

Grenseveien 18



Velkommen til

Grenseveien 18



Salgsoppgaven produsert 3. mars 2025

CARL BERNER

Delikat 3-roms med balkong mot bakgård. HTH-kjøkken, enstavsparkett og overflater fra 2023. Peis. V.v. inkl

Prisantydning	5 990 000,-
Fellesgjeld	230 553,-
Omkostninger	169 550,-
Totalpris	6 390 103,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 101,-
BRA-i	63 kvm
Totalt BRA	68 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1933

Megler	Vilde Nadden
Telefon	938 55 940
E-post	v.nadden@nordvikbolig.no

Megler 2	Ine-Camilla Fiskum Graven
Telefon	901 84 046
E-post	i.graven@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- GRENSEVEIEN 18
- Presentert av Vilde Nadden

- Arealeffektiv og delikat 3-roms leilighet med masse naturlig lys, en gjennomgående planløsning med god standard. Perfekt utgangspunkt for deg som ønsker nærhet til byens fasiliteter men samtidig vil bo i frodige omgivelser. Her kan du flytte rett inn!

- Nyere HTH-kjøkken fra 2023 med integrerte hvitevarer
- Enstavsparkett på gulv (2023)
- Pent bad fra 2012/2013 pusset opp i regi av sameiet, oppgradert med ny innredning i 2023
- Peisovn i stuen
- Varmtvann og fibernett inkl.
- Kjellerbod
- Balkong og hovedsoverom mot bakgård
- Mulighet for parkeringsleie med elbillader
- Felles barnevognrom og to sykkelrom

- Dette er en nyere oppusset og utrolig fin leilighet med svært sentral beliggenhet på Carl Berner. Kun 2 min gange fra T-banestasjon. Busstopp rett utenfor.

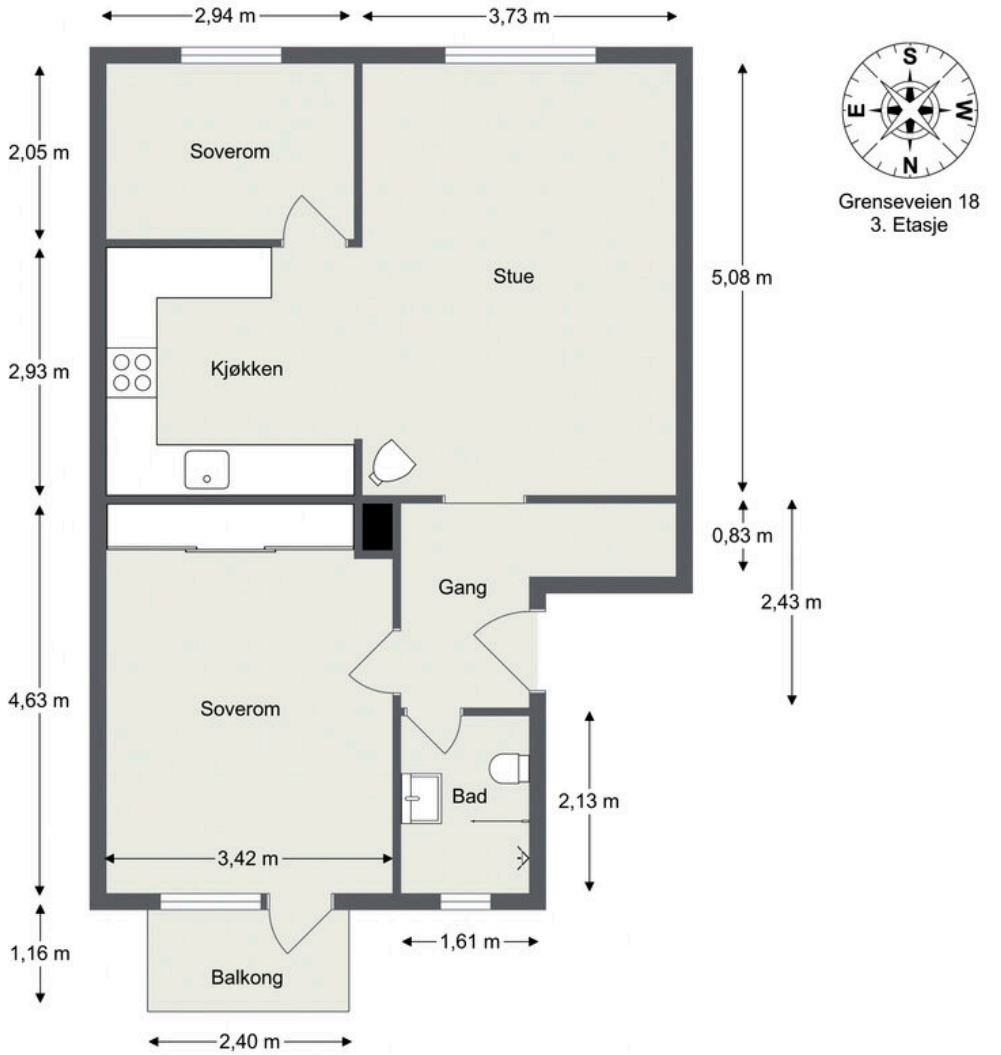
Arealer og innhold

BRA-i:	63 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	68 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Stue, kjøkken, gang, bad og to soverom.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.



Forklaring av bilde/rommet



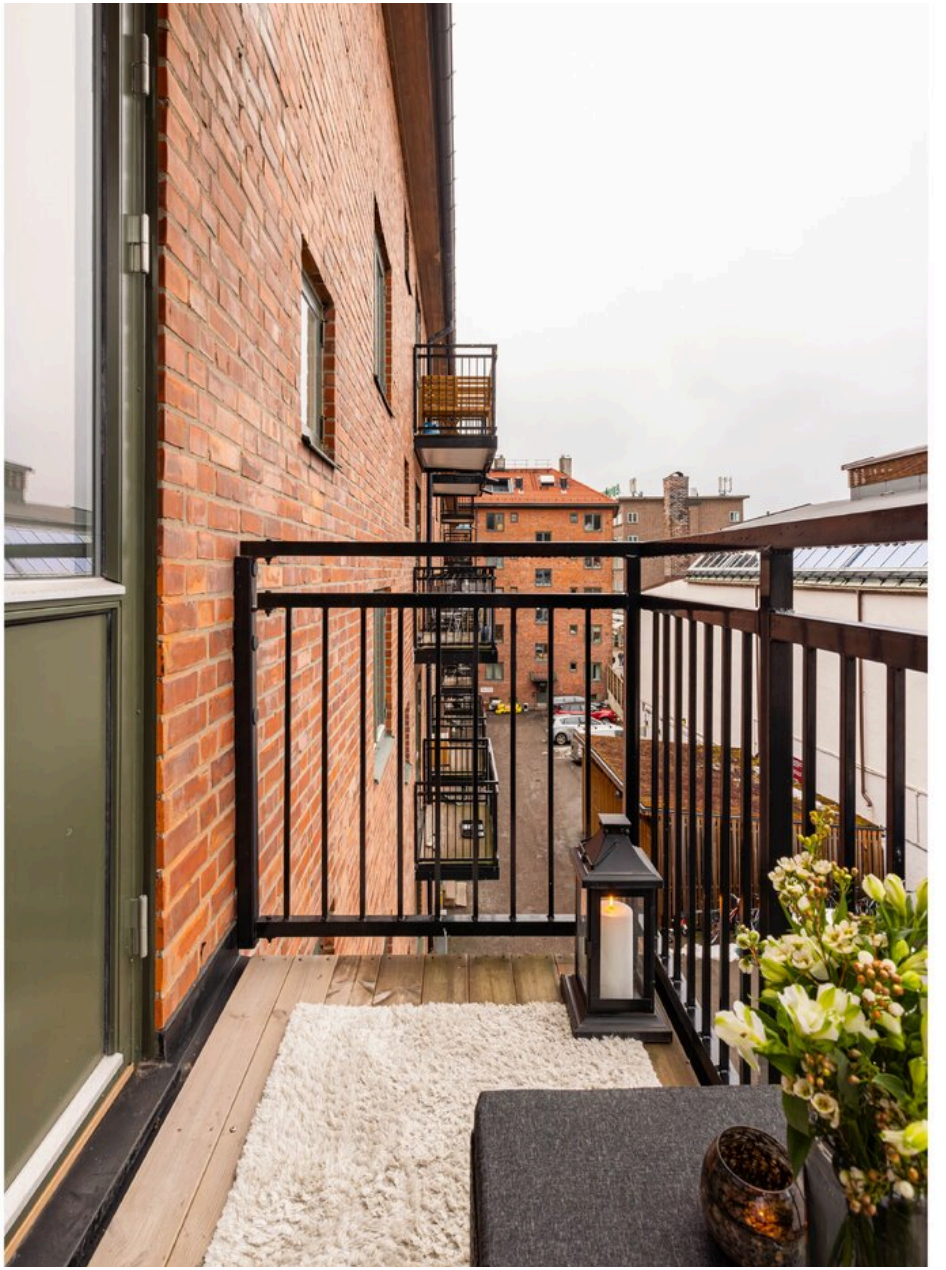








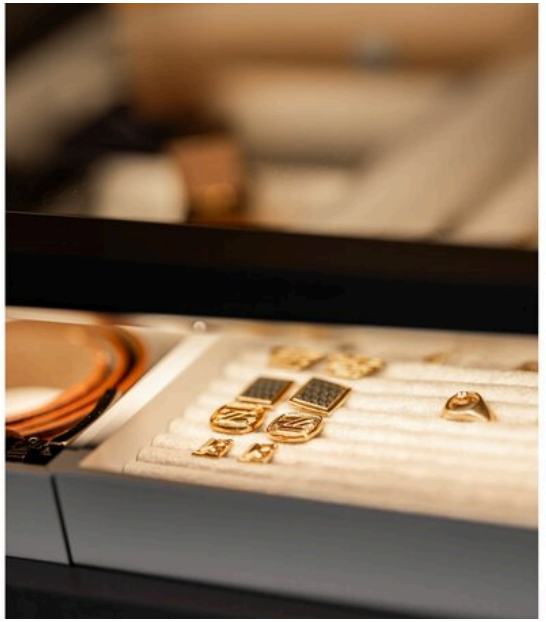















SAMSUNG



Informasjon

Grenseveien 18

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0056/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Grenseveien 18, 0571 OSLO
Gnr 226, bnr 21, snr 50 i Oslo kommune

Selgere
Synne Ekren Wenner
Sebastian Hatteland Undheim

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)
230 553,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 220 553,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
155 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
156 850,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
169 550,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
6 377 403,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
6 390 103,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1933

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 68 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Stue, kjøkken, gang, bad og to soverom.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold

I følge selger er det sol på balkongen om sommeren fra ca. 17:00-21:30.

Innhold

Leiligheten består av gang, to soverom, stue/kjøkken og bad. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5 kvm. Tilgang til felles grillterrasse.

Standard

GANG
Lys og romslig entré med god plass til ytterjakker og sko. Porttelefon montert på vegg. Inngang til bad, soverom og stue. Praktisk med dyp nisje (tidligere kott) med ekstra oppbevaringsmuligheter. Sikringsskap med automatsikringer.

KJØKKEN
Delikat separat kjøkken med god skap -og benkeplass. Helt ny kjøkkeninnredning fra HTH med laminerte benkeplater, slette fronter og flislagt backsplash. Enkel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Waterguard og komfyrvakt er montert. Kjøkkeninnredningen ble montert i 2023.

Informasjon om hvitevarer:
Induksjonstopp: Gorenje ITS637
Innbyggingsovn: Gorenje BO6725E02BG
Kombiskap: Gorenje RKI418FE0
Ventilator: FULLSTÄNDIG veggmontert ventilator
Oppvaskmaskin: VILLBODA Integrert oppvaskmaskin, IKEA 500

STUE
Lys og romslig stue med god plass til spisestue og sofagruppe. Vedovn er plassert i hjørnet til kalde høstkvelder. Pipene ble rehabilitert høsten 2016, kun godkjente ildsteder kan benyttes. Ved fjerning av ildsted skal det gjennomføres av godkjent firma.

HOVEDSOVEROM
Svært romslig og lyst soverom med god plass til dobbeltseng, garderobeskap, nattbord og skrivebord. Nymalte vegger og pen enstavsparkett på gulv. Tidligere døråpning er tettet igjen. Det er satt opp et stort garderobeskap med påkostet innredning og lys. Smart løsning med opplegg til vaskemaskin inne i skapet. Waterguard er montert.

BALKONG
Utgang fra hovedsoverommet til en herlig balkong. I følge selger er det sol her fra ca. 17:00-21:30.

Balkong fra 2020 på ca. 2,8 kvm. Rekkverket ble målt til 110 cm og har en tilstrekkelig utforming ihht TEK-17. Balkongen består i en utkragede stålkonstruksjon og er kledd med impregnerte terrassebord, overflatene har en normal slitasje med forventet patinering. Avrenning for regnvann via underliggende plater og overløp.

SOVEROM II
Soverom II er også i god størrelse og passer utmerket som barnerom, soverom, gjesterom eller kontor. Nymalte vegger og pent gulv. Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys.

BAD
Pent bad fra 2012 med flislagte vegger og slett himling. Badet ble oppgradert i 2023 med nytt servantskap, nytt dusjbatteri, ny baderomslampe og en ny dusjvegg. Opplegg/plass til vaskemaskin (men selger har også dette i skapet på hovedsoverom). Gulvvarme og lampe over speil. Plastsluk fra 2012 med tilhørende vannlås Det er en naturlig ventilasjon på badet. Tilstrekkelig luftespalte i underkant av dørbladet til baderomsdøren for tilluft. Plastsluk fra 2012 med tilhørende vannlås. Det ble observert en membranmansjett i underkant av klemringen i sluket.

OVERFLATER
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: 1-stavs parkett. Flislagt gulv på badet.

Det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider i regi av tidligere eier, dagens eiere og samsvarserklæringen for det elektriske anlegget på badet. Badet ble rehabilitert i regi av styret i 2012/13 og dokumentasjon foreligger ikke for denne jobben.

Parkering

Sameiet har parkeringsplasser til utleie for beboere. Md. leie kr 400,-. Plassene tildeles etter ansiennitet. Kontakt styret.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
2024: Belysning/spotter i taket ble montert, samt andre mindre utskiftninger på el-anlegget. Henviser til samsvarserklæringen for
oppdatert informasjon.
2023: Nytt kjøkken.
2023: Overflatene i leiligheten ble oppgradert.
2023: Nytt elektrisk anlegg(eks bad).

2023: Nytt inventar på badet.
2020: Balkonger ble oppført.
2018: Bunnledninger og avløpsrør ble rehabilitert.
2016: Piperehabilitering.
2012: Rehabilitering av badene i sameiet.

Utført større vedlikehold og prosjekter: i sameiet
2022:
Utbygging av el-bil ladere til alle p-plasser i bakgården
Radonmåling
Tilstandskontroll på alle vinduer av eldre årgang og felles vindus utskifting prosjekt for alle seksjoner som ønsket nye vinduer
Maling av trapper i felles trappeoppganger
Ny vedlikeholdsplan til sameiet levert av Usbl prosjekt

2021:
Utbygging av nytt skrur til sykkel og barnevogns parkering

2020:
Utbygging av nye balkonger for Grenseveien 12 - 26
Rehabilitering av eksisterende balkonger Grenseveien 8 - 10
Oppgradering fiber nett til seksjonsjoner
Utbygging ny felles grillplass over bomberom Grenseveien 26
Installasjon av varmekabler i takrenner mot Grenseveien og bakgården
Installasjon av luftavfukter kjeller Grenseveien 22

2019:
Oppsamling vindusprosjekt
Kum skiftet ut nederst i bakgården og asfalt reparert i bakgården

Bilde prosjekt fra nærområdet i oppganger

2018:
Avløpsrør i hele sameiet er blitt rehabilitert
Ny hekk opp hekkveien er blitt plantet
Gjennomført fasadevask
Tilstandskontroll på alle vinduer og felles vindusutskifting prosjekt for alle seksjoner som ønsket nye vinduer
Fasaden mot Grenseveien 12-26 har fått plantet klatreplanter

2017:
Gjerdet mot hekkveien er skiftet og ny port til kjørende og gående er satt opp
Nytt fibernett til alle seksjoner fra Canal digital er bygget ut, det gamle kloakknettet avvikles
Ventilasjonsprosjekt for seksjon 1-80 med kjerneborring av 2 nye lufteluker mot Grenseveien
Alle seksjoner har fått automatiske strømmålere
Frontpartiet foran inngang 12 -22 har fått nytt gjerde
Utvendig belysning skiftet i deler av sameiet
Frontpartiet foran inngang 24 - 26 beplanting sluttført, flaggstang er blitt satt opp

2016:
Nytt rest og papiravfallsystem i brønner er blitt satt opp ved innkjøring
Frontpartiet foran innganger 12 - 22 er blitt beplantet med hekk og trær og asfalterte på nytt med varmekabler
Frontpartiet foran innganger 24 - 26 er blitt beplantet med hekk og trær og asfalterer på nytt med varmekabler
Alle piper er blitt rehabilitert

Hovedinngangsdører til oppganger er skiftet ut

2015:
Loftene er blitt bygget ut til leiligheter og sameiet har fått 10 nye seksjoner 80-90.
Alle oppganger er blitt pusset opp og fått nye postkasser
Alle innganger og leiligheter har fått nye porttelefoner med mulighet for video.
Taket på alle blokker er blitt rehabilitert
Alle vinduer i sameiet er blitt nymalt med ny fargekode
Oppgradering av sameiets koaks nettverk til TV og Internett

2012:
Alle bad og rør i sameiet er blitt rehabilitert. Sameiet har fått felles varmtvann.

Informasjon hentet fra sameiets hjemmeside: https://grenseveien.no/oversikt-over-gjennomfort-storre-vedlikehold-i-sameiet/

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæring vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Ole Hermann Krefting

Byggemåte

OM BYGGEMETODEN:
- Boligblokk over 5 etasjer inkl loftsleiligheter.
- Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser.
- Grunnmur av betong.
- Bærende elementer av betong og mur.
- Etasjeskillere av betong.
- Fasaden er forblendet med teglstein.
- Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og antatt tekket med takstein.
- Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2020 og 2023. Det ble ikke påvist unormal slitasje på karmene eller tegn til punkterte glass. Utvendige beslag under vinduene i stuen og tilstøtende soverom har sklidd ut av posisjon og må festes tilbake i blikksporet. Buskene som vokser på fasaden trekker inn mot vinduet.
- Balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2020. Inngangsdør med dørpumpe og B-30/40db brann- og lydklassifisering.
- Ytterdørene går fint mot karmen og er lette å åpne og lukke. Utvendig utførelse av foringer og belistning til inngangsdøren oppfattes som ikke fagmessig utført.
- Innvendige vegger består i en stor grad av mur og lett bindingsverk.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leilighetens overflater ble oppgradert i 2023 og fremstår uten unormal bruksslitasje. Det ble ikke observert noen særlige sprekkdannelser eller noen tegn til støvkondens/svertesopp på overflatene. Badet ble sist rehabilitert i 2012 i regi av sameiet. Badet har jevnt over normal slitasje med hensyn til alderen og generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt. Det bemerkes at baderomsvinduet er plassert i våtsonen til dusjen og at det forekommer eldre skruehull i flisen. HTH-kjøkkeninnredning fra 2023 med jevnt over normal slitasje med hensyn til alderen. Ventilator med kullfilter holder isolert sett til TG 2 iht NS3600. For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,61 m.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet.
Vedovn i stuen.
Røykvarsler er montert.

Brannslukningsapparat var utplassert.
Stoppekraner er montert på badet og på soverommet(tidligere kjøkken).
Felles varmtvann.
Automatiske sikringer i leiligheten. 35 amp hovedkurs(skrusikringer) i et felles strømskap i kjelleren, plass nr 16.
Port-telefon.
Mulighet for å leie parkeringsplass i bakgården. Venteliste via styret. Plasser med lader for el-bil.

Etasjeskilleren har stedvise avvik på opptil 20-25 mm, da særlig på soverommet med balkong og i overgangen mellom stuen og gangen. Generelle skjevheter må forventes. TG 2 settes da avvikene overstiger toleransekravene som er satt i NS3600. Utbedring av avviket kan utføres ved bruk av avrettingsmasse for ønske om et plant gulv. Avvikene ble punktvis målt og større avvik enn dette kan dermed forekomme.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
- Bad: Membran, tettesjiktet og sluk: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membranen, sluket eller badet forøvrig. Merk at membranen snart passerer minimum forventet levetid på 15 år og tiltak for å unngå en belastning på membranen kan med
fordel innføres, som f eks montering av et dusjkabinett eller et dusjkar.
- Vinduer og ytterdører: Utvendige beslag under vinduene i stuen og tilstøtende soverom har sklidd ut av posisjon og må festes tilbake i blikksporet. Risiko for innsig av fukt slik det fremstår idag.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: Manglende dokumentasjon på utførelsen av konstruksjonen rundt den innebygde sisternen. Veggen bak sisternen er delvis synlig og det ble ikke observert en membran på denne flaten. Sisternen skal være lekkasjesikret med en membran rundt hele den skjulte vanninstallasjonen eller at det fremvises dokumentasjon på annen godkjent løsning. Risiko for at lekkasjevann kan trekke inn i konstruksjonen. Dokumentasjon for røropplegget på badet forøvrig foreligger ikke.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600. For å lukke avviket så må det monteres en mekanisk vifte, men bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboene som benytter samme sjakt og installasjonen må godkjennes av styret.

Innbo og løsøre

Dette medfølger:
- Integrerte hvitevarer på kjøkken.
- Garderobeskap på soverom.
- Vaskemaskin på soverom.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til XXX. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

ukjent - ukjent

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes via panelovner og peisovn i stue. Gulvvarme på bad. Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har oppgitt følgende angående strømforbruk:
- Ca. 1335,- per måned, som vil si ca. 953 kWt per måned.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 101,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, varmtvann, nedbetaling fellesgjeld, drift og vedlikehold, trappevask, felles bygningsforsikring, forretningsfører m.m.

Fordelt slik:
Balkonglån: 540,-
Felleskostnader drift: 2 841,-
Vedlikeholdslån: 264,-
Baderomslån: 404,-
Balkonglån: 296,-
Baderomslån: 252,-
Vedlikeholdslån: 381,-
Bredbånd: 123,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene, bortsett fra evt. eiendomsskatt.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 344 637,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 378 547,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har gruppeavtale for bredbånd fiberlinje levert fra Obos OpenNet og Internett tjeneste levert fra Blix Solutions hvor 150Mbps nedlasting /150Mbps opplasting inngår i husleien. Oppgradering til raskere linje er mulig, men dette må bestilles via Obos Opennet sine websider: https://www.obosopennet.no/bestilling/

Følgende oppgraderinger av hastigheter er tilgjengelig:
Bredbånd 300 / 300

Bredbånd 600 / 600
Bredbånd 1000 / 1000

Prisene for oppgradering ligger på Obos Opennet sine websider for bestilling, velg leverandør Blix. Kr 120,- kan trekkes fra oppgraderingsprisen da dette er betalt igjennom felleskostnadene.

Opplysningene er hentet herfra, feil kan forekomme: https://grenseveien.no/faq-internett/

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Grenseveien 8-26, orgnr. 971277963

Om sameiet

- Sameiet Grenseveien 8-26 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
- Sameiet Grenseveien 8-26 består av 87 boliger og 3 næringslokaler.
- Forretningsfører er USBL.
- Sameiet Grenseveien 8-26 er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 2415051. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Grilling
Det er kun tillatt å bruke elektrisk eller gassgrill. Kullgrill er ikke tillatt da røyken fra disse kan være til sjenanse for andre beboere.
Sameiet har også en grillterrasse, for mer info: https://grenseveien.no/balkong-og-felles-grill-platting-regler/

Vedlikehold:
Sameiet har vedlikeholdsplan laget av Usbl prosjekt sist oppdatert år 2022. Budsjetter og vedlikehold blir styrt etter vedlikeholdsplanen. Oversikt over utført større vedlikehold i sameiet ligger i hovedmenyen på hjemmesiden.

El-bil infrastruktur og ladere
Sameiet har i 2022 bygget nytt el-bil infrastruktur og ladere i bakgården. Prosjektet er nå gjennomført.

Tilstand på vinduer
Sameiet har hatt ny kartlegging av vinduer til alle seksjoner i sameiet. Seksjoner med eldre vinduer med behov for utskifting eller vedlikehold vil bli fulgt opp av sameiets vindusleverandør.

Hva er inkludert av TV og/eller internett i felleskostnadene? Er varmtvann inkludert?
Svar: Varmt vann er inkludert i felleskostnadene, det er også en basis internettabonnement inkludert i felleskostnadene, jeg tror det koster 120 kr pr mnd.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 230 553,- pr. 01.02.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 83987200351, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.02.2025: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 182
Saldo per 23.02.2025: 2 314 681
Andel av saldo: 93 745
Første termin/første avdrag: 30.09.2021 (siste termin 31.03.2040)

Lånenummer: 83987200335, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.02.2025: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 168
Saldo per 23.02.2025: 5 789 379
Andel av saldo: 70 392
Første termin/første avdrag: 30.10.2022 (siste termin 30.01.2039)

Lånenummer: 83987200343, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.02.2025: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 157
Saldo per 23.02.2025: 6 377 109
Andel av saldo: 66 416
Første termin/første avdrag: 30.09.2021 (siste termin 28.02.2038)

Det er ikke oppgitt at sameiet har sikringsordning.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Se årsregnskapet i siste årsberetning.

Vedtekter og husordensregler

- Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere. Styret skal underrettes om seksjoner med husdyr, og søknad finnes på sameiets hjemmeside
- Det er kun tillatt å bruke elektrisk eller gassgrill. Kullgrill er ikke tillatt da røyken fra disse kan være til sjenanse for andre beboere
- Det er ikke tillatt å montere markise
- Generell nattero skal være mellom kl. 23 - 07 (lør kl. 09) og søndag ro

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne i sameiet plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og vedtektene. Sameierne er ansvarlig for at reglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, og av andre som gis adgang til leiligheten.

Dyrehold

All anskaffelse av større dyr (dvs. hunder og katter) må forhåndsgodkjennes av styret. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby angjeldende dyr. Styret beslutning kan påklages til årsmøtet.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 410 kvm (Eiertomt)
Tomt på 4411 kvm. Tomten ligger i et område med blokkbebyggelse med varierende alder, stilart og byggemetode. Biloppstillingsplasser i bakgården med mulighet for leie av plass(venteliste). Tomten er for øvrig beplantet med stedlige vekster og asfalterte bakgård.

Sykler skal kun plasseres i sykkelparkering i bakgården eller låst inn i egen bod. Eventuelle sykler som står andre steder i sameiet vil bli fjernet uten varsel av vaktmester.

Adkomst

Adkomst fra Grenseveien eller bakgård. Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt ved offentlige visninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Supersentralt på Carl Berner, finner du denne flotte leiligheten. Med store parkanlegg og grønne oaser i nærmiljøet samt gangavstand til det urbane byliv, er rammene for trivsel og hygge dermed satt. Leiligheten er midt i blinken for deg som ønsker alt av hovedstadens fasiliteter innen gangavstand og trekke deg tilbake i rolige omgivelser. I umiddelbar nærhet til boligen ligger nyåpnede Carls. Carls er nesten 3000 kvm med store og små opplevelser, under ett og samme tak. Fordelt over en kafé & bar, restaurant, uteservering, vinbar, og to store arrangementsrom blir den gamle fabrikken igjen fylt med liv og røre, og vil gi puls til en bydel av Oslo i enorm vekst. Denne er verdt et besøk.

Dagligvare og servicefasiliteter:
Flere dagligvarehandlere i nærmest umiddelbar nærhet som bla. Rema 100, Kiwi og Coop Mega. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Carl Berner-passasjen apotek, blomsterforhandler og vinmonopol. Det er også en stor grønnsakshandler ved Carl Berners plass. Videre er det et godt utvalg av take away-restauranter på Carl Berners plass og i Trondheimsveien som sushi, pizza, kebab og indisk.

Med gangavstand fra leiligheten til Carl Berner finner man kollektivtransport som tar deg enkelt med rundt på kryss og tvers av Oslo by. Carl Berners plass er et knutepunkt for kollektivtransport, med hyppige avganger til der du måtte ønske å reise. Her finner man blant annet T-bane, buss- og trikkestopp med forbindelser 17, 30, 31,21, 28, 57 og 33. 31-bussen går døgnet rundt.

Fra leiligheten finner du også Sinsen T-bane ligger et litt lengre stykke fra boligen, med direktelinjer til blant annet Nydalen, Blindern, Forskningsparken, Ullevål sykehus, sentrum m.m. Se Ruter for mer informasjon.

Rodeløkka og Rosenhoff; en sjarmerende del av nærmiljøet:
Området grenser mot Rodeløkka som er et spennende og sjarmerende område hvor Oslos gamle arbeiderboliger ligger. Her kjenner man på den nostalgiske atmosfæren.
Videre er det kort gangavstand til Torshovdalen, Tøyenparken og Botanisk hage. For hyggelige søndagsturer kan en spasere i naturskjønne omgivelser langs Akerselva. Du har i tillegg kort vei til Rodeløkkens kolonihager som er et idyllisk sted å besøke på sommerhalvåret.

Parklivet i kort avstand:
Torshovdalen og Torshovparken, som er et stort og populært parkområde, som ligger cirka 5 minutters gange fra boligen. Her er det populært for beboerne i området å gå seg en tur, nyte parken eller ta noen raske intervaller. Birkelunden og den populære Sofienbergparken i nærområdet er heller ikke lange spaserturen fra boligen. Her har man nok av muligheter til å møte venner til grilling og hygge i parken og kanskje en runde kubb?Tøyenparken, Ola Narr og Botanisk hage med 7500 forskjellige plantearter og sorter som er samlet opp siden den ble etablert i 1814, ligger cirka 15 minutters gang avstand fra boligen. Naturhistorisk museum, Geologisk museum og Zoologisk museum og Tøyen hovedgård ligger alle i Botanisk hage og er et populært samlingssted på sommeren. Tøyenparken har også huset Øyafestivalen de seneste årene

Kort vei til livet på Grünerløkka:
Fra boligen er det ca. 15 minutters gange ned til urbane og sjarmerende Sofienbergparken og Grünerløkka. Grünerløkka er som kjent for de fleste; et mekka for den trendy i Oslo. Her ligger noen av Oslos mest populære spise- og serveringssteder som Südøst Asian Crossover, Trattoria Popolare, Theka, Villa Paradiso og Illegal Burger. Videre mot Akerselva finner man Vulkan og kjente Mathallen med matprodukter og en rekke caféer og spisesteder av høy kvalitet. For den utelivsglade er det en rekke utvalg av nattklubber, puber og loungebarer som f.eks.Blå, Syng, Tea Lounge og BAR Vulkan i nærområdet. I området rundt Sinsenveien er gatene opplyste, noe som gjør det trygt å komme seg hjem om kvelden dersom man ønsker å gå. Shoppingen er også spennende med mange små, uavhengige butikker som selger klær, smykker, keramikk og kunst utenom det vanlige - alt fra originale butikker drevet av unge, norske designere til kule vintagebutikker. Av de større kjedene kan man nevne Carlings, Bik Bok, Ark, Lindex med fler. Søndag er den store markedsdagen på Grünerløkka, med marked både ved Blå og i Birkelunden.

For den treningsglade:
Treningssenter som Sats, Fresh Fitness, Mudo Gym og Evo finner du i noen få minutters gangavstand fra boligen. Tøyenbadet er under renovering og skal bli et av Oslos beste bad, både på sommer og vinterstid. Er du glad i å sparke ball er det opparbeidet fotballbane i Tøyenparken og på Dælenenga ved Grünerhallen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra ca. 1932. Hva er et Ekspedisjonsdokument? Et ekspedisjonsdokument er en byggemelding/søknad. For tiltak etter denne perioden skal det normalt være utstedt ferdigattest.

Dagens planløsning avviker fra de originale bygningstegningene på følgende punkter:
Opprinnelig var kjøkken hele rommet der hovedsoverom er i dag. Det er satt opp en lettvegg mellom dagens kjøkken og soverom II, dette var opprinnelig et stort rom. Døråpning mellom dagens hovedsoverom og kjøkken har blitt tettet igjen. Opprinnelig var "nisjen" i yttergang en innvendig bod som nå har blitt åpnet. Boligen selges slik den fremstår på visning og i annonse. Eventuelle endringer og søknader er opp til kjøper. Det opplyses ikke om at det har blitt utført endringer i den bærende konstruksjonen.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til boligformål. Reguleringsplan S-2255, datert 28.07.1977. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak. Reguleringsbestemmelser og reguleringskarter innhentet og oppbevares på eiendomsmeglers kontor. Utleveres på forespørsel.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/226/21/50:
08.05.1934 - Dokumentnr: 910745 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.1934 - Dokumentnr: 910746 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1952 - Dokumentnr: 311297 - Skjønn
Overført fra gnr 226 bnr 29
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.1964 - Dokumentnr: 501912 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 226 bnr 26
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1968 - Dokumentnr: 522800 - Skjønn
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra gnr 226 bnr 28
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1985 - Dokumentnr: 49717 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1985 - Dokumentnr: 49717 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 50
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/4866
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 80 SEKSJONER

09.01.2015 - Dokumentnr: 22974 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 50
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/4866

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av

Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. -5 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 14 200,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 115 490,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte

utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 3. mars 2025

Megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Megler 2

Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Grenseveien 18

Grenseveien 18

Nabolaget Hasle/Carl Berners plass østre - vurdert av 234 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	15 min 1.1 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	14 min 1.1 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	15 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	13 min 1 km
Hersleb videregående skole	17 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min 1.4 km

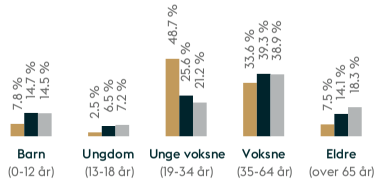
Offentlig transport

Carl Berners plass Linje 5	0 min 0 km
Carl Berners plass Linje 17	2 min 0.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 2.2 km
Oslo Gardermoen	35 min

Barnehager

Sophies Hage barnehage (0-5 år... 84 barn	3 min 0.2 km
Støperiet barnehage (1-5 år) 202 barn	4 min 0.3 km
Ola Narr barnehage (1-5 år) 67 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hasle/Carl Berners plass...	2 899	1 961
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Trikk

Sport

Lindeberglia Ballbinge	5 min
Ola narr balløkke	9 min
Fresh Fitness - Carl Berner	4 min
SATS Carl Berner	5 min

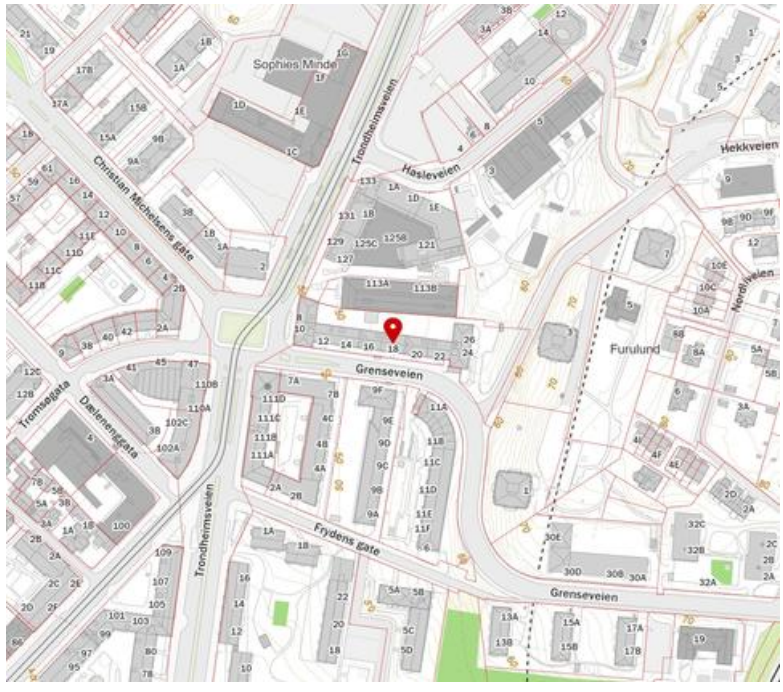
«Bra kollektivtilbud, sentrumsnært.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Undheim, Sebastian Hatteland	9578-5997-4-4423921	2025-02-21 23:57:01
Wenner, Synne Ekren	9578-5999-4-4050173	2025-02-21 17:18:41

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
21. feb. 2025

Oppdragsnummer
29-0056/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grenseveien 18, 0571 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Synne Ekren Wenner, Sebastian Hatteland Undheim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. januar 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 21498875
Forsikret i: Fremtid Forsikring AS

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Sameiet har oppgradert badet på et eller annet tidspunkt. Har ikke oversikt over når.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0056/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Wenner, Synne Ekren	**2025-02-21**	**Undheim, Sebastian Hatteland**	**2025-02-21**

Identifikasjon

bankID Wenner, Synne Ekren

Identifikasjon

bankID Undheim, Sebastian Hatteland

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding
Eierskiftemelding skal sendes til Usbl på e-posten eierskifte@usbl.no og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, adresse, tlf. og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnr.)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for aksept av bud, avtalt pris og overtagelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.570,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.357,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Boligopplysninger:

Sameiet Grenseveien 8-26	**Vår ref.:**	1855/50	**Fødselsdato eier:**	13.11.2000
Grenseveien 18	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	24.08.2000
0571 OSLO	**Eiere:**	Synne Ekren Wenner, Sebastian Hatteland Undheim		
Organisasjonsnr: 971 277 963	**Seksjonsnr:**	50		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 101**

Felleskostnader:	Balkonglån	540
	Felleskostnader drift	2 841
	Vedlikeholdslån	264
	Baderomslån	404
	Balkonglån	296
	Baderomslån	252
	Vedlikeholdslån	381
Tilleggsytelser:	Bredbånd	123

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	230 553	Gjeld siste årsoppg.:	231 324
Klient ajourf. lån:	14 424 570	Klient gj. s. årsoppg.:	14 531 969

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987200351, Handelsbanken
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 23.02.2025: 6.95% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 182
- Saldo per 23.02.2025: 2 314 681
- Andel av saldo: 93 745
- Første termin/første avdrag: 30.09.2021 (siste termin 31.03.2040)

Lånenummer: 83987200335, Handelsbanken
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 23.02.2025: 6.95% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 168
- Saldo per 23.02.2025: 5 789 379
- Andel av saldo: 70 392
- Første termin/første avdrag: 30.10.2022 (siste termin 30.01.2039)

Lånenummer: 83987200343, Handelsbanken
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 23.02.2025: 6.95% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 157
- Saldo per 23.02.2025: 6 377 109
- Andel av saldo: 66 416
- Første termin/første avdrag: 30.09.2021 (siste termin 28.02.2038)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Gunn Heggelund
Adresse:	Hellinga 11 A
Postnr/-sted:	1151 OSLO
Telefon:	Mob.: 45012293
E-post:	gunn@styrehjelp.as

Boligopplysninger:

Sameiet Grenseveien 8-26	**Vår ref.:**	1855/50	**Fødselsdato eier:**	13.11.2000
Grenseveien 18	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	24.08.2000
0571 OSLO	**Eiere:**	Synne Ekren Wenner, Sebastian Hatteland Undheim		
Organisasjonsnr: 971 277 963				

4: Særskilte opplysninger

Webside: www.grenseveien.no

5: Restanse felleskostnader pr. 23.02.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	231 324	Andre inntekter:	1 152
Annen formue:	31 074	Utgifter:	16 398		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	50	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1933		
Gårds/bruksnr:	226/21 - seksjon:50		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4410.7

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	2415051

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0302

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon

Fasiliteter:

- Varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Ikke fyring.
- Postkasseskilt og navnendring på porttelefon bestilles hos styret.
- Sameiet har 30 parkeringsplasser til utleie. Kontakt styret pr e-post parkering@grenseveien.no. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende priser.
- Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.
- Nøkler til oppganger og sikringsskap kan bestilles hos styret.

Boligopplysninger:

Sameiet Grenseveien 8-26	**Vår ref.:**	1855/50	**Fødselsdato eier:**	13.11.2000
Grenseveien 18	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	24.08.2000
0571 OSLO	**Eiere:**	Synne Ekren Wenner, Sebastian Hatteland Undheim		

Organisasjonsnr: 971 277 963

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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.

Oppdragsnummer: 29-0056/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Grenseveien 18 0571 OSLO

Betegnelse: Gnr 226, bnr 21, snr 50 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no