gården. Her er det midlertidig venteliste for å få egen garasjeplass (inkl. elbillader), men det er muligheter for det. Det medfølger ikke garasjeplass for denne leiligheten.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Byttet kledning på én side av husets yttervegger.
Arbeid utført av: Nerli AS.

Innhold
Flermannsbolig med 6 boenheter over to etasjer pluss dels utbygget loft.

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder: Entré, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass, stue og 2 soverom.

I tillegg disp. leiligheten en kjerllerbod på ca. 5,5 m2 og en loftsbod på ca. 2,3 m2 (lotftsboden har et gulvareal på ca. 8,9 m2).

Felles vaskerom med strømtilkobling.

Standard
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

- Vinduer og dører.
Oppsummering
Enkelte vindusrammer er preget av innvendig- og utvendig malingavflassing.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at indre innadslående vindussjikt i kjøkken kommer i konflikt med benkeplate ved åpne funksjon.

Det ble forøvrig ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

- Etasjeskille og gulv på grunn.
Oppsummering
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/ høydeforskjeller på gulv ble det i:
Stue, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Ett soverom, målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Ett soverom, målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Åpent kjøkken, målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/ høydeforskjeller på gulv i åpent kjøkken og begge soverom.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.

- Vannledninger.
Oppsummering
Kaldt- og varmtvanns hovedstoppekraner til bad og kjøkken er montert over himling i bad med adkomst via inspeksjonsluke.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at hovedstoppekranene i leiligheten var vanskelige/ ikke mulig å stenge og at felles oppleggskraner i kjeller må benyttes ved behov for kortere avstengning av vann.

Anbefalte tiltak
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

- Elektrisk.
Oppsummering
Elektrisk oppvarming i leiligheten.
Varmekabler i bad.
Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen på 32 ampere og strømmåler er
montert i hovedtavle i kjeller-fellesareal.
Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.
Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent av Elvia i 2024, i henhold til eier.
Dokumentasjon på kontrollen ble ikke fremvist på

befaringsdag.

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

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

- Våtrom.
Oppsummering av overflater
Fall/hødeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er tilnærmet i vater.
Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall.
4 skårede gulvfliser tilstøtende til slukrist er etablert for å oppnå fall til gulvsluk.
Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 4,0 cm.

TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekk/ rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone og i fuge mellom veggfliser i ett vegghjørne utenfor dusjsone, samt funksjonsfeil ved at det ikke er avrenningsmulighet til gulvsluk utenfor dusjsone da dusjvegg er tett ned mot gulvfliser. Forholdet medfører en økt fare for at vann renner ut i stue før det renner til gulvsluk i dusjsone ved evt større mengder vann påført gulv.

Anbefalte tiltak overflater
Det anbefales å etabler avrenningsmulighet til gulvsluk gjennom dusjvegg i nedkant mot gulvfliser.

Oppsummering av sanitærutstyr
Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Oppsummering av fukt
Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til bad i ett soverom. Det ble ikke registrert negative forhold. Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, søket indikerte fuktutslag i vegg i området under dusjbatteri og i nedre del av to vegger i dusjsone.

TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i vegger i dusjsone.

Anbefalte tiltak fukt
Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

- Øvrig: Gulv.
Oppsummering
Parkettgulv er stedvis preget av noe bruksslitasje.

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er fuktpåvirket i form av svelling og glippe mellom parkettbord lokalt i stue.

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

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

Parkering
Det finnes en stor garasje under tomten. Her legges det jevnlig ut plasser både til leie og salg. En nabo leier ut sin garasje og leietakers kontrakt går ut i juli, denne vil mest sannsynlig bli ledig da.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser, samt beboerparkering i området - Sone C.

Priser beboerparkering:
https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring

Polisenummer
80888136

Diverse
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming
Elektrisk oppvarming i leiligheten.

Varmekabler i bad.

Energikarakter
F

Energifarge
Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 5 400 000,-

Info kommunale avgifter
Faktureres sameiet og betales via seksjonens felleskostnader.

Info eiendomsskatt
Ingen eiendomsskatt for 2025.

Formuesverdi primær
Kr 1 314 452

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 5 257 809

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper det kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold, og ev. oppgradering av kanalpakker til tv og linjehastighet på internett hvor grunnpakke er inkludert.

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

Boenheten

Eierbrøk
55/279

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnader 4.808,- (v.vann, komm.avgifter, nedbetaling fellesgjeld, felles forsikring, forr.førsel) Huseierforeningen 878,-

Styret i sameiet har vedtatt 10 % nedgang i felleskostnader fra og med august, med ambisjon om å gå ned ytterligere over jul. De har opparbeidet en god margin etter de tok opp lån, men vil være konservative og starte med å gå ned 10 %. Håper deretter å kunne gå ned mellom 5 og 10 % til etter nyttår.

På generelt grunnlag gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 5686

Andel Fellesgjeld
Kr 117 000

Andel fellesgjeld år
2025

Fellesgjeld pr. dato
01.05.2025

Andel fellesformue
Kr 9 448

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Sameiet

Sameienavn
Boligsameiet Kasjotten

Organisasjonsnummer
997549872

Om sameiet
Sameiet Kasjotten. Sameiet består av 6 boligseksjoner.

Styret vurderer jevnlig, ut fra sameiets økonomi, om felleskostnadene skal økes eller reduseres. Styret vurderte i november 2023 økonomien i sameiet med bakgrunn i prisvekst på f.eks. kommunale avgifter, og beslutta å øke felleskostnadene til dagens nivå.

Vedlikeholdsarbeider utført i sameiet de senere år:
- Huset ble malt i 2015 (en kortvegg) og 2016 (Lukasz Snekker Service).
- I 2021 ble det utarbeidet en rapport med tilstandsvurdering av fasaden (Kulturminnehjelp). Basert på dette, ble den ene gavlveggen renovert i 2022 (Byggmester Nerli AS). Det er anbefalt at de andre veggene vedlikeholdes på sikt.
- Ytterdør og vinduer ved inngangsparti ble byttet i 2023 (Hennum AS). Arbeid utført av Lukasz Snekker Service. Byggmester Nerli AS. Hennum AS.

Av fremtidig vedlikeholdsarbeid er det diskutert, men ikke vedtatt vedlikehold av de resterende veggene på fasaden. Dette vil kunne påvirke fellesgjeld og husleie. Tidspunkt og omfang avgjøres av styret. Hver seksjon i sameiet er representert i styret.

Lånebetingelser fellesgjeld
Lånenr.: OBOS01-98208020080
Type: A
Restsaldo: 583.086,-
Restløpetid: 27 år 2 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente (21.05.25): 8,15%

Forkjøpsrett
Nei.

Regnskap/budsjett
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det er tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 130, bruksnummer 208, seksjonsnummer 6 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:

301/130/208/6:
11.02.2011 - Dokumentnr: 116038 - Best. om vann/kloakkledn.
Felles stikkledning
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:208
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.2011 - Dokumentnr: 161733 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 55/279

Ferdigattest/brukstillatelse
Følgende foreligger:
Ferdigattest - Malerhaugveien 2A og 2J-S. Tiltaks art: Bruksendring. Datert 09.05.2016.

Bygningstegninger:
Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger datert 03.10.2002, utført av Enerhaugen Arkitektkontor AS.

Vei, vann og avløp
Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring blandet (bolig/allmennyttig formål), reg. best. S-3230.

Det anbefales å sette seg inn i plan- og byggesaker i nærområdet. Søk med adresse for å se pågående saker:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/

Adgang til utleie
Utleie er tillatt iht. vedtekter, og etter godkjenning fra styret.

Legalpant
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.

Kontraktsgrunnlag

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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
5 400 000 (Prisantydning)
---
117 000 (Andel av fellesgjeld)
---
5 517 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
137 920 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
139 270 (Omkostninger totalt)
150 170 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
152 970 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
5 656 270 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 667 170 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 669 970 (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 139 270,-

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig
Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO
Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato
22.05.2025

Malerhaugveien 2A
0661 Oslo

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
BRA: 52 m^2
BRA (ny arealstandard): 60 m^2
BRA-i (ny arealstandard): 52 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	10	8	0	0

Supertakst
GNR: 130 BNR: 208 SNR: 6
Pål Rønning
Rønning Eiendomstaksering AS
paal@taksthuset.no
99511869
Malerhaugveien 2A
0661 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/30472

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Enkelte vindusrammer er preget av innvendig- og utvendig malingavflassing.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at indre innadslående vindussjikt i kjøkken kommer i konflikt med benkeplate ved åpne funksjon.

Det ble forøvrig ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Stue, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Ett soverom, målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Ett soverom, målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Åpent kjøkken, målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i åpent kjøkken og begge soverom.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.

Vannledninger

Oppsummering

Kaldt- og varmtvanns hovedstoppekraner til bad og kjøkken er montert over himling i bad med adkomst via inspeksjonsluke.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at hovedstoppekranene i leiligheten var vanskelige/ikke mulig å stenge og at felles oppleggskraner i kjeller må benyttes ved behov for kortere avstengning av vann.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming i leiligheten.
Varmekabler i bad.
Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen på 32 ampere og strømmåler er montert i hovedtavle i kjeller-fellesareal.
Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.
Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent av Elvia i 2024, i henhold til eier. Dokumentasjon på kontrollen ble ikke fremvist på befaringsdag.

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

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er tilnærmet i vater.
Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall.
4 skårede gulvfliser tilstøtende til slukrist er etablert for å oppnå fall til gulvsluk.
Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 4,0 cm.

TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone og i fuge mellom veggfliser i ett vegghjørne utenfor dusjsone, samt funksjonsfeil ved at det ikke er avrenningsmulighet til gulvsluk utenfor dusjsone da dusjvegg er tett ned mot gulvfliser. Forholdet medfører en økt fare for at vann renner ut i stue før det renner til gulvsluk i dusjsone ved evt større mengder vann påført gulv.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etabler avrenningsmulighet til gulvsluk gjennom dusjvegg i nedkant mot gulvfliser.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Oppsummering av fukt

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til bad i ett soverom. Det ble ikke registrert negative forhold. Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, søket indikerte fuktutslag i vegg i området under dusjbatteri og i nedre del av to vegger i dusjsone.

TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i vegger i dusjsone.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Parkettgulv er stedvis preget av noe bruksslitasje.

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er fuktpåvirket i form av svelling og glippe mellom parkettbord lokalt i stue.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
25.4.2025	**25.4.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Sofie Shirin Erna Furu**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning**
Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**
Telefon: **99511869**
Epost: **paal@taksthuset.no**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, takrenner/nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.
Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Malerhaugveien 2A, 0661 0slo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**130**	Bruksnr:	**208**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**6**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: - Byggeår antas å være ca 1850. Dagens utseende på huset er fra antatt ca 1920.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Leiligheten/flermannsboligen ble sist rehabilitert/ombygget i ca 2009.

Flermannsbolig med 6 boenheter over to etasjer pluss dels utbygget loft beliggende til offentlig gate.
Adkomst til leiligheten via gårdstun og trappeoppgang fra Malerhaugveien.
Kommunalt vann og avløp.
Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Flermannsboligen er oppført med naturstein/spare steins grunnmur og støpte kjellergulv. Reisverk/lafteplank med utvendig malt, liggende panel .
Etasjeskillere av trebjelkelag. Innvendige yttervegger i leiligheten er antatt etterisolert i 2009.
Utvendig trekledning er sist malt i 2016 bortsett fra en gavlvegg med ny trekledning og malt i 2022.
Saltakkonstruksjon i tre tekket med takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.

Utvendig trekledning og trevirke bortsett fra på en gavlvegg er preget av aldring, malingavflassing, stedvis oppsprekking i trevirke og råteskadet. Det er antatt benyttet feil type maling i 2016. Det er i tillegg registrert enkelte panelbord som har løftet seg ut fra øvrig trepanel, ukjent årsak.
Det er gjennomført besiktigelse og rapportbeskrivelse av utvendig trekledning gjennom kulturminnehjelp v/Ellen Devold, rapport datert 09.06.2021 samt «Sluttrapport for arbeider på gavlvegg Malerhaugveien 2A, og forslag til videre arbeider» utført av Byggmester Nerli AS, datert juni 2022.
Det anbefales å lese begge rapporter.
Stedvis utbedringer av trekledning og oppgradering generelt av utvendig fasadeliv, som utført på en gavlvegg i 2022, må forventes i nær fremtid.

Metall takrenner og nedløpsrør av forskjellig type, fra ukjent år. Det ble registrert stedvis funksjonsfeil ved nedløpsrør som løse, stedvis bulker og strukturendringer.

Det anbefales oppgraderinger av takrenner og nedløpsrør.
Det anbefales en større grad av brutt avløp i overgangen mellom nedløpsrør og drensrør ført opp av terreng. Dette for i størst mulig grad å unngå frostsprenging i vertikale skjøter av nedløpsrør.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	52	52	0	Entre, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass, stue og 2 soverom.	
Totalt m²	**52**	**52**	**0**		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	52	52	0	0	0
Kjeller	6	0	6	0	0
Loft	2	0	2	0	0
Totalt m²	**60**	**52**	**8**	**0**	**0**

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	9	2	7
Totalt m²	**9**	**2**	**7**

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 5,5 m2 og en loftsbod på ca 2,3 m2 målt i henhold til NS3940`s skråtaksbestemmelser. Loftsboden har et gulvareal på ca 8,9 m2.
Felles vaskerom med strømtilkobling i kontakt merket 203.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Doble vinduer fra ukjent år, med tresprosser i øvre del av ytre sjikt. Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer. Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35), montert ny i 2009.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Enkelte vindusrammer er preget av innvendig- og utvendig malingavflassing. TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at indre innadslående vindussjikt i kjøkken kommer i konflikt med benkeplate ved åpne funksjon. Det ble forøvrig ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Stue, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Ett soverom, målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Ett soverom, målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Åpent kjøkken, målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i åpent kjøkken og begge soverom. Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**
Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i ca 2009. Senere er heltre benkeplate oljet i 2023. Lyse, glattmalte fronter til benkeskap og påført utenpåliggende folie på fronter til overskap i 2020 av eier. Heltre benkeplate med nedfelt rustfri oppvaskkum og ettgreps kjøkkenbatteri (2025). Fliser er montert på vegg over deler av benk med påført utenpåliggende folie i 2023 av eier. Integrert komfyr med induksjons platetopp (2020) og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/frys (2020). Komfyrvakt er ikke montert. Kjøkkeninnredningen fremstår som normalt godt ivaretatt alder tatt i betraktning og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand. Det anbefales å montere komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: https://www.dsb.no	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator over komfyr, fra 2020.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.	

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger datert 03.10.2002, utført av Enerhaugen Arkitektkontor AS.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest - Malerhaugveien 2A og 2J-S. Tiltaks art: Bruksendring. Datert 09.05.2016.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat fra juni 2018. To røykvarslere fra ukjent år.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er montert i ca 2009.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Plast
Plast vannledninger er benyttet som skjult rørføring i leiligheten. Bad og kjøkken er oppført med en åpen samlestokk for vannsopplegg med stoppekraner over himling i badet med adkomst via inspeksjonsluke. To felles varmtvannsberedere i kjeller. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg er montert i ca 2009.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør i leiligheten er montert nye i ca 2009.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
Kaldt- og varmtvanns hovedstoppekraner til bad og kjøkken er montert over himling i bad med adkomst via inspeksjonsluke. TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at hovedstoppekranene i leiligheten var vanskelige/ikke mulig å stenge og at felles oppleggskraner i kjeller må benyttes ved behov for kortere avstengning av vann.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Elektrisk oppvarming i leiligheten.
Varmekabler i bad.
Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen på 32 ampere og strømmåler er montert i hovedtavle i kjeller-fellesareal.
Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.
Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent av Elvia i 2024, i henhold til eier. Dokumentasjon på kontrollen ble ikke fremvist på befaringsdag.

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

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

6.8 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Nytt mekanisk ventilasjonsanlegg er montert i leiligheten i 2009 med aggregat/vifte montert over himling i bad, adkomst via inspeksjonsluke.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Mekanisk avtrekk - styrt via 3-trinns bryter på vegg i stue.
Tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i bad.
Det er montert tilluftsventil gjennom yttervegg i begge soverom.
Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer.

6.9 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble oppført nytt i ca 2009 med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran.
Senere er sanitærutstyr montert nytt i 2020, bortsett fra veggklosett og ett veggmontert skap.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er tilnærmet i vater.
Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall.
4 skårede gulvfliser tilstøtende til slukrist er etablert for å oppnå fall til gulvsluk.
Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 4,0 cm.

TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone og i fuge mellom veggfliser i ett vegghjørne utenfor dusjsone, samt funksjonsfeil ved at det ikke er avrenningsmulighet til gulvsluk utenfor dusjsone da dusjvegg er tett ned mot gulvfliser. Forholdet medfører en økt fare for at vann renner ut i stue før det renner til gulvsluk i dusjsone ved evt større mengder vann påført gulv.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etabler avrenningsmulighet til gulvsluk gjennom dusjvegg i nedkant mot gulvfliser.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Klemring til gulvsluk var tilgjengelig for besiktigelse, det ble ikke registrert avvik.
Membran/tettesjikt var ikke synlig for kontroll i gulvsluk.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Stein servantbolle og ettgreps servantbatteri montert på underliggende servantskap. Veggmontert speil med integrert lyslist over servant. Ett veggmontert skap. Veggklosett. Dusjnisje med dusjvegg og skyvedør i front samt termostat dusjbatteri med to dusjhoder.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i badet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-2**

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til bad i ett soverom. Det ble ikke registrert negative forhold.
Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, søket indikerte fuktutslag i vegg i området under dusjbatteri og i nedre del av to vegger i dusjsone.

TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i vegger i dusjsone.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av badet i ca 2009.

6.10 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i entre og bad, forøvrig 3-stavs eikeparkett.

Parkettgulvet er montert i 2009.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Parkettgulv er stedvis preget av noe bruksslitasje.

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er fuktpåvirket i form av svelling og glippe mellom parkettbord lokalt i stue.

6.11 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig malte plater.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Vegger fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

6.12 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i alle rom.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,44 m.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Tak fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

6.13 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, lakkerte, profilerte dører fra 2025 montert i dørrammer fra 2009.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.14 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse	
Dørklokke. Frittstående garderobeskap i entre og ett soverom. Hylleløsning er montert på del av en vegg i ett soverom. Enkelte hyller er noe skjevmontert.	
Oppsummering av øvrig	**TG-1**

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Grønland/Bjørvika

Oppdragsnr.
1002250094

Selger 1 navn
Sofie Furu

Gateadresse
Malerhaugveien 2A

Poststed	Postnr
OSLO	0661

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	2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år	5
Antall måneder	4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	0064126545

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

Document reference: 1002250094

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Enkelt arbeid knyttet til bytting av baderomsmøbler
Arbeid utført av	Aaby vvs

Filer

Faktura nr. 132 fra AABY VVS AS.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

Beskrivelse	Vi byttet en yttervegg da det var utetthet mellom enkelte border. Snekkerne (Nerli AS) vurderte skaden som mindre alvorlig enn de trodde, og at det ikke er nødvendig å bytte resterende yttervegger (da vi kun byttet kledning på én side)

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	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Huseierforeningen har en garasje under gården. Her er det midlertidig venteliste for å få egen garasjeplass (inkl. elbillader), men det er muligheter for det. Det medfølger ikke garasjeplass for denne leiligheten.

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

Document reference: 1002250094

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet kledning på én side av husets yttervegger.
Arbeid utført av	Nerli AS

Filer

Sluttrapport og vurdering av vegger. Malerhaugveien 2a.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1002250094

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, 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: 1002250094

VEDTEKTER
for
Boligsameiet Kasjotten

Vedtatt på konstituerende møte 27 oktober 2011

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Boligsameiet Kasjotten er beliggende på gnr 130 bnr 208 i Oslo kommune.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 6 boligseksjoner med bod i kjeller eller loft i henhold til begjæring tinglyst 28.02.2011. Felles vaskerom i kjeller med egen vaskemaskin til hver seksjon. Strømuttaket til vaskemaskinene er knyttet til den enkelte seksjons egen måler. Felles varmtvannsberedere er plassert i kjeller. Sameiets seksjoner og fellesareal skal nyttes til boligformål.

Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes areal.

Boligsameiet har pliktig medlemskap i Malerhaugen Huseierforening. Styrets leder, eller den styret utpeker representerer Boligsameiet i Huseierforeningen.

Huseierforeningen er eier av gnr 130, bnr 1 med felles uteareal for gnr 130, bnr 205, gnr 130, bnr 206, gnr 130, bnr 207, gnr 130, bnr 208, gnr 130, bnr 209 og eventuelt senere fradelte parseller av gnr 130, bnr 1 i Oslo kommune.

Malerhaugen AS er eier av garasjeanlegg på gnr 430, bnr 1som skal være til felles bruk for gnr 130, bnr 205, gnr 130, bnr 206, gnr 130, bnr 207, gnr 130, bnr 208, gnr 130, bnr 209 og eventuelt senere fradelte parseller av gnr 130, bnr 1.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for øvrige sameiere.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensajon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 6. SAMEIERENS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Vedlikeholdsplikten omfatter bl a reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, herunder dør til balkong og bod, utskifting av knuste ruter, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner eller rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om dette skulle vært utført av forrige eier.

Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

§ 7. SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

§ 8. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles på sameierne etter følgende fordelingsnøkkel.

Seksjon	Areal - BRA
1	38
2	37
3	51
4	38
5	45
6	52
Sum	**261**

Ovennevnte fordelingsnøkkel kan kun endres med tilslutning fra de det gjelder. Unntatt fra dette er eventuelle fellesutgifter til kabel-TV som fordeles likt pr seksjon.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

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 folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

Til dekning av Huseierforeningens kostnader til utearealer er sameiet forpliktet til å betale en årlig kontingent til Huseierforeningen beregnet forholdsmessig ut fra antall seksjoner i det enkelte sameie.

§ 9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet og etter forutgående godkjenning fra styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av sameiemøtet før byggemelding kan sendes.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 10.MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis

skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangsslag hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 11. STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en representant fra hver seksjon. Styrets leder velges særskilt for ett år av gangen.

§ 12. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner, se § 31, rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 13. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Sameiermøtet kan bare treffe beslutning i saker som er nevnt i innkallingen. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når

som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

§ 14. SAMEIERMØTETS VEDTAK

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 6.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av sameierne som utpekes av sameiermøtet og som er til stede på møtet.

§ 15. INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkalling til sameiermøtet skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med

minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- Konstituering
- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styreleder.
- Andre saker som nevnt i innkallingen

§ 16. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRET

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 17. SALG/UTLEIE

Ved salg og fremleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes. Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av sameiermøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

§ 18. REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte som skal avholdes innen utgangen av april måned påfølgende år. Sameiet kan ansette forretningsfører / regnskapsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 19. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 20. ENDRING I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 21. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For øvrig gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Nabolagsprofil

Malerhaugveien 2A - Nabolaget Ensjø - vurdert av 308 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

Etterstadgata Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110	5 min 0.3 km	
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.6 km	
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	22 min 1.6 km	
Oslo Hospital Linje 13, 19	25 min 1.9 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km	

Skoler

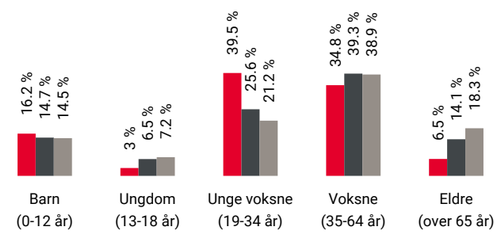
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	8 min 0.5 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	12 min 0.8 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	12 min 0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	10 min 0.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	11 min 0.8 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	9 min 0.6 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	10 min 0.8 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ensjø	8 226	4 155
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Malerhaugen barnehage (1-5 år) 45 barn	5 min 0.4 km
Etterstadgata barnehage (1-5 år) 27 barn	6 min 0.4 km
Alleen barnehage (0-5 år) 72 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Prix Etterstad Post i butikk, PostNord	8 min 0.5 km
Spar Ensjø	8 min

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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

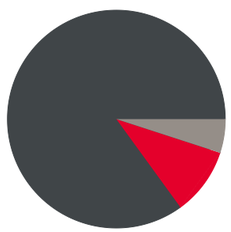
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Fyrstikkaleen flerbrukshall Aktivitetshall	7 min 0.5 km
Jordal ballbane og skatepark Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill	11 min 0.8 km
Fresh Fitness Ensjø	7 min
SATS Kampen	9 min

Boligmasse



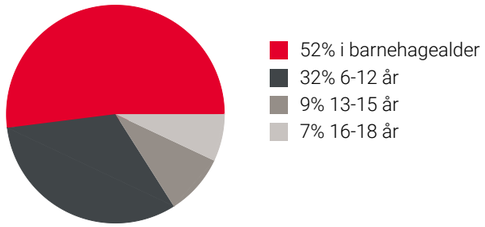
«En liten grønn oase "midt i byen"»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Fyrstikktorget	8 min
Vitusapotek Ensjø Torg	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

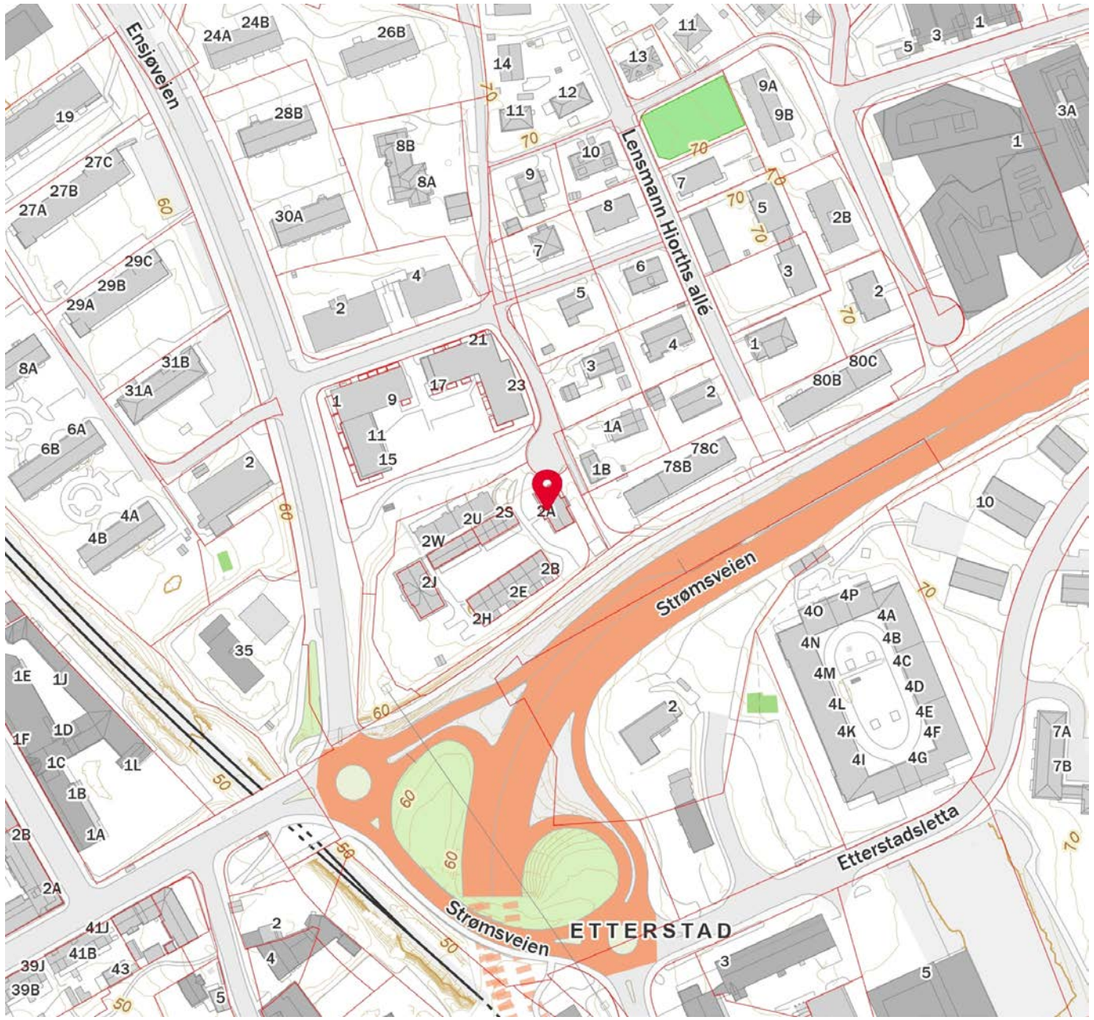


Familiesammensetning

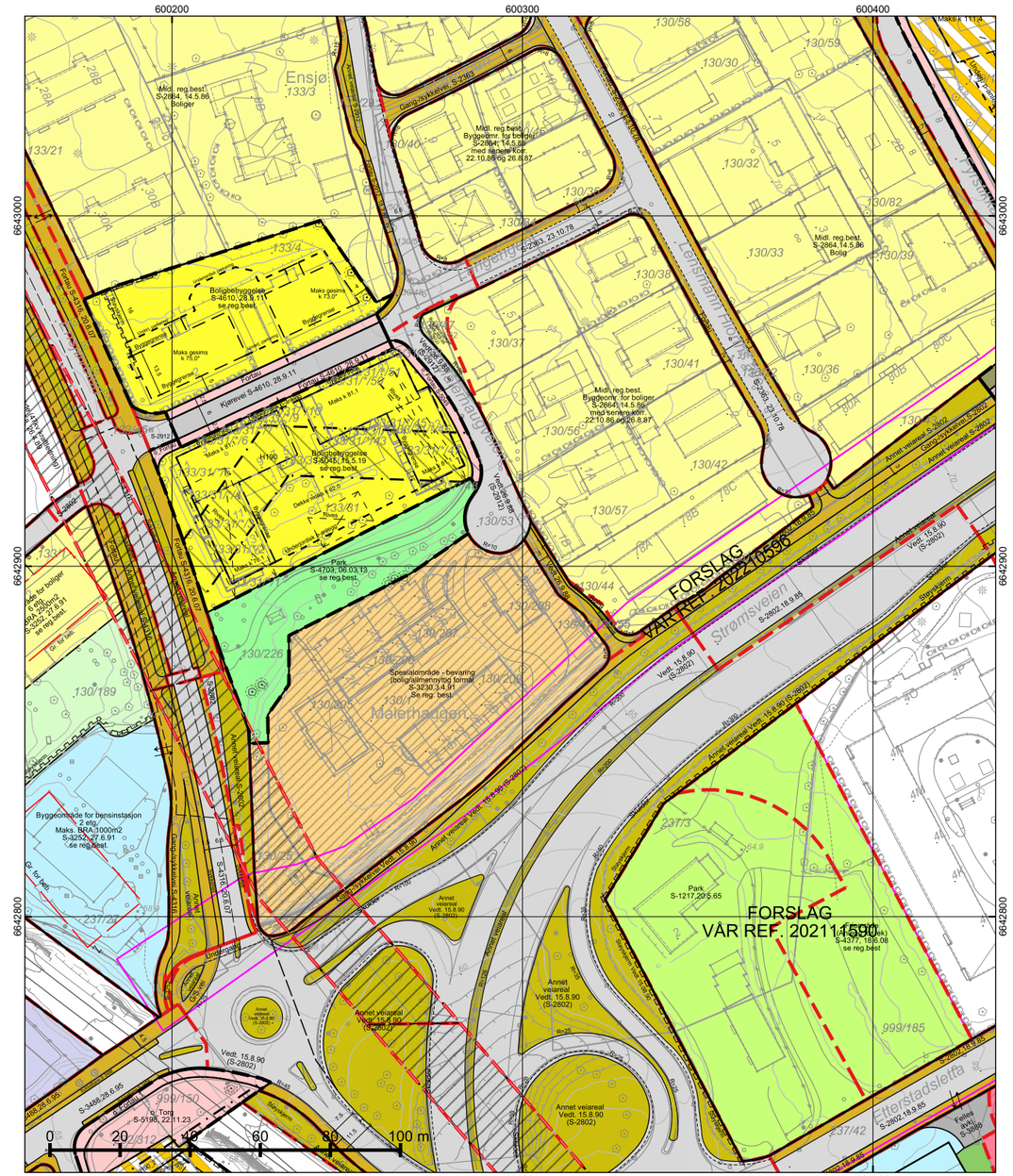
Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143416/ 86512676
Adresse: MALERHAUGVEIEN 2A
Gnr/Bnr: 130/208

Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 121 - Forretning og kontor
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 191 - Bensinstasjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3050 - Park

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 56 - Underjordisk anlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

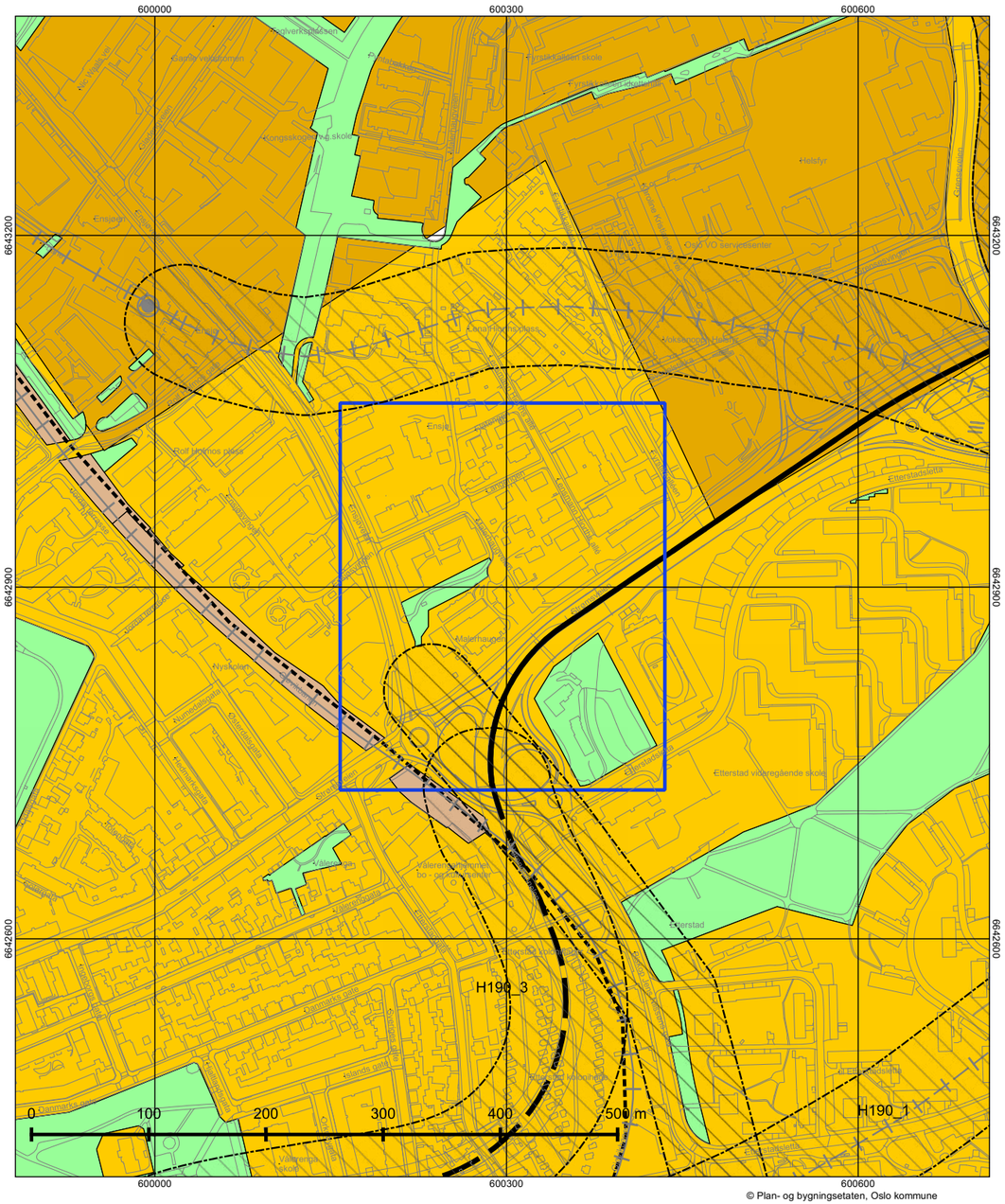
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143416/ 86512676
Adresse: MALERHAUGVEIEN 2A
Gnr/Bnr: 130/208

Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143416/86512676
Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

PLUSS dekker 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

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

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

HELP
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.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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 forbudgiver 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Malerhaugveien 2A
0661 OSLO

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Monica Frøseth

Telefon: 480 35 999
E-post: monica.froseth@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:
Kopi av legitimasjon	Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre