



aktiv.

Nuggerudveien 32 A, B og C, 1089 OSLO

**Stor enebolig med tre seksjoner,
over tre plan | Renoveringsobjekt |
God beliggenhet på Østre
Høybråten/Lundås**



Eiendomsmegler / Partner

Tommy Stenseth

Mobil 948 49 757

E-post tommy.stenseth@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 000 000,-

Total ink omk.: Kr 7 000 000,-

Selger: Landlord AS

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1923

BRA-i/BRA Total 263/265 kvm

Tomtstr.: 1990.6 m²

Soverom: 9

Gnr./bnr. Gnr. 102, bnr. 228

Snr. 1, 2 og 3

Oppdragsnr.: 1008250311

Nuggerudveien 32 A, B og C

Velkommen til denne eneboligen i Nuggerudveien 32 A,B og C, beliggende i det familievennlige området Østre Høybråten/Lundås.

Området er spesielt attraktivt for familier med barn, godt voksne og etablerere, med nærhet til skoler, barnehager og gode offentlige transportmuligheter.

Nærhet til skog og mark, perfekt for turer og fritidsaktiviteter. Boligen ble bygget i 1924, og har et innvendig bruksareal på 265 m² fordelt på tre etasjer. Det er mulighet for parkering på tomten. Boligen har behov for totalrenovering.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	48
Nabolagsprofil	56
Budskjema	64

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 263 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 265 m²

TBA: 53 m²

NUGGERUDVEIEN 32 A

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 21 m² Bod og innredet rom.

1. etasje

BRA-i: 63 m² Entré, kjøkken, stue, soverom og bod.

2. etasje

BRA-i: 42 m² Trapperom, bod, toalettrom, bad og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m² Terrasse.

2. etasje

6 m² Terrasse.

NUGGERUDVEIEN 32 B

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 61 m² Entré, kjøkken, bad, toalettrom, gang, stue og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m² Terrasse.

NUGGERUDVEIEN 32 C

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 76 m² Entré, kjøkken, bad, toalettrom, gang, stue og 2 soverom.

BRA-e: 2 m² Utvendig bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m² Terrasse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1990.6 m²

Tomtebeskrivelse

Det er støttemur i betong opp mot hovedvei, samt støttemur på siden av boligen mot sydvest. Terrenget heller ned mot boligen.

Beliggenhet

Boligen ligger i et stille og attraktivt boligområde på Høybråten i Oslo kommune, kjent for sitt barnevennlige miljø. Området har kort avstand til skoler, barnehager, offentlig transport, samt et bredt utvalg av servicetilbud og fritidsaktiviteter.

Høybråten og Stovner IL tilbyr idrettsgrener som fotball, håndball, basketball, friidrett, langrenn, alpint, innebandy, orientering og turn. Ved Stovner ligger Rommensletta idrettspark med flere fotballbaner, cricketbane, skøytebane, lekeplass, skulpturpark, flerbrukshall og golfbane med treningsgreen, golfkro og proshop.

Østmarka og Lillomarka gir gode muligheter for friluftsliv med fiske, bading, ridestier, oppkjørte og belyste skiløyper, samt flere sportsstuer med servering. Innen kort sykkelavstand finner du også Furuset bad, Nordre Lindeberg gård, Jerikobakken alpinbakke og Verdensparken med grillplass, hinderløype, frukt- og bærhage og lekeområder.

Fra eiendommen er det gangavstand til Langvannet med badeplass om sommeren og skøytebane om vinteren. I nærliggende Lørenskog finnes et bredt idrettstilbud med ballbaner, ishall, golfbane på Losby, svømmehall, tennisbane og flerbrukshall. Kommunen har sterke miljøer innen ishockey, freestyle og dans.

Losby Gods og golfbane er et populært turmål og utgangspunkt for turer i Østmarka. Herfra kan man utforske marka til fots, på ski, sykkel eller med kano fra Mønevann.

Området gir også tilgang til Lillomarka og Nordmarka fra Stovner og Ammerud. Lørenskog Hus er et aktivt kultursenter med kino, konserter, bibliotek, festivaler og kulturskole.

SNØ på Lørenskog er et helårs anlegg på 50 000 m² med fasiliteter for langrenn, alpint, snowboard og freeski. Anlegget har hotell, skigymnas og næringsområder tilknyttet skisport. Mer informasjon finnes på snooslo.no.

Dagligvarehandel tilbys blant annet på Rema 1000 Stasjonsbyen, Kiwi Høybråten, Joker Høybråten og Joker Starveien. Metro Senteret og Stovner Senter ligger en kort kjøretur unna.

Lørenskog togstasjon ligger i gangavstand med hyppige avganger til Oslo S og Lillestrøm. Med bil tar det ca. 5 minutter til Lørenskog, 10 minutter til Økern, 19 minutter til Oslo S og 23 minutter til Oslo lufthavn. Fra Karihaugen, som ligger kun 15 minutters gange unna boligen, tar det ca. 22 minutter med buss 110 til Oslo sentrum. Det er gangavstand til Høybråten barneskole og Stasjonsfjellet ungdomsskole, samt flere barnehager og videregående skoler i nærområdet.

Adkomst

Boligen har adkomst fra Høybråtenveien via Nuggerudveien, en stille og etablert boliggate med lite trafikk.

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

Bebyggelsen

Veietablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Starveien barnehage (1-5 år) - 9 min gange

Framtia barnehage (1-5 år) - 17 min gange

Karihaugen barnehage (0-5 år) - 17 min gange

Skoler:

Høybråten skole (1-7 kl.) - 19 min gange

Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) - 20 min gange

Stovner skole (1-7 kl.) - 5 min i bil

Ellingsrud skole (8-10 kl.) - 18 min gange

Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) - 20 min gange

Stovner videregående skole - 6 min i bil

Bjerke videregående skole - 11 min i bil

Sport/fritid:

Starveien brl. ballplass - 11 min gange
Høybråten Park - 12 min gange
EVO SNØ - 16 min gange
Sportytude Lørenskog Snø - 17 min gange

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

NUGGERUDVEIEN 32 A:

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*** Taktekking**

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendige beslag har utettheter.

Taket fremstår i dårlig forfatning, det er observert mye råte i underpanel. Det er ved målinger observert større fuktutslag rundt pipe. Det er manglende beslag på toppbord over vindskier. Det er observert omfattende råteskader på vindskier og toppbord.

*** Nedløp og beslag**

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Det er observert manglende deler, utdaterte deler samt ufagmessige løsninger på renner og beslag.

*** Veggkonstruksjon**

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er observert råteskader rundt flere vinduer. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

*** Takkonstruksjon/Loft**

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er ved målinger konstanter forhøyede fukt verdier, i sperre konstruksjoner rundt pipe. Det er i tillegg observert råte og sopp i enkelte sperrer.

*** Vinduer**

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduene har råteskader.

Det er observert forhøyede fuktverdier i alle karmen på vinduer fra 1981, samt ødelagt vindu på bad. Det er mangel på utvendig listverk, fukt trenger inn i konstruksjoner.

* Dører

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dør i kjeller fremstår som hjemmelaget, dørblad er bygget med panel og Glava isolasjon. Dørbladet fremstår med begrenset isolasjons evne og er utdatert. Entredør i 1.etg. fremstår med større slitasje, det er observert større avskalling på anslagssiden.

* Balkongdører

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist råte i terrassedør, samt sprekk i glass. Det mangler listverk rundt terrassedør og balkongdør.

* Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
 - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er observert større fukt/ råteskader i rekkverk og bjelker på balkonger og terrasser.

* Andre utvendige forhold

- Utvendig kum på tomten mangler lokk.

* Innvendige overflater

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
 - Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er observert en del ujevnheter i gulvflater. TG3 settes ut i fra slitasje på parkett i entre, samt flere rom i 2.etg. Det er manglende gulv i ett soverom og ufagmessig innskjøting av gulv på kjøkken. Det er observert nedsenk i himling i stue, samt sprekkdannelse i overflater.

* Etasjeskille/gulv mot grunn

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert 35 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i stue. Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser. det er observert

skjevheter i øvrige rom.

* Pipe og ildsted

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Pipevanger er kledd igjen på 2 sider i 2.etg. Krav i forskrift til mursteinspipe, er 4 synlige sider, dette for å evt. avdekke riss og sprekkdannelse i pipe. Det er observert kondens merker på pipe på loft.

* Baderom generelt

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

* Overflater og konstruksjon toalettrom

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TG3 settes ut i fra manglende fliser på vegger. Det er hull i yttervegg ved siden av ventil.

* Vannledninger

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Rørøpplagg i boligen er eldre, det er observert rust og irr på enkelte vannrør. Det er observert irr på kobberrør på kjøkken. Irr på kobberrør er et grønt belegg som dannes når kobber reagerer med oksygen og fuktighet i luften. Dette belegget kalles også verdigris, og er et resultat av korrosjon på kobberet. Selv om irr i seg selv ikke nødvendigvis er skadelig, kan det indikere at kobberrørene er utsatt for korrosjon, og at det kan oppstå lekkasjer.

* Avløpsrør

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Avløpsrør på kjøkken fremstår med ufagmessig tilkobling.

* Elektrisk anlegg

- Se tilstandsrapport.

* Fuktsikring og drenering

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/ svært begrenset effekt.

* Forstøtningsmurer

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er observert sprekkdannelse i støttemur opp mot Nuggerudveien.

* Terrengforhold

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er gitt TG2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Radon

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

* Varmtvannstank

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt. I 2014 ble det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, må kobles til egen koblingsboks. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt. Ref. NEK.400. Det settes TG2, for å belyse at fare for varmegang i støpsel kan oppstå.

Det er gitt TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Utvendige trapper

- Det er ikke montert håndløper langs trapp.

* Innvendige trapper

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Nederste håndløper mot kjeller er løs. Det er observert en del knirk i trapper.

* Innvendige dører

- TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler og vridere.

* Overflater og innredning kjøkken

- TG settes ut i fra alder på hengsler og skinner, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Innredning bærer preg av elde og slitasje.

* Ventilasjon

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ingen ventiler tilknyttet soverommene, tilførsel av tilluft må skje via åpning av vinduer.

Det er gitt TGIU (konstruksjoner som ikke er undersøkt) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Andre innvendige forhold

- Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

* Utvendige vann- og avløpsledninger

- Det er ikke fremkommet opplysninger om vann og avløpsledninger til boligen. Videre undersøkelse anbefales.

NUGGERUDVEIEN 32 B:

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Taktekking

- Taket fremstår i dårlig forfatning, det er observert mye råte i underpanel. Det er ved målinger observert større fuktutslag rundt pipe. Det er manglende beslag på toppbord over vindskier.

Det er observert omfattende råteskader på vindskier og toppbord.

* Nedløp og beslag

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er observert manglende deler, utdaterte deler samt ufagmessige løsninger på renner og beslag.

* Veggkonstruksjon

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er observert råteskader rundt flere vinduer. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

* Takkonstruksjon/Loft

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er ved målinger konstanter forhøyede fukt verdier, i sperre konstruksjoner rundt pipe. Det er i tillegg observert råte og sopp i enkelte sperrer. Tak over seksjon 2 var ikke tilgjengelig for befarig, kun utvendig. Det er observert råte i vundskier.

* Vinduer

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Vinduene har råteskader.

Det er observert forhøyede fuktverdier i karmer på eldre vinduer. Det er mangel på utvendig listverk, fukt trenger inn i konstruksjoner.

* Balkongdører

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist høye fuktverdier i karm samt noe råte i terrassedør.

* Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
 - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er observert stedvis fukt og råteskade i rekkverk, bjelker og terrassebord.
- * Utvendige trapper
 - Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Trapp med trinn og rekkverk er hardt angrepet av råte. Manglende vedlikehold over tid har satt sitt preg på konstruksjoner.
- * Andre utvendige forhold
 - Utvendig kum på tomten mangler lokk.
 - * Overflater innvendig
 - Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- TG3 settes ut i fra slitasje på parkett i de fleste rom. Parkett i entre og stue har vært utsatt for fukt, og bærer preg av eldre råte i enkelte bord. Det er observert mugg på kjøkkenvegg i benkeskap.
- * Baderom generelt
 - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
 - * Avtrekk på kjøkken
 - Avtrekksvifte er defekt.
 - * Vannledninger
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
 - Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
- Tilførselsrør av kobber i boligen er vurdert til å ha en alder, som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
- * Avløpsrør
 - Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er benyttet forskjellig fabrikat på deler av røropplegget. Avløpsrør i vegg på bad er tettet med plastpose.
- * Elektrisk anlegg
 - Se tilstandsrapport.
 - * Fuktsikring og drenering
 - Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
 - Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
 - * Forstøtningsmurer
 - Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
 - Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
 - * Terrengforhold
 - Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
 - Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er gitt TG2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Dører

- Entredør fremstår med større slitasje, det er observert tørt trevirke i rammer og karmen.

* Etasjeskille/gulv mot grunn

- Det er observert stedvis svikt/ ujevnheter i overflater. Det er registrert 20 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i stue. Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

* Radon

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er gitt TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Overflater og innredning kjøkken

- TG settes ut i fra slitasje på innredning. Det er observert slitte overflater på benkeplater og enkelte fronter, samt svelling i benkeskap.

* Overflater og konstruksjon toalettrom

- Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.

- Det er påvist skader på innredning.

- Det er avvik:

Det er observert porøse takplater etter tidligere fuktpåkjennning. TG settes ut i fra alder og slitasje på garnityr, det er observert krakelering i servant.

Det er gitt TGIU (konstruksjoner som ikke er undersøkt) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Andre innvendige forhold

- Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

* Varmtvannstank

- Varmtvannsbereder er plassert bak lukket plate på bad, det er ingen mulighet for inspeksjon. Takstmann kan ikke vurdere forholdet rundt varmtvannsbereder, ut i fra lukkede konstruksjoner.

* Utvendige vann- og avløpsledninger

- Det er ikke fremkommet opplysninger om vann og avløpsledninger til boligen. Videre undersøkelse anbefales.

NUGGERUDVEIEN 32 C:

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Taktekking

- Taket fremstår i dårlig forfatning, det er observert mye råte i underpanel. Det er ved målinger observert større fuktutslag rundt pipe. Det er manglende beslag på toppbord

over vindskier. Det er observert omfattende råteskader på vindskier og toppbord.

* Nedløp og beslag

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er observert manglende deler, utdaterte deler samt ufagmessige løsninger på renner og beslag.

* Veggkonstruksjon

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er observert råteskader rundt flere vinduer. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

* Takkonstruksjon/Loft

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er ved målinger konstanter forhøyede fukt verdier, i sperre konstruksjoner rundt pipe. Det er i tillegg observert råte og sopp i enkelte sperrer. Tak over seksjon 2 var ikke tilgjengelig for befaring, kun utvendig. Det er observert råte i vundskier.

* Vinduer

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vindu på ett soverom har råteskader i karm, det er borret hull i treramme for vannslange. Øvrige vinduer fremstår med normal funksjonalitet.

* Dører

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
 - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Entredør fremstår med større slitasje, det er observert tørt trevirke i rammer og karmen. Dørblad og karm er oppfliset og delvis ødelagt.

* Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er observert stedvis fukt og råteskade i bjelker og terrassebord.

* Andre utvendige forhold

- Utvendig kum på tomten mangler lokk.

* Overflater innvendig

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
 - Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- TG3 settes ut i fra skader og mangler på overflater. Det er observert hull og sår i enkelte vegger og tak, manglende gulv/ veggfliser på kjøkken, manglende fotlister på soverom og manglende fliser på wc.

* Innvendige dører

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
 - Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- TG settes ut i fra ødelagte dørblader med hull, samt manglende listverk rundt flere

dører.

* Overflater og innredning kjøkken

- TG settes ut i fra manglende deler på innredning, samt slitasje på øvrig moduler. Det mangler fronter på overskap og underskap. Det er observert flere ufagmessige løsninger med innredning.

* Avtrekk kjøkken

- Avtrekksvifte er defekt.

* Vannledninger

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilførselsrør av kobber og stålrør i boligen er vurdert til å ha en alder, som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Det er benyttet forskjellig type vannrør på anlegget på wc og kjøkken.

* Varmtvannstank

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det mangler deksel over el-tilkoblinger på varmtvannsbereder.

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt. I 2014 ble det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, må kobles til egen koblingsboks. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt. Ref. NEK.400. Det settes TG2, for å belyse at fare for varmegang i støpsel kan oppstå.

* Elektrisk anlegg

- Se tilstandsrapport

* Fuktsikring og drenering

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

* Forstøtningsmurer

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

* Terrengforhold

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er gitt TG2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Radon

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det må foreligge en rapport med moderate resultater, om det skal gis TG1 for radon i tilstandsrapporten.

* Rom Under Terreng

- Det er ved hulltaking målt forhøyede fuktverdier i utforet vegg.
- * Overflater Gulv baderom
 - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er på badegulvet målt 10 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstiller ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen men ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.
- * Sluk, membran og tettesjikt baderom
 - Dersom det er utført arbeidet på badet de siste 5 årene, skal takstpersonen kontrollere om det foreligger dokumentasjon på at arbeidene er utført fagmessig. Tilstandsrapportene vil normalt utarbeides av en takstperson, som vil benytte seg av Norsk Standard (NS) 3600 Tilstandsanalyse av bolig, ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. NS 3600 setter klare krav til dokumentasjon og man kan risikere en dårligere tilstandsgrad (TG).
- * Ventilasjon baderom
 - Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- * Overflater og konstruksjon toalettrom
 - Det er observert manglende fliser på vegger.
- * Avløpsrør
 - Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Det er benyttet forskjellig fabrikat på deler av røropplegget.
- * Ventilasjon
 - Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ingen ventiler tilknyttet soverommene, tilførsel av tilluft må skje via åpning av vinduer.

Det er gitt TGIU (konstruksjoner som ikke er undersøkt) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- * Andre innvendige forhold
 - Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.
- * Sanitærutstyr og innredning baderom
 - Det var ikke montert noe garnityr ved befaringen. Det blir ikke satt noen vurdering på sanitær utstyr.
- * Tilliggende konstruksjoner våtrom
 - Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjssone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området.
- * Varmesentral
 - Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.
- * Utvendige vann- og avløpsledninger

- Det er ikke fremkommet opplysninger om vann og avløpsledninger til boligen. Videre undersøkelse anbefales.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Egenerklæringsskjema er derfor ikke utfylt/besvart og interessenter oppfordres til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningskyndig, før bud gis.

Innhold

Nuggerudveien 32 A:

1. etasje inneholder entré, innvendig bod, kjøkken, soverom, stue og spisestue med utgang til terrasse.
 2. etasje inneholder gang, toalettrom, bad, innvendig bod, 3 soverom - ett med utgang til balkong.
- Kjelleren inneholder innredet rom og bod.

Nuggerudveien 32 B:

Boligen inneholder entré, kjøkken, bad, toalettrom, gang, stue og 2 soverom - ett med utgang til terrasse.

Nuggerudveien 32 C:

Boligen inneholder entré, stue, 3 soverom, toalettrom, gang, kjøkken og bad.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, laminat og fliser.

Vegger: Malte flater av plater, strie og mur.

Himling: Malte flater bestående av plater, samt stubblofts plank i kjeller.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Rørapplegg i boligen består av eldre kobberør. Stoppekran for boligen er plassert i 32 c.
- Avløpsrør: Avløpsrør i boligen består av plastrør fra installasjoner, med rørstamme i eldre soilrør.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig tilluft fra ventiler i yttervegg.
- Oppvarming: Oppvarming i boligen med panelovner og vedovn i stue.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert i kjeller. Årstall på bereder er ukjent.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2010:

- 2 vinduer med 2010
- 2-fløyet balkongdør i treramme med 2-lags glass fra 2010.

1981:

- Vinduer er stemplet med årstall 1981

1980:

- Boligen ble tilbygget i 1980.

1973:

- Terrassedør med 2-lags glass fra 1973.

Parkering

Det er flere oppstillingsplasser i gårdsplassen.

Radonmåling

Det er ikke fremlagt opplysninger om radonmåling, av boligen eller i bygget generelt.

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

A: Oppvarming med panelovner og vedovn i stue.

B: Oppvarming med frittstående ovner.

C: Oppvarming med panelovner og frittstående ovner.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 000 000

Kommunale avgifter

Kr 48 932

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Feie- og tilsynsgebyr: kr 486,00

Renovasjonsgebyr: kr 23278,29

Vann- og avløpsgebyr: kr 24663,02

Totalt: kr 48 932,31

Info eiendomsskatt

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

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

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 102, bruksnummer 228, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune. Gårdsnummer 102, bruksnummer 228, seksjonsnummer 2 i Oslo kommune. Gårdsnummer 102, bruksnummer 228, seksjonsnummer 3 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:

301/102/228/1:

31.03.1922 - Dokumentnr: 901143 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:102 Bnr:228
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1948 - Dokumentnr: 7284 - Skjønn
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:102 Bnr:228
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1959 - Dokumentnr: 3174 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:0301 Gnr:102 Bnr:228
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.1972 - Dokumentnr: 8967 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1972 - Dokumentnr: 15764 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:102 Bnr:228
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.1976 - Dokumentnr: 23487 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:0301 Gnr:102 Bnr:228
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1977 - Dokumentnr: 23673 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:102 Bnr:228
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1984 - Dokumentnr: 7983 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:102 Bnr:351
Overført fra: Knr:0301 Gnr:102 Bnr:228
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1989 - Dokumentnr: 31633 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 163/326

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 3 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt følgende:

- Eksdok på våningshus, fra 1924.
- Eksdok på tilbygg til våningshus, fra 1977.
- Eksdok på støttemur, fra 1988.
- Ferdigattest på ombygging av enebolig, fra 1990.
- Ferdigattest på oppføring av støyskjerm, fra 2011.

Boligen er ombygget og viker fra originale tegninger.

A: Det er satt opp lettvegger i 1.etg. og 2.etg., som danner flere soverom i boligen.

B: Det er satt opp flere lettvegger som danner stue, gang og ett soverom.

Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Eiendommen følger reguleringsplan S-4220 "Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)" og reguleringsplan S-2342. Eiendommen er i henhold til disse planene regulert til boligbebyggelse.. Vedtaksdato for reguleringsplan S-4220 er 15.03.2006, og for S-2342 er den 14.08.1978.

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015–2030, vedtatt 23.09.2015. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg (eksisterende).

Ifølge reguleringskartet pågår det planarbeid i området. En plan er under offentlig ettersyn (saksnnummer 202102096), og det er nedlagt et midlertidig forbud mot tiltak (saksnnummer 202204703).

I henhold til Kommuneplanen 2015-2030 ligger eiendommen innenfor hensynssone H310_2, som angir fare for steinsprang. Reguleringskartet viser også at eiendommen ligger innenfor et fareområde knyttet til høyspenningsanlegg.

Berørte datasett:
registrert naturmangfold

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

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.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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.

Ansvarlig megler

Tommy Stenseth

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

Ansvarlig megler bistås av

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

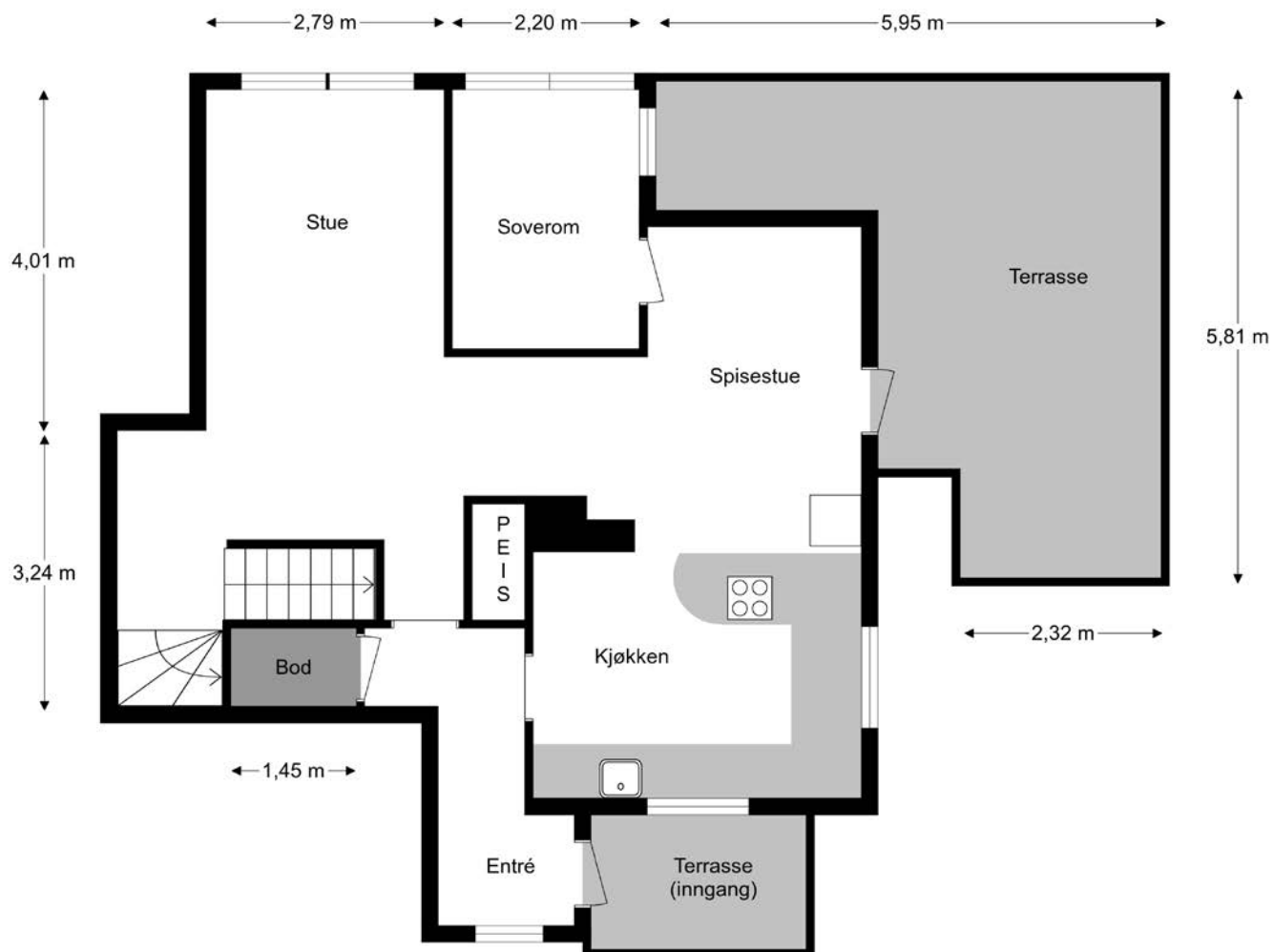
Even Vestreng
Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Even.vestreng@aktiv.no
Tlf: 980 92 775

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

18.11.2025

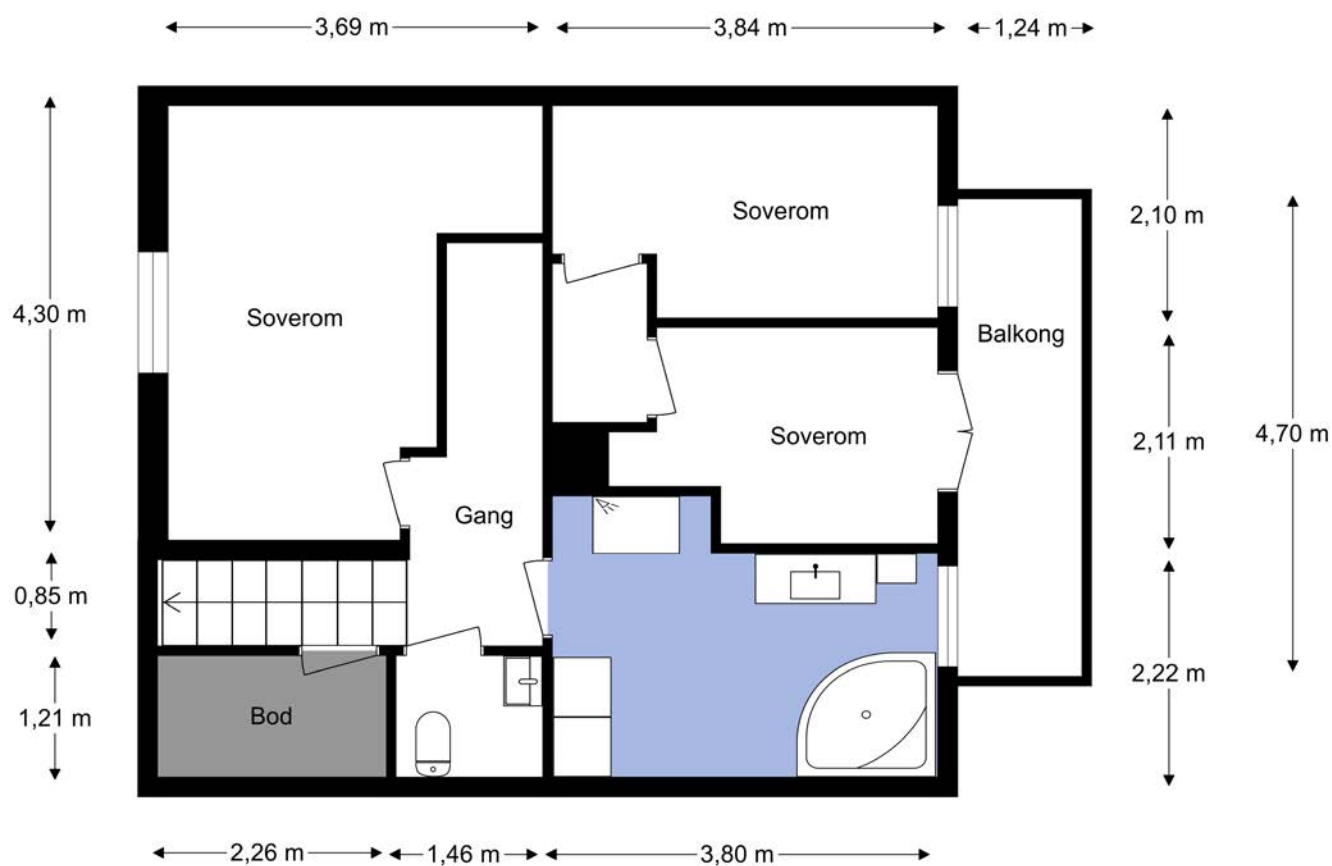


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







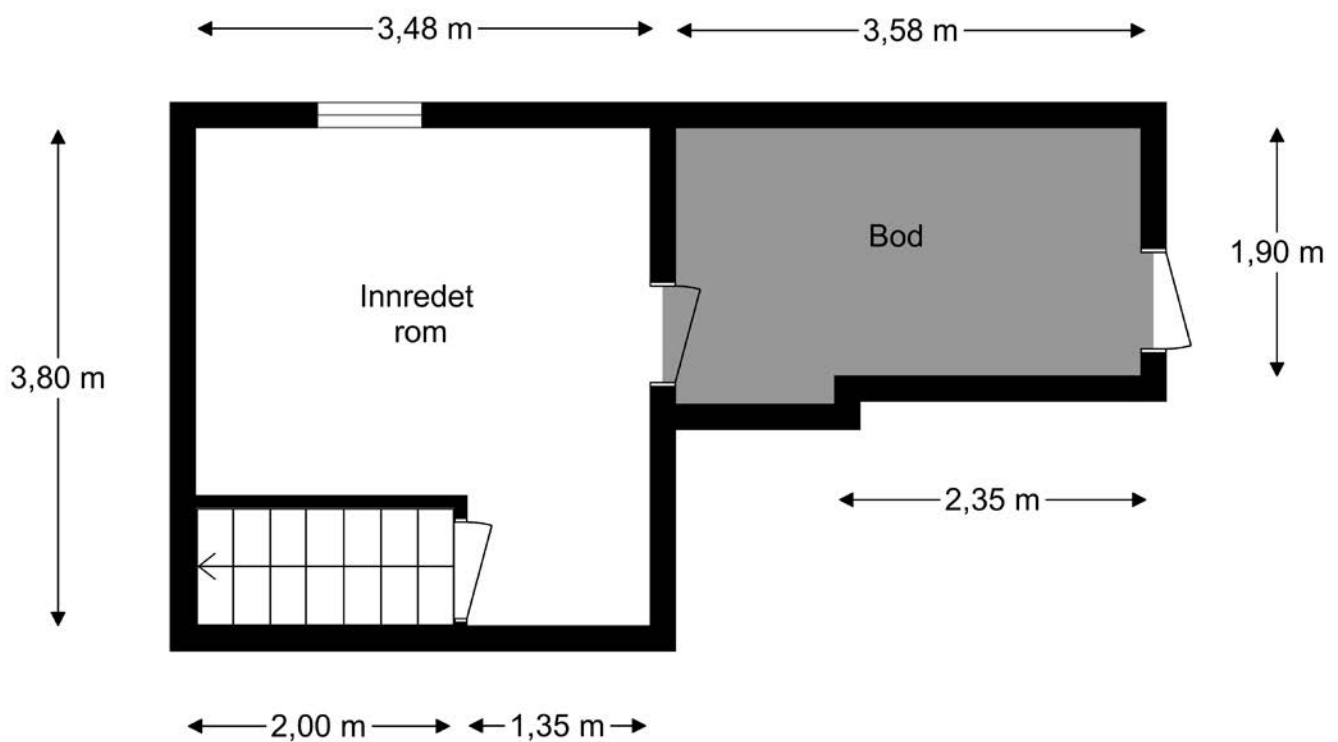


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



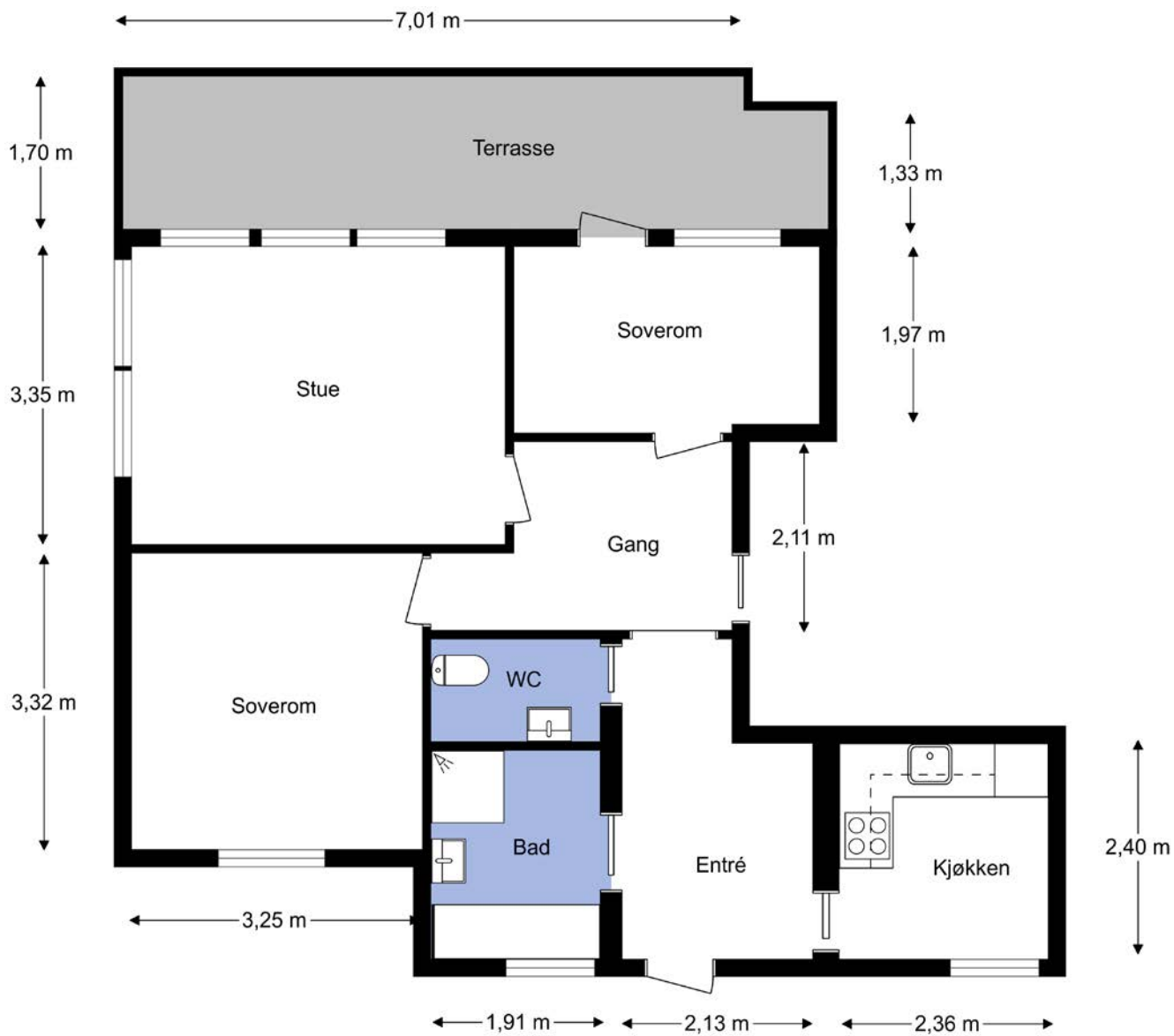






Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

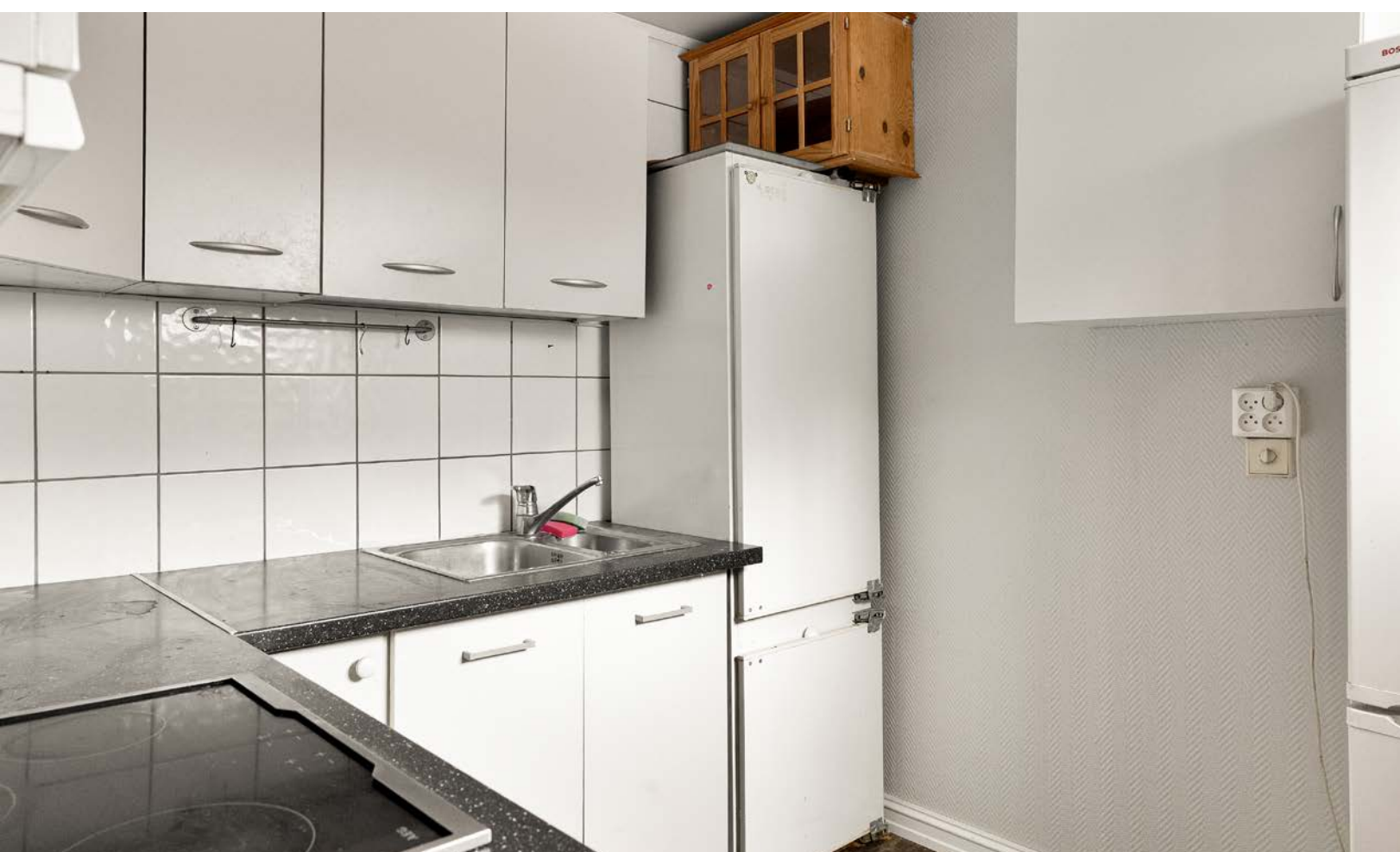


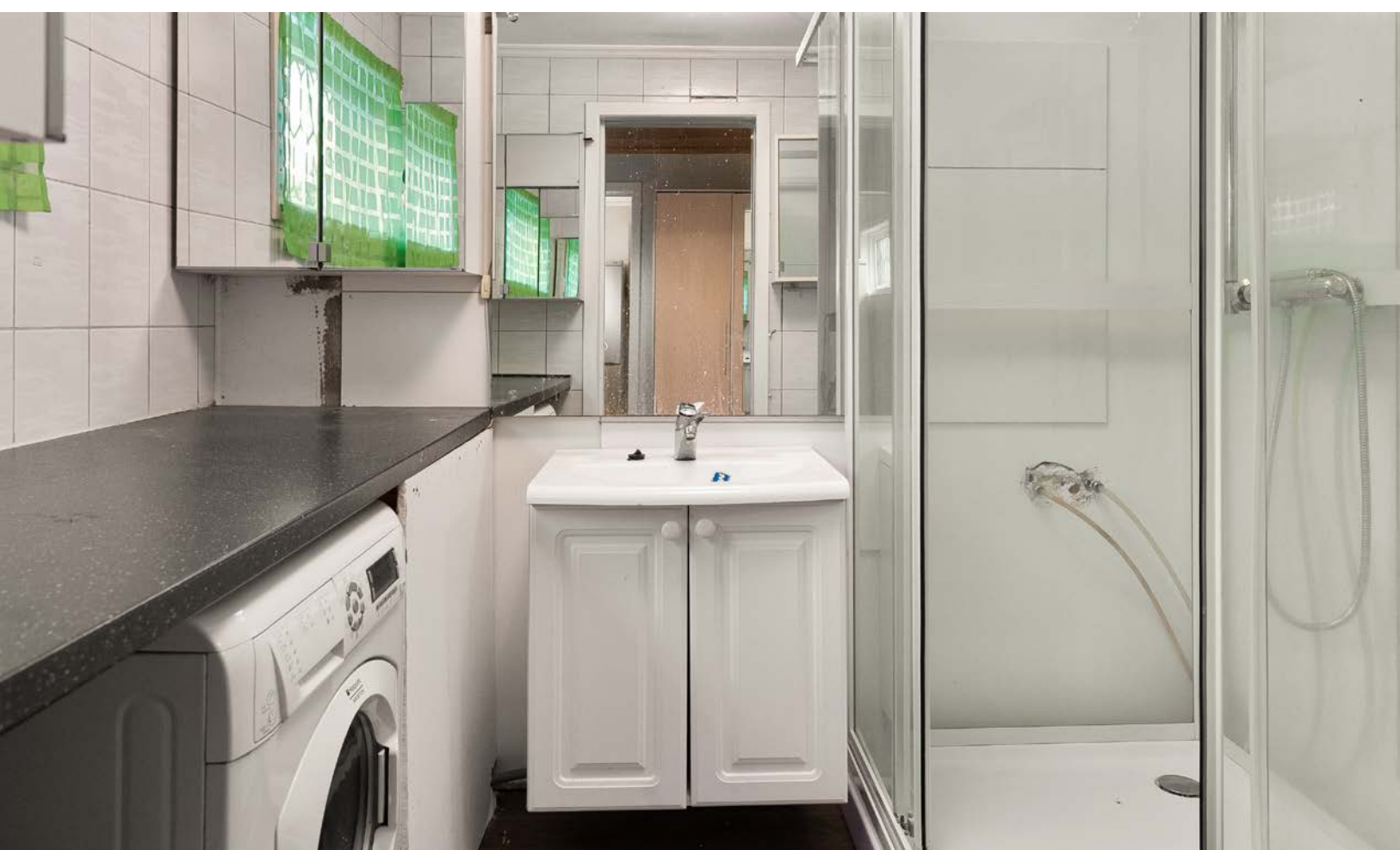


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

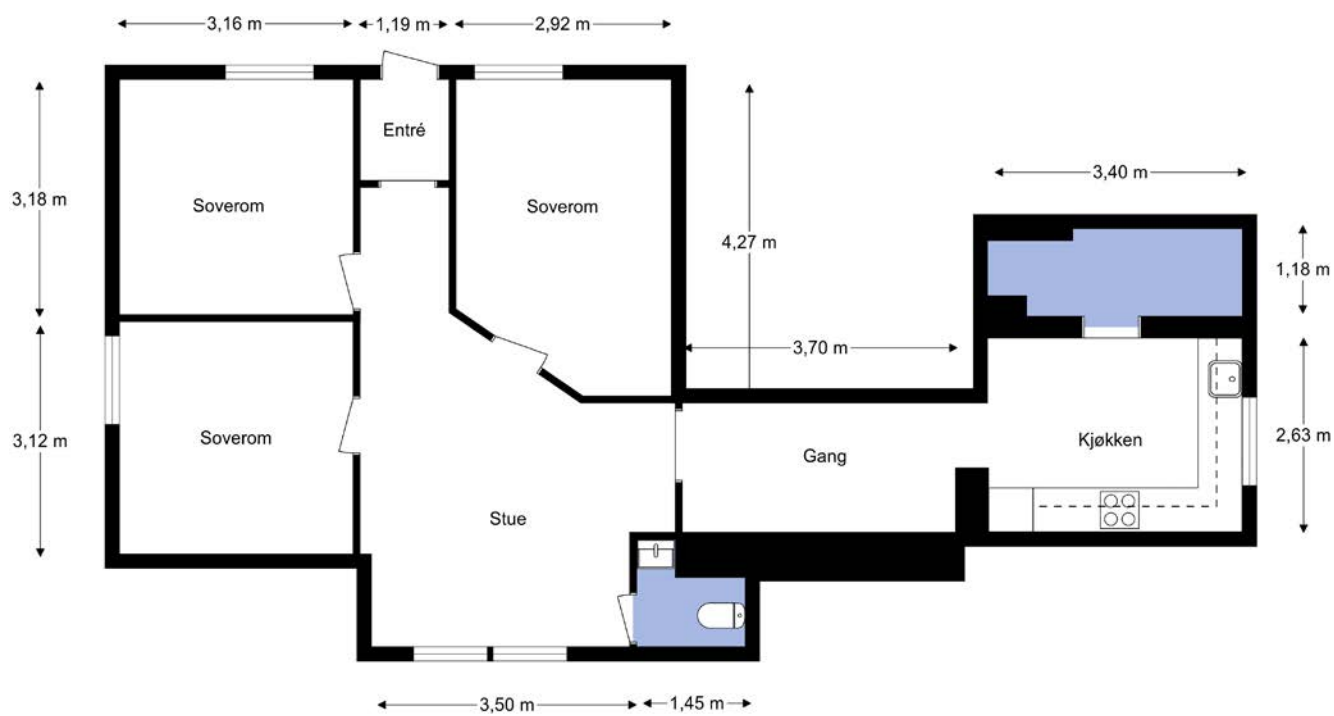












Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250199	
Selger 1 navn	
Lars Ottesen	
Gateadresse	
Nuggerudveien 32A	
Poststed	Postnr
OSLO	1089
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1008250199

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

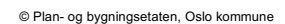
☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250199

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Ottesen	e7f7043c70d821763e9d6 8d305081a2fe8420f92	07.08.2025 12:06:31 UTC	Signer authenticated by One time code

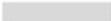
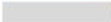
Document reference: 1008250199

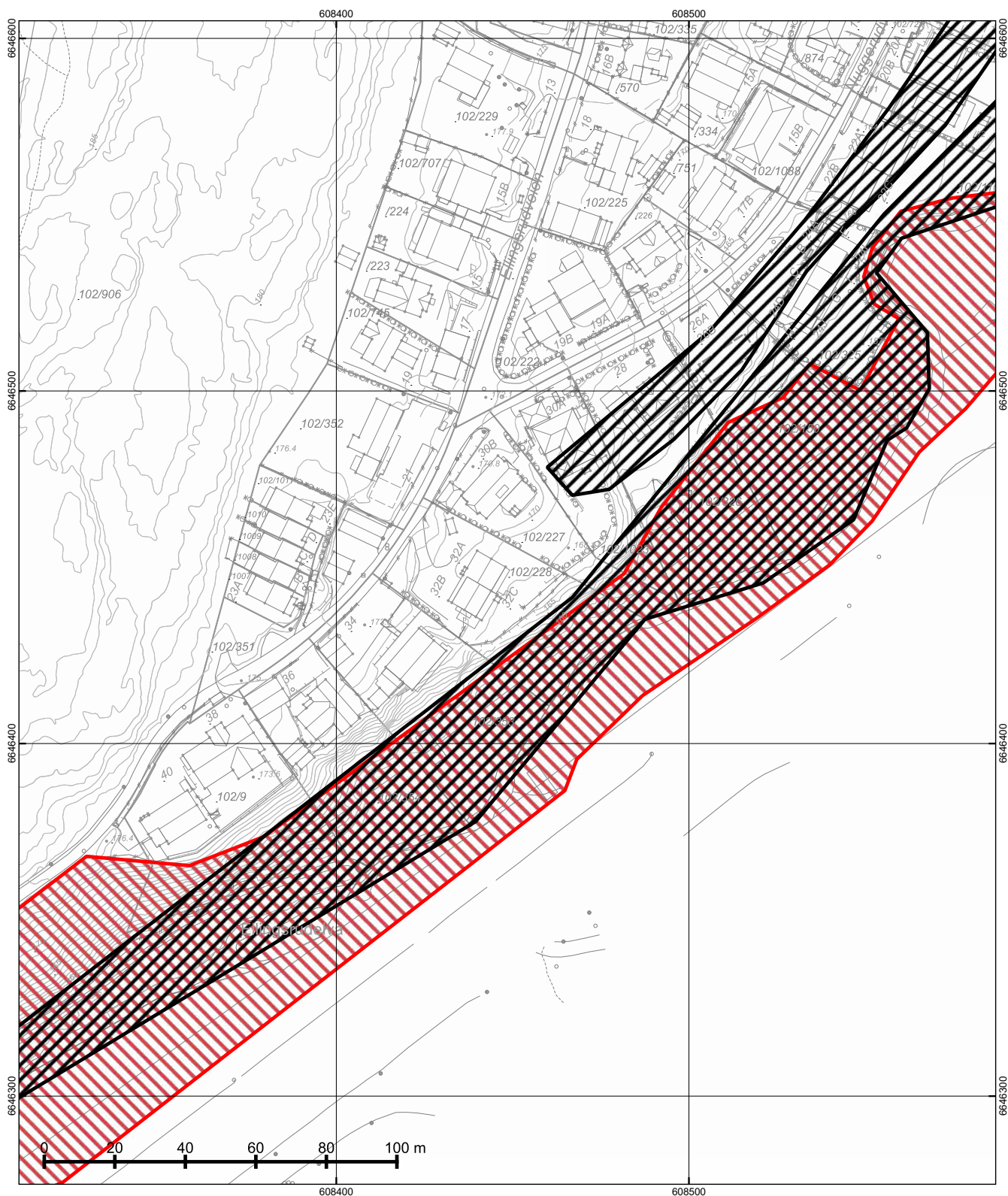
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Kommentar:

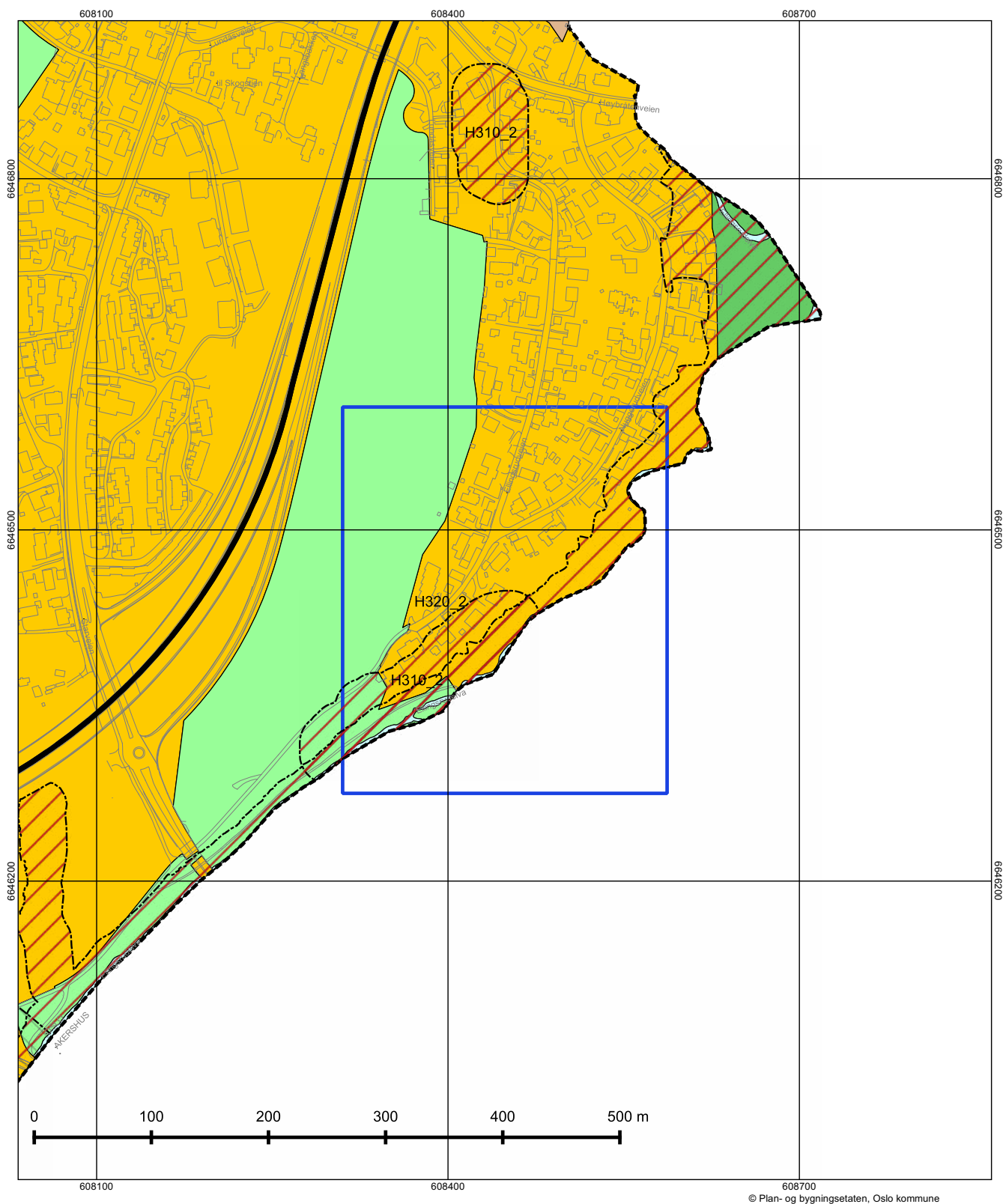
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	RbFareOmråde
	RpFareGrense
	50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	930 - Reguleringslinje
	932 - Regulert kant kjørebane
	961 - Regulert kommunegrense
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 30.07.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold		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.
	– 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: 146148/ 86516194 Adresse: NUGGERUDVEIEN 32A Gnr/Bnr: 102/228	Deres ref.: 44474/ KIMI@MSAKTV Kommentar:	



Oslo

Dato: 30.07.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 146148/86516194

Deres ref.: 44474/ KIMI@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	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 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

Nabolagsprofil

Nuggerudveien 32B - Nabolaget Østre Høybråten/Lundås - vurdert av 162 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lørenskog stasjon Linje 67, 120	8 min 0.7 km
Lørenskog stasjon Linje L1	9 min 0.7 km
Ellingsrudåsen Linje 2	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 14.7 km
Oslo Gardermoen	26 min

Skoler

Høybråten skole (1-7 kl.) 599 elever, 29 klasser	19 min 1.5 km
Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 445 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Stovner skole (1-7 kl.) 562 elever, 21 klasser	5 min 2.3 km
Ellingsrud skole (8-10 kl.) 247 elever, 20 klasser	18 min 1.6 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 277 elever, 20 klasser	20 min 1.6 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	6 min 2.8 km
OKS Videregående skole	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

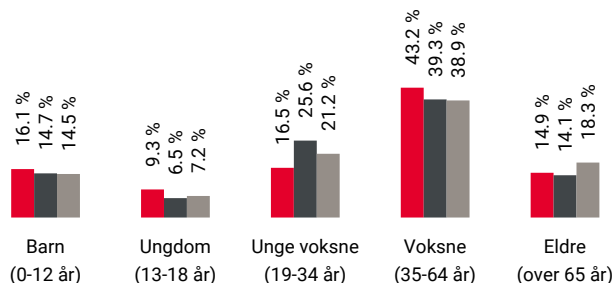
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østre Høybråten/Lundås	3 149	1 254
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Starveien barnehage (1-5 år) 45 barn	9 min 0.8 km
Framtia barnehage (1-5 år) 105 barn	17 min 1.4 km
Karihaugen barnehage (0-5 år) 80 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Joker Starveien	12 min
PostNord, søndagsåpent	0.9 km
Rema 1000 Lørenskog Stasjonsby	13 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽	Starveien brl. ballplass	11 min	🚶
	Ballspill	0.9 km	
⚽	Høybråten Park	13 min	🚶
	Ballspill, basket	1.1 km	
🚴	EVO SNØ	16 min	🚶
🚴	Sportytude Lørenskog Snø	17 min	🚶

Boligmasse



57% enebolig
14% rekkehus
6% blokk
22% annet

«Det er trivelig. Familien min har bodd her i mange generasjoner.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Metro Senter

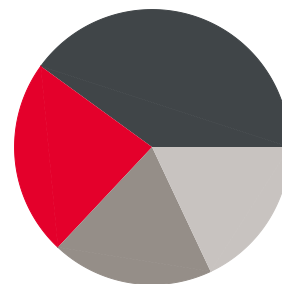
8 min 🚗



Vitusapotek Karihaugen

12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



23% i barnehagealder
40% 6-12 år
19% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



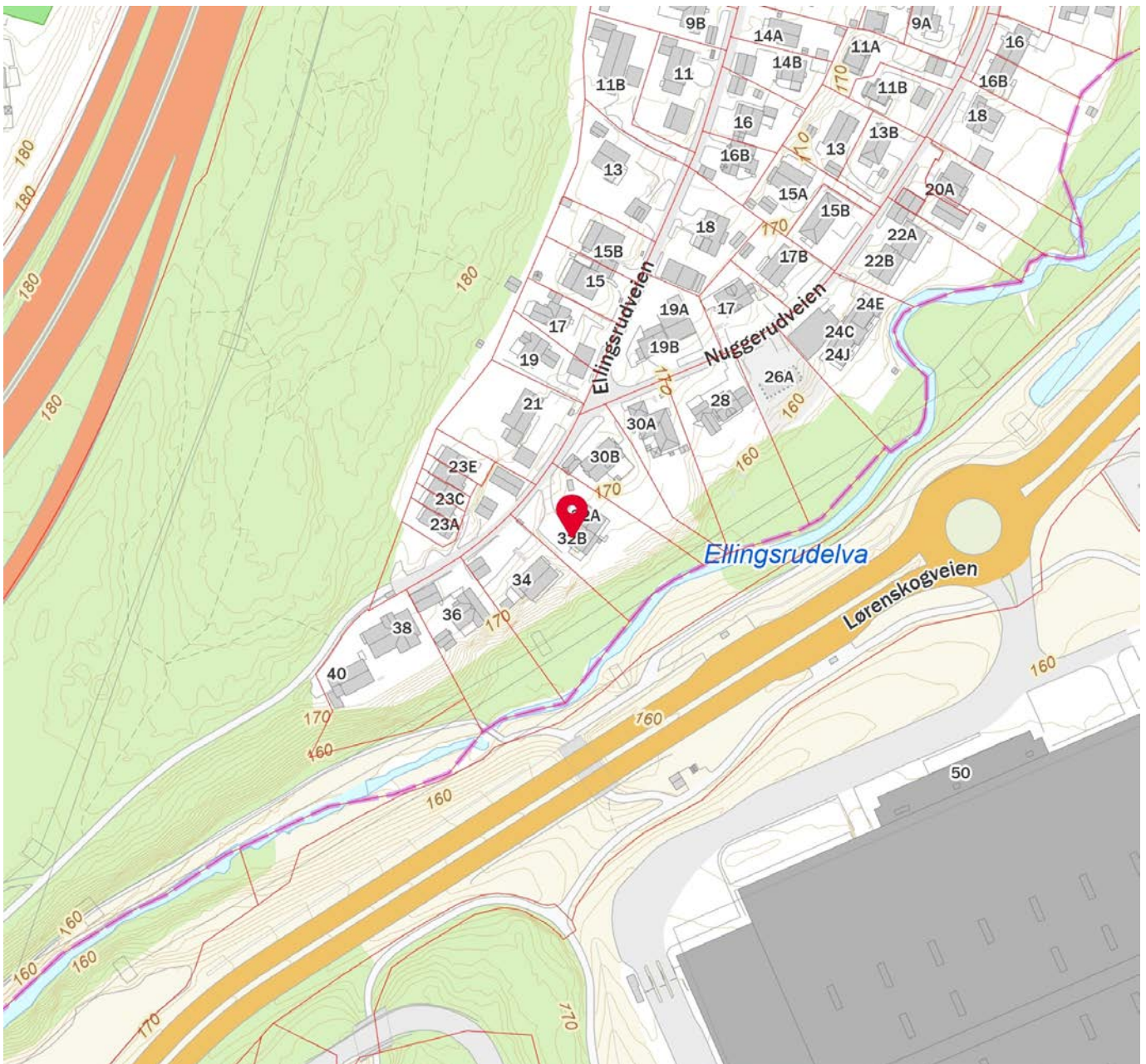
0%

47%

Østre Høybråten/Lundås
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nuggerudveien 32 A, B og C
1089 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Stenseth

Telefon: 948 49 757
E-post: tommy.stenseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre