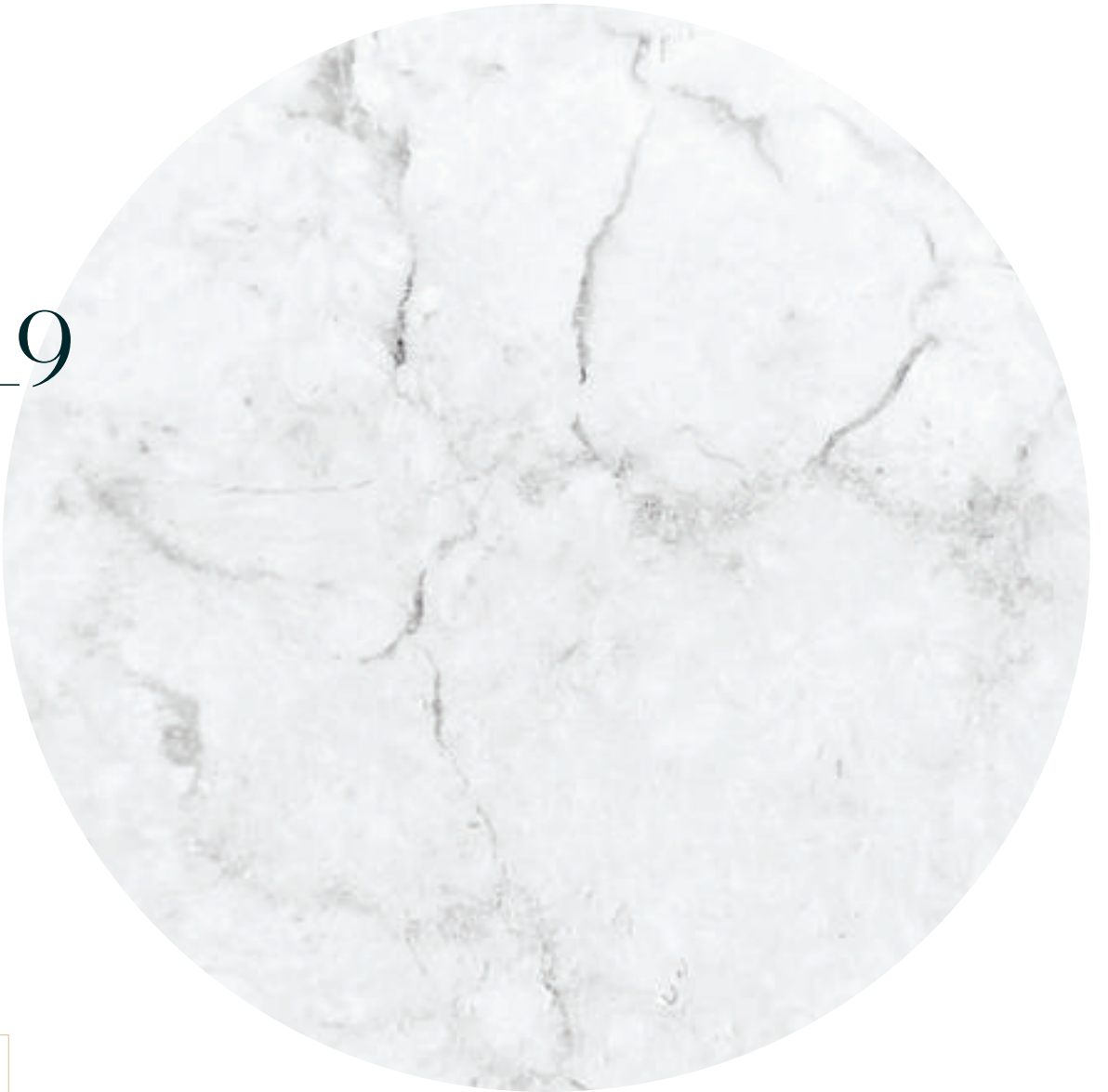


Hyllveien 19



Velkommen til

Hyllveien 19



Salgsoppgaven produsert 20. juni 2025

Madserud

Eksklusiv 4R av spesielt høy kvalitet og særs etterspurt beliggenhet.
Stor terrasse og mulighet for 2 garasjeplasser.

Prisantydning	15 500 000,-
Omkostninger	154 350,-
Totalpris	15 654 350,-
BRA-i	91.5 kvm
Totalt BRA	96.5 kvm
Soverom	3
Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2025
Ansvarlig megler	Torbjørn Skjelde
Telefon	932 61 665
E-post	t.skjelde@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Eksklusiv 4-roms i prestisjeprosjektet Hyllveien.no. Leiligheten ligger i et fornemt villaområde på Madserud med Vigelandsparken og Oslo Tenningsklubb som nærmeste nabo. Her vil du bo både sentralt og tilbaketrukket til i vakre omgivelser. Dette er den siste muligheten til å sikre seg en leilighet i denne prisklassen i prosjektet.

Leiligheten og de fire byggene

- Nettopp ferdigstilt
- Eksklusiv beliggenhet
- Tidløse materialvalg
- Masteravdelig med en-suite baderom
- Gjestebad
- 3 soverom
- Heltre fiskebensgulv
- Kjøkken fra Polyform, Expo Nova
- Terrasse på 20 kvm
- Mulighet for kjøp av inntil 2 garasjeplasser

Arealer og innhold

BRA-i:	91.5 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	96.5 kvm
TBA:	20 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 91.5 kvm. entré, mellomlang, master-soverom med walk-in-closet og en suite baderom, teknisk rom/bod, baderom 2, soverom 2, kontor.
Total BRA: 91.5 kvm.
TBA: 20 kvm. Terrasse

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 5 kvm.

Leilighet HV15 H0101



1. Etasje 1:100

R21
ARKITEKTER

Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf.: +47 995 24 881
post@r21.no

Prosjekt: Madserud Hage
Hyllveien 13, 15, 17, 19, 0274 Oslo

Tegning: Leilighet HV15 H0101

Gnr/Bnr: 3/154

Tegningsnr: HV15-1 Rev: F

Kontraktstegning gjelder foran tegninger i prospekt.

Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes. I tillegg kan tekniske føringer og installasjoner medføre utbringer, innkassinger og nedføringer som ikke er vist på tegningen.

Kjøkken er veiledende. Endelig løsning fremgår av egen leveransetegning. Faktisk leveranseomfang av hvitevarer fremgår i øvrig salgsunderlag. Hvitevarer på bod leveres ikke som standardleveranse. Kjøper vil orienteres om endelig løsning i følge med tilvalgsprosess. Møbleringsforslag og innredning inngår ikke i leveransen med mindre det er spesifisert i romskjema, og er kun vist på plantegning som et eksempel på mulig møblering. Møblering kan være vist i kortlås med tilgjengelighet i leiligheter med tilgjengelighetsforming.

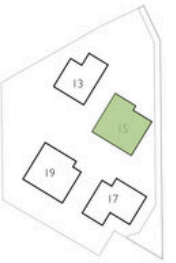
De oppgitte romarealene på tegningene er å betrakte som cirka-arealer. Sjakter er ikke medregnet i romarealene. Kjøper må akseptere mindre justeringer i arealet, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg og krav i forbindelse med offentligrettslige tillatelser, endelig detaljprosjektering, optimalisering av sjakter og kanaler mm.

Leilighetsnr.	**HV15 H0101**
Antall rom	4
Bygg	HV 15
Etasje	1
Areal BRA-i	91,5 m²
Areal BRA-e (Bod)	5 m²
Areal TBA (Terrasse/balkong)	20 m²

Arealene i prislisten er oppgitt i bruksareal (BRA). Arealene er beregnet ut fra Norsk Standard 3940:2023. Bruksareal av boenheten skal måles innenfor omsluttende vegger. Bruksarealet for sjakter og tilhørende vegger innenfor boenheten skal medtas også når sjakten er plassert inntil boenhetens omsluttende vegg. Påføringer på en leilighetsskillende vegg som er nødvendig for å oppfylle lyd- og brannkrav i byggteknisk forskrift, skal ikke inngå i bruksarealet. Eventuelle sjakter som betjener andre arealer enn boligformål, skal ikke inngå i bruksarealet for boenheten. TBA er målt til innvendig tett brystning/rompel.









Forklaring av bilde/rommet







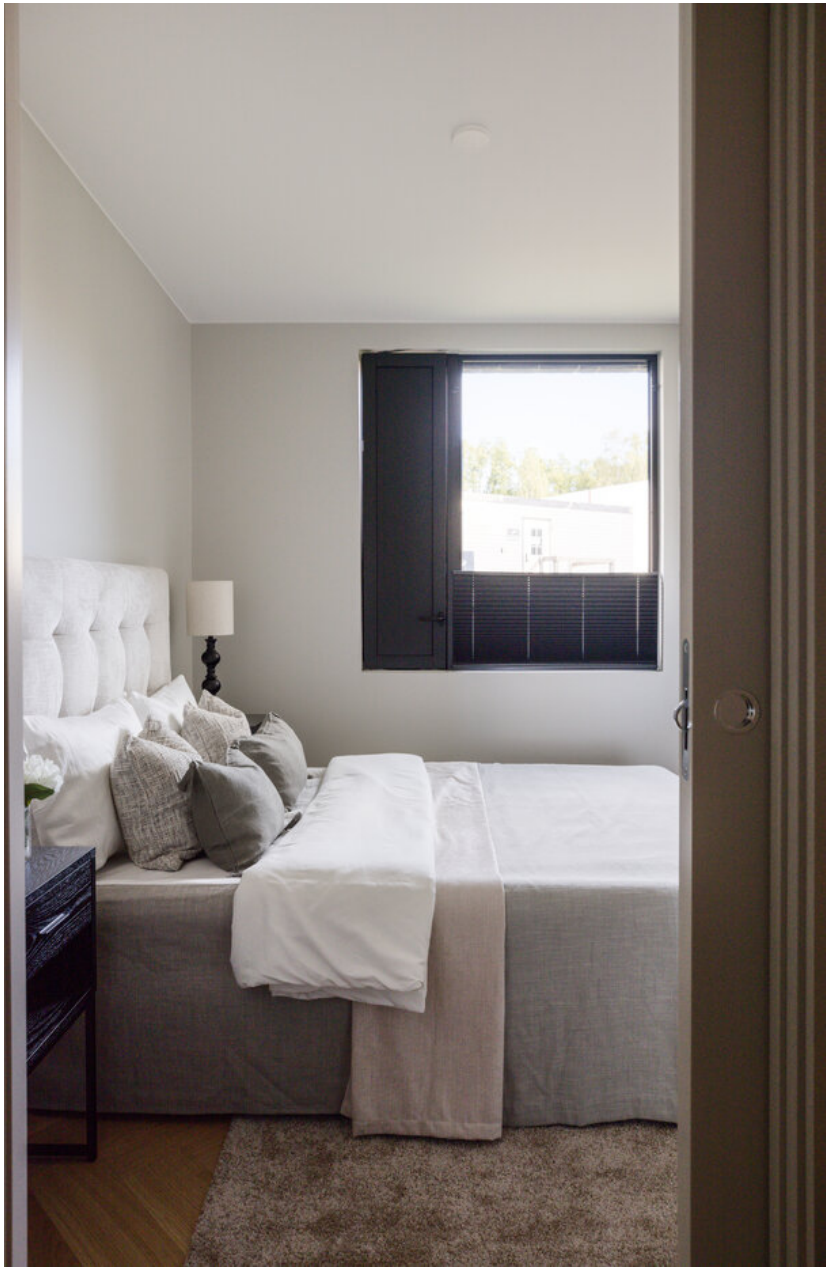













HV 15


Spor
Track
3




MASCHMANN'S
MATMARKED


HV 15
HV 13


Wilson
Wilson
Wilson
Wilson
Wilson



Informasjon

Hyllveien 19

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0365/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hyllveien 19, 0268 OSLO
Gnr 3, bnr 668 i Oslo kommune

Selger
Madserud Allé Invest As

Kjøpesum og omkostninger
15 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
126 000,- (Dokumentavgift)
27 000,- (Oppstartskapital sameie)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
154 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
167 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
15 654 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
15 667 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Om boligen

Byggeår
2025

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 92 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 97 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 91.5 kvm. entré, mellomlang, master-soverom med walk-in-closet og en suite baderom, teknisk rom/bod, baderom 2, soverom 2, kontor.
Total BRA: 91.5 kvm.
TBA: 20 kvm. Terrasse

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 5 kvm.

Innhold
1. etasje: entré, mellomlang, master-soverom med walk-in-closet og en-suite baderom, teknisk rom/bod, baderom 2, soverom 2, soverom 3/kontor, stue/spisestue/kjøkken med utgang til stor markterrasse.

Parkering
Kjøper kan kjøpe inntil to garasjeplasser som kommer i tillegg til kjøpesummen for leiligheten. Pris per garasjeplass er kr. 1 200 000 (listepris) + omkostninger.

Byggemåte
Se vedlagte leveransebeskrivelse fra Bonum for detaljert informasjon.
Hovedpunkter:
- Hovedbæresystem i stål og betong. Etasjeskiller leveres i betong, tiltenkt plattendekker
- Fasader består i hovedsak av teglstein
- Takkonstruksjonen isoleres og dimensjoneres i henhold til energiberegninger. Det legges taktekking med forskriftsmessig fall til sluk
- Terrasser og inntrukne takterrasser har tremmegulv av trykkimpregnert trevirke. Rekkverk på terrasser leveres i aluminium. For inntrukne takterrasser leveres rekkverk i aluminium, med glass ned til brystning.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Oppvarming
Primær oppvarming i leilighetene er vannbåren gulvvarme. Temperaturen styres ved termostater montert på vegg eller i skap. Varmt forbruksvann og vannbåren varme på baderom tilknyttes fjernvarmeanlegg. Kostnader for andel av energi som går til fellesareal/ ventilasjonsaggregat utfaktureres sammen med månedlige felleskostnader.

Økonomi

Formuesverdi
Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien og vil variere dersom boligen brukes som primær- eller sekundærbolig.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 234 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Madserud er et fredfullt og ærverdig gammelt villaområde, kjent for sin rolige atmosfære og sentrale beliggenhet. Området grenser til det praktfulle Vigelandsanlegget i Frognerparken, som regnes blant Norges mest imponerende parker. I tillegg vil nye Oslo Tennisklubb være nærmeste nabo. I Hyllveien Madserud får du både tilbaketrukket tilværelse samt enkel tilgang til byens pulserende liv.

Området består av eneboliger- og bygårdsbebyggelse og ligger like ved Den Engelske Park og Frognerparken med flotte turmuligheter. Samtidig er det gang- og sykkelavstand til Majorstuen, Frogner, sentrum og til Bygdøy med fine bademuligheter.

Kun en kort gåtur til Skøyen, et knutepunkt for off. kommunikasjon, med flytog, NSB, buss og trikk. Karenslyst Allé og Harbitz torg er handelsområder i gangavstand med butikker, hyggelige spisesteder, dagligvareforretninger, treningssentre, medisinsk senter, apotek, hotell m.m. Boligen sogner til Skøyen skole hvor det kun tar barna ca. 5 minutter å gå over fine grøntområder. Flere barnehager i nærområdet. Idrettsanlegg som Bygdøy stadion og OTK tennisanlegg med diverse sportstilbud for både barn og voksne.

Gangavstand til gode trikk-/bussforbindelser på Thune (Trikk 13, Busslinje 20 og 31), samt tog/Flytoget på Skøyen stasjon. Nærmeste T-banestasjon er Borgen stasjon, ca. 7 minutters gange.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Selger skal fremskaffe ferdigattest. Boligen kan likevel overtas av kjøper dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse. Kjøper har ingen plikt til å innbetale kjøpesummen eller overta boligen før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse anbefaler eiendomsmegler at kjøper holder tilbake deler av kjøpesummen, tilsvarende forventet kostnad med å ferdigstille eiendommen/fremskaffe ferdigattest. Av den midlertidige brukstillatelsen skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår før ferdigattest kan utstedes. Selger er forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen utløper.

Overtagelse kan ikke gjennomføres dersom midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ikke foreligger. Blir overtakelsen forsinket som følge av manglende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan kjøper ha rett til dagmulkt. Overtakelse uten at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse frarådes, da det ikke er lov å ta boligen i bruk. Velger kjøper likevel å overta boligen, mister kjøper muligheten til å kreve dagmulkt.

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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.

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

Overtagelse

Boligen overtas i henhold til bestemmelsene i kjøpekontrakten som transporteres.

Sentrale lover

Dersom kjøper er forbruker, og avtale om kjøp inngås mindre enn 6 måneder etter at boligen ble ferdigstilt, skal det stilles garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Garantiplikten følger av avhendingslova § 2-11.

Selger har ikke garantiforpliktelse hvis kjøper ikke er å anse som en forbruker.

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.

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.

Da oppdraget gjelder salg av en kontraktsposisjon, er det kontraktsposisjonens merverdi det skal inngis bud på, og ikke den totale prisantydning som er satt på bakgrunn av merverdi og betaling for boligen i den underliggende kontrakten kjøper trer inn i. Prisantydning for merverdien fremgår av salgsoppgaven. Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål rundt dette.

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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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.

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.
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. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver, eller ved å kjøpe en enhet i prosjektet vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg. Personopplysninger nødvendig for oppfølging/gjennomføring av kjøpet deles med selger.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om vår behandling av personopplysninger på nordvikbolig.no/personvern.

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 150 000,-
Finn.no Nybygg (pris per måned) kr. 2 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Markedspakke. Finn.no tillegg, prisantydning >10 mill. kr. 1 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 0,-

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 8. september 2025

Ansvarlig megler

Torbjørn Skjelde, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93261665

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Hyllveien 19

Hyllveien 19

Nabolaget Madserud - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	18 min 1.4 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	23 min 1.7 km
Smestad skole (1-7 kl.) 572 elever, 31 klasser	24 min 1.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	7 min 2.6 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	7 min 3.1 km
Wang Toppidrett 18 klasser	7 min 3.2 km

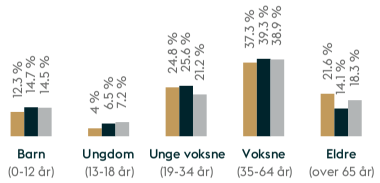
Offentlig transport

Thune Linje 20, 31	7 min 0.5 km
Thune Linje 13	7 min 0.5 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	13 min 1 km
Borgen Linje 1, 2, 3, 5	23 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 7 km

Barnehager

Casinetto barnehage (1-5 år) 63 barn	8 min 0.4 km
Casinetto Borettslags barnehag... 18 barn	8 min 0.5 km
Askeveien barnehage (0-5 år) 87 barn	10 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Madserud	1 024	539
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel
- Gående

Sport

Oslo Tennisklubb	2 min
Casinetto balløkke	9 min
SATS Sjølyst	12 min
EVO Sjølyst	12 min

Vedlikehold hager
Godt velholdt 91/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100



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

WK ENTREPRENØR

Samlet bestilling Tilvalg - Madserud Hage

Prosjekt	Madserud Hage	Dato	torsdag 30. januar 2025
Kunde		Leil	**B2 H0101**

1 og 5.Endringer/ Byggteknisk	2.Parkett /Listverk	3. Maling	4. Dører og vridere	6 og 7. Kjøkken og Baderom	8. Fliser	9 . Teknisk	Sum Totalt
kr 81 855	kr 165 762,50	kr -	kr -	kr -	kr 7 762,50	kr -	kr 255 390,00

Signatur

WKE

Dato 20/2-25

Kjøper 1 Madserud Alle Invest AS

Kjøper 2

Alle priser er tilleggspriser og inkludert merverdiavgift. Det gjøres oppmerksom på at totalentreprenør forbeholder seg retten til å endre tilvalgs muligheter underveis, dersom de finner det hensiktsmessig. Det tas forbehold om trykkfeil og utgåtte produkter. Signatur er å regne som bindende bestilling. Faktura blir tilsendt kjøper fra byggherre. Se kjøpskontrakt for betingelser.

	Tekst	Enhet	Pris (kr)	Antall	Total
1. ENDRINGER					
Endringer 1	Forespørsel om **endringer** iht. vedlegg.	stk	kr 71 225	1	kr 71 225
Endringer 2	fratrekk for nedhimling	stk	kr -14 250	1	kr -14 250
	NB! Vi gjør oppmerksom på at gebyret kommer til anvendelse dersom endring likevel ikke bestilles.				
2. PARKETT OG LISTVERK					
	Boen Adagio Fiskebein Hvitoljet, 14x138x690mm, limt og terskelfritt	m²	kr 2 225	74,5	kr 165 763
3. MALING					
4. INNERDØRER OG VRIDERE					
5. BYGGTEKNISKE ENDRINGER - KJØKKEN OG EVENTUELT GARDEROBE					
	Ekstra spikerslag for overskap.	lm	kr 650	2,4	kr 1 560
	Gulvlist rund furu - 12x95x4400 mm	rs	kr 3 080	1	kr 3 080
	Malte gulvlister NCS S1502-Y	rs	kr 20 250	1	kr 20 250
	Det opplyses om at det ikke legges parkett under kjøkken ved tilvalg av benkplate i stein eller annet materiale. Dette grunnet vekt, bevegelse og mulige sprekker.				
6. KJØKKENINNREDNING					
7. BADEROM					
8. FLISER					
	Bad				
	LV Beren - Farge: Greige				
	Gang				
	LV Beren - Farge: Greige	m²	kr 1 725	4,5	kr 7 763
9. TEKNISK					

Priser er gjennomgått, godkjent og forstått, og signeres av alle kjøpere.

Dato: Oslo 20/2/25

~~Dato:~~

For Madserud alle invest a

Nøkkel til leiligheten deles ut etter innbetaling av tilvalgsarbeidene. Kun de angitte arbeider er medtatt.

Totalsummen settes inn på meglers klientkonto som oppgis ved bekreftelse av bestillingen, og betales sammen med sluttoppgjøret for leiligheten.
Innbetalingen må merkes med **leilighetsnummer og navn.**
Dersom totalsum ikke er betalt innen fristen, vil det ikke bli utlevert nøkkel til leiligheten ved overtakelse.

Prosjekt: 1180 Madserud Hage

Leilighetsnummer: HV15 H0101
Leilighetskjøper(e):
E-post:
Telefon:

ENDRINGER	Enhet	Mengde	Enh.pris	Pris
Endring av vegger				
Flytting av vegg i rom H0101.06 i henhold til tegningen på side 2.	stk	1	3 625	3 625
Elektrisksarbied ifb. med endring.	rs	1	22 500	22 500
Ventilasjonsarbied ifb. med endringen.	timer	2	1 800	3 600
Flytting av spirnkel	rs	1	5 250	5 250
Nedhimming 100mm + 13mm gips = fri høyde 2,50m	rs	1	14 250	14 250
Bytt av slagdør til skyvedør	stk	1	6 750	6 750
Prosjektering				
ARK	timer	3	1 750	5 250
Oppfølging, kontroll og administrasjonskostnader				
Initialvederlag	RS	1	10 000	10 000
Sum totalt inkl 25 % mva				**71 225**

Fra ARK:
Soverom H0101.05 er i henhold til brukbarhet og tilgjengelighet. Det andre rommet oppfyller ikke kravene til brukbarhet eller tilgjengelighet ettersom det er for lite til møblering. Men det er et rom for varig opphold og kan for eksempel være et kontor.

På grunn av skyvedør fører det til at vi må øke stenderdimensjonen fra 68 til 100 mm. Soverommene er prosjektert med minimum dybde, det vil si 2,10 m seng + 1,0 m skap = 3,10 m. Så økt stenderdimensjon krever litt omdisponering av soverommene. Med andre ord ville slagdører medført behov for færre endringer.

Tilbud for endring må aksepteres og signeres dt. xx.xx.2024 og sendes på epost til bekim@wke.no
Dersom tilbud ikke aksepteres, bortfaller endringen. Endring faktureres som beskrevet i Tilvalgskatalog kapittel 9

Tilbud og vedlegg bes signeres av alle registrerte kjøpere for å være gyldig.

Dato: Oslo 20/2/25

.....

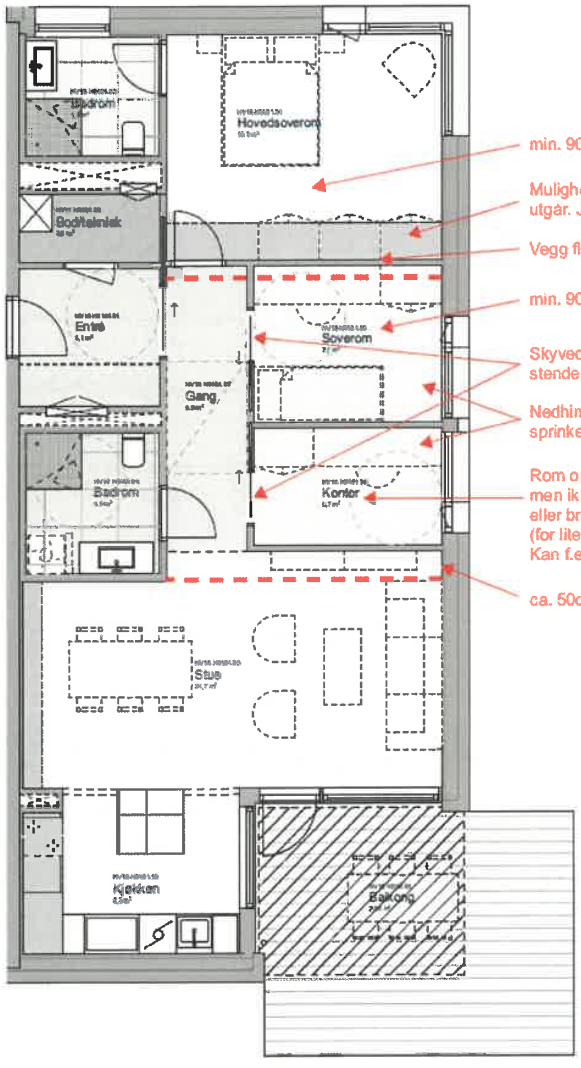
Dato:

.....

Prosjekt: 1180 Madserud Hage

Leilighetsnummer: HV15 H0101
Leilighetskjøper(e):
E-post:
Telefon:

ENDRINGER	Enhet	Mengde	Enh.pris	Pris



ENDRINGER
UTKAST TIL KJØPER

Tilbud for endring må aksepteres og signeres dt. xx.xx.2024 og sendes på epost til bekim@wke.no
Dersom tilbud ikke aksepteres, bortfaller endringen. Endring faktureres som beskrevet i Tilvalgskatalog kapittel 9

Tilbud og vedlegg bes signeres av alle registrerte kjøpere for å være gyldig.

Dato: 04/0 20/2/2025 .....

MADSERUD ALLE INVEST AS

Dato: .....

Byggsikkerhetsgaranti §12, Bustadoppføringslova

Utførelsestid No 24258 **Reklamasjonstid No 24259**

Selvskyldnergarantien gjelder for utbygger/entreprenørs kontraktsforpliktelser, herunder forsinkelsesrenter og inndrivelsesomkostninger, i utførelsestiden og reklamasjonstiden. Dette ifølge Bustadoppføringslova § 12.

Garantist kan tre inn i garanti-debitors krav og ovenfor sikret part fremme de samme innvendinger til kravet som entreprenøren har fremmet eller kan fremme.

Garantisten:
Garantier under denne avtale vil bli utstedt av Atlas Garanti AS på vegne av Accelerant Insurance Europe SA, Bastion Tower, Level 20, Place du Champ de Mars 5, 1050 Brussels, om opptrer for disse formålene gjennom sin Belgiske filial (etablert i Belgia under EU-regler om grenseoverskridende virksomhet) i Bastion Tower, Level 20, Place du Champ de Mars 5, 1050 Brussels, Belgia.

Accelerant Insurance Europe SA er et forsikringsselskap autorisert av National Bank of Belgium og regulert av Financial Services and Markets Authority (FSMA) (ref. 3193).

Kontraktsreferanse: Lnr. B2 - Hyllveien 13-19
Dato for signert kontrakt: 06/09/2024

Beneficiant:

Madserud Allé Invest AS	Org.no.	914081521
c/o Stål og Glass AS Oluf Onsums vei 9		
0680 Oslo		

Garanti debitor:

MADSERUD HAGE PROSJEKT AS	Org.no.	921267347
Parkveien 37		
0258 OSLO		

Kontraktsforpliktelse:
Kontraktssum: NOK 14 500 000
Prosjektnavn: Hyllveien 13-19
Prosjektadresse: Hyllveien 15, 0274 Oslo
Entreprisebeskrivelse: Gnr. 3 Bnr. 668 i Olso kommune.

Garantien omfatter	Maximum dekning (NOK)	Varighet
Utførelsestid 3%	435 000	17/06/2025 - 11/02/2026
Reklamasjonstid 5%	725 000	12/02/2026 - 11/02/2031

Ovennevnte tidsrom er indikativt og for garantistens formål. Garantien er utstedt i overensstemmelse med bustadoppføringslova §12.

Garanti omfang:
Garantien gjelder fra datoen angitt over frem til oppgitt overleveringsdato, eventuelt frem til førtidig overlevering av kontraktsarbeidet. Krav må fremsettes innenfor de tidsfrister som kontrakten angir, og innenfor garantiens varighet. Garantisten har rett til, men er ikke forpliktet til, å tre inn i garanti-debitors krav, inkludert å rette motkrav mot sikret part eller mot garant-debitors konkursbo.

Avgrensning av dekning relatert til sanksjoner, herunder juridiske og regulatoriske begrensninger:
Garantisten (Accelerant Insurance Europe SA) skal ikke anses å opprettholde sin garantidekning og skal ikke foreta noen utbetaling, herunder ikke betale for eller levere tjenester eller goder i møte med krav, i den grad leveranse av slik dekning, utbetaling eller leveranse av tjenester eller goder vil kunne bringe garantisten i konflikt med sanksjoner, forbud eller begrensninger definert av FN-resolusjoner, eller andre økonomiske eller handelsrelaterte sanksjoner, lover eller forskrifter, uansett jurisdiksjon, som vedrører Garantisten og dennes virksomhet.

Garantiperiode/Reklamasjonsperiode:
Reklamasjonsperioden gjelder i 5 år etter overtakelse av kontraktsarbeidet/objekt.

Melding om krav:
Krav under garantien skal rapporteres til: Crawford & Company (Norway) AS.
Tlf: +47 67 55 25 00 E-post: garanti@crawco.no

Oppgjør av krav:
Oppgjør/erstatning under garantien gjøres av Crawford & Company (Norway) AS (på vegne av garantisten).

Dokumentasjon av krav:
Krav i henhold til garantien må gjøres skriftlig til Crawford & Company (Norway) AS. En kopi av skriftlig varsel til utbygger/entreprenør om å utbedre forholdet må sendes, samt annen nødvendig dokumentasjon som viser til at utbygger/entreprenør har brutt sine kontraktsmessige forpliktelser.

Tvist og lovvalg:
Tvister vedrørende garantien hører under eiendommens verneting og skal løses iht garantien som er underlagt norsk lov. Søksmålet om garantien må rettes mot Accelerant Insurance Europe SA, ved selskapets norske agent, Atlas Garanti AS.

Fremme krav:
- Name: Crawford & Company (Norway) AS
- Address: Postboks 556, 1327 Lysaker, Norway
- Email: garanti@crawco.no
- Telephone: +47 67 55 25 00

Hvis du ønsker å klage på garantien eller tjenesten vi tilbyr, kan du kontakte:

- Name: Atlas Garanti AS
- Address: Dronning Mauds gate 3, 0250 Oslo
- Email: claims@atlasgaranti.no
- Telephone: +47 48 20 36 60

Hvis du ikke er tilfreds med selskapets behandling av din klage, kan du gå videre til: Finansklagenemnda, P.B. 53 Skøyen, 0212 Oslo, Tel: 23131960, Email: post@finkn.no. Din rettighet til å foreta rettslige skritt i Norge vil ikke bli begrenset ved bruk av noen av klagealternativene nevnt ovenfor.

Garantien er gyldig og juridisk bindende først når den er signert av Atlas Garanti AS

Oslo, 17/06/2025

For Atlas Garanti AS:



Rolf Granhaug
Atlas Garanti AS

HYLL

VEIEN

MADS

ERUD

Romskjema

HYLLVEIEN
MADSERUD

Romskjema

ROM	GULV	VEGGER	TAK	INNREDNING	DØRER	ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON
Kjøkken	Parkett type Pergo Lofoten Nausteik Selected 1-stavs 190mm bredde. Fotlister i eik med tilsvarende fargenyanse som gulv, glattkant med synlige spikerhoder. Vannbåren gulvvarme.	Sparklet og malt. Farge/NCS kode: NCS S1502-Y	Sparklet og malt gips/betong. Ingen synlige v-fuger. NCS S0500-N klassisk hvit. Listfri overgang	Kjøkkenleverandør: Poliform/Expo Nova Kjøkkenmodell: ALEA. Fronter: Under- og høyskap Silk Grey. Benkeplate: 20mm Silver Grey matt laminat. Håndtak: Underskap Alea profil i lakkert Silk Grey, høyskap for kjøl/frys grep Plain vertical lakkert Silk Grey.	Kompaktdør Swedoor Stable Advance Line, farge NCS S2002-Y Gerikter 45x15 mm glattkant. Leveres uten synlige spikerhoder, flekksparkles og males i NCS S2002-Y Habo i rustfritt stål med skjult innfesting. Nobb nr. 25324823	Nedfelt Siemens benkeventilasjon med induksjon og kullfilter. Oppvaskmaskin: iQ100, Helintegrert oppvaskmaskin. Stekeovn: Gaggenau ovn serie 200 Helglassdør i Gaggenau Antrasitt Kjøl/frys: iQ100, Integrert kombiskap. xComfort, standard hvite brytere og dimmere. Innfelt ramme fra SG. Stikkontakter iht NEK400 Det leveres koblingspunkt for belysning ved kjøkkenbenk.	5540 PVD Black Chrome Kjøkkenkum. ARM985 Black Chrome Kjøkkenbatteri m. uttrekk Blandebatteri: Tapwell montert i vask Black Chrome med uttrekksslange. Synlige sprinkelhoder i vegg/tak.	Benkeventilator med kullfilter. StudioLine iQ500, Induksjonstopp med integrert ventilator, 80 cm. Avtrekk. Balansert ventilasjon.
Stue	Parkett type Pergo Lofoten Nausteik Selected 1-stavs 190mm bredde. Fotlister i eik med tilsvarende fargenyanse som gulv, glattkant med synlige spikerhoder. Vannbåren gulvvarme.	Sparklet og malt. Farge/NCS kode: NCS S1502-Y Kompaktdør Swedoor Stable Advance Line, farge NCS S2002-Y. Gerikter 45x15 cm glattkant. Leveres uten synlige spikerhoder, flekksparkles og males i NCS S2002-Y	Sparklet og malt gips/betong. Ingen synlige v-fuger. NCS S0500-N klassisk hvit. Listfri overgang.		Kompaktdør Swedoor Stable Advance Line, farge NCS S2002-Y Gerikter 45x15 mm glattkant. Leveres uten synlige spikerhoder, flekksparkles og males i NCS S2002-Y Habo i rustfritt stål med skjult innfesting. Nobb nr. 25324823	Det leveres ett stk. multimediapunkt i stue. xComfort, standard hvite brytere og dimmere. Innfelt ramme fra SG. Det leveres koblingspunkt for belysning. Stikkontakter iht NEK400	Synlige sprinkelhoder i vegg/tak.	Balansert ventilasjon.
Baderom	LV Beren Light Grey 60x60 cm. LV Beren Light Grey 5x5 cm på gulv i dusjsone. Vannbåren gulvvarme.	LV Beren Light Grey 60x60 cm. Kompaktdør Swedoor Stable Advance Line, farge NCS S2002-Y. Gerikter 45x15 cm glattkant. Leveres uten synlige spikerhoder, flekksparkles og males i NCS S2002-Y	Sparklet og malt gips/betong. Ingen synlige v-fuger. NCS S0500-N klassisk hvit. Våtromsmaling. Listfri overgang.	Servantmøbel Mie sort eik. Push-up ventil. Rundt speil med LED belysning fra INR, modell LOOX. Dusjdør: INR ARC krom, måltilpasset	Kompaktdør Swedoor Stable Advance Line, farge NCS S2002-Y Gerikter 45x15 mm glattkant. Leveres uten synlige spikerhoder, flekksparkles og males i NCS S2002-Y Habo i rustfritt stål med skjult innfesting. Nobb nr. 25324823	Downlights fra SML lighting. Inntrukken lyskilde. LED belysning under baderomsinnredning. Dersom leiligheten har vaskerom leveres det ikke stikk til vask/tørk på bad. Stikkontakter iht NEK400.	Servantarmatur: Tapwell VIC071 krom. Dusjbatteri: Tapwell TVM 7200 i krom. Vegghengt WC Duravit Me By Starck. Farge hvit. Geberit Sigma20 matt krom betjeningsplate	Balansert ventilasjon.

Romskjema

HYLLVEIEN
MADSERUD

Romskjema

ROM	GULV	VEGGER	TAK	INNREDNING	DØRER	ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON
Soverom 1/ Soverom 2/ Soverom 3	Parkett type Pergo Lofoten Nausteik Selected 1-stavs 190mm bredde. Fotlister i eik med tilsvarende fargenyanse som gulv, glattkant med synlige spikerhoder. Vannbåren gulvvarme.	Sparklet og malt. Farge/NCS kode: NCS S1502-Y	Sparklet og malt gips/betong. Ingen synlige v-fuger. NCS S0500-N klassisk hvit. Listfri overgang.		Kompaktdør Swedoor Stable Advance Line, farge NCS S2002-Y Gerikter 45x15 mm glattkant. Leveres uten synlige spikerhoder, flekksparkles og males i NCS S2002-Y Habo i rustfritt stål med skjult innfesting. Nobb nr. 25324823	Det leveres ett stk. multimediapunkt på hovedsoverom. xComfort, standard hvite brytere og dimmere. Innfelt ramme fra SG. Stikkontakter iht NEK400.	Synlige sprinkelhoder i vegg/tak.	Balansert ventilasjon.
Entré/hall/gang	Parkett type Pergo Lofoten Nausteik Selected 1-stavs 190mm bredde. Fotlister i eik med tilsvarende fargenyanse som gulv, glattkant med synlige spikerhoder. Vannbåren gulvvarme.	Sparklet og malt. Farge/NCS kode: NCS S1502-Y	Sparklet og malt gips (nedforet himling). NCS S0500-N klassisk hvit.		Ytterdør: NCS S2002-Y	Downlights fra SML lighting Inntrukken lyskilde. Porttelefon: Defigo (ingen komponenter i leilighet) xComfort, standard hvite brytere og dimmere. Innfelt ramme fra SG. Stikkontakter iht NEK400.	Synlige sprinkelhoder i vegg/tak.	Balansert ventilasjon.
Vaskerom	Lyse fliser i 20x20 cm Vannbåren gulvvarme.	Sparklet og malt (våtromsmaling). Fargekode NCS S1502-Y Kompaktdør Swedoor Stable Advance Line, farge NCS S2002-Y. Gerikter 45x15 cm glattkant. Leveres uten synlige spikerhoder, flekksparkles og males i NCS S2002-Y	Sparklet og malt gips/betong. Ingen synlige v-fuger. NCS S0500-N klassisk hvit. Våtromsmaling. Listfri overgang.		Kompaktdør Swedoor Stable Advance Line, farge NCS S2002-Y Gerikter 45x15 mm glattkant. Leveres uten synlige spikerhoder, flekksparkles og males i NCS S2002-Y Habo i rustfritt stål med skjult innfesting. Nobb nr. 25324823	Rund plafond Etea C med med hvit ramme fra SML Lighting Vannbåren gulvvarme. xComfort, standard hvite brytere og dimmere. Innfelt ramme fra SG. Stikkontakter iht NEK400.	Opplegg vask/tørk. Det leveres utslagsvask med vegghengt armatur. Synlige sprinkelhoder i vegg/tak.	Balansert ventilasjon.
Bod/teknisk	Parkett type Pergo Lofoten Nausteik Selected 1-stavs 190mm bredde. Fotlister i eik med tilsvarende fargenyanse som gulv, glattkant med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt. Fargekode NCS S1502-Y	Sparklet og malt gips/betong. Ingen synlige v-fuger. NCS S0500-N klassisk hvit.		Kompaktdør Swedoor Stable Advance Line, farge NCS S2002-Y Gerikter 45x15 mm glattkant. Leveres uten synlige spikerhoder, flekksparkles og males i NCS S2002-Y Habo i rustfritt stål med skjult innfesting. Nobb nr. 25324823	Rund plafond Etea C med med hvit ramme fra SML Lighting. xComfort, standard hvite brytere og dimmere. Innfelt ramme fra SG. Stikkontakter iht NEK400.	Synlige sprinkelhoder i vegg/tak.	Balansert ventilasjon.
Terrasser	Terrassegulv på balkonger, markterrasser og takterrasser leveres med CU-impregnerte terrassebord med synlige skruer.	Som fasade.				Det følger med utvendig dobbel el-stikk. xComfort, standard hvite brytere og dimmere. Veggmontert belysning fra SML Lighting	Synlige sprinkelhoder i vegg/tak (ved krav om sprinkling).	

Selger forbeholder seg retten til å bytte ut produkter av tilsvarende kvalitet og standard. Ved bytte av produkt skal kjøper opplyses. Kontakt megler/selger for ytterligere informasjon om produktene som leveres.

Salgsoppgave – Hyllveien 13-19

Adresse og matrikkelnummer
Eiendommen har fått tildelt adresse Hyllveien 13-19.
Matrikkelnr: gnr. 3 og bnr. 668 i Oslo kommune. Endelig fordeling av matrikkel skjer senere.

Eier/selger
Madserud Hage Prosjekt AS, org.nr. 921 267 347, er opprettet for det formål å utvikle og bygge boligene i prosjektet Hyllveien 13-19. Eiendommen planlegges organisert som et eierseksjonssameie med foreløpig navn Hyllveien 13-19.

Eierforhold
Eierseksjon.

Hjemmelshaver
Hjemmelshaver til 3 og bnr. 668 er Madserud Hage Prosjekt AS.

Tomt og grunnareal
Eiendommen er ca. 3234 kvm.
Eiendommen er i dag ikke endelig arrondert og det tas forbehold om at det kan bli gjennomført ytterligere arronderinger som medfører endringer i eiendommens utstrekning og grenseforløp, og at eiendommen således kan bli både større og mindre, og/eller få en annen utforming enn den har i dag.

Bebyggelse
Prosjektet består av 20 stk. 3-4 roms leiligheter. Bygningene vil være over 3-4 plan med boligetasjer. Det vises til leveransebeskrivelse og romskjema som er en del av prospektet.

Parkering
Hver seksjon har mulighet for kjøp av en p-plass i felles parkeringskjeller. Selger forbeholder seg retten til organisering av p-plassene og p-kjelleren for øvrig.

Kjellerbod og sykkelparkering
Det medfølger én sportsbod pr. boligenhet. Disse varierer i størrelse avhengig av bl.a. type boligenhet de tilhører. Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av bod iht. gjeldende krav.
Sameiets fellesarealer inneholder også flere sykkelparkeringsplasser.
Sykkelparkeringsplasser vil være tilgjengelige for alle som eier leilighet i sameiet.
Selger forbeholder seg retten til å avgjøre endelig organisering av kjelleren.

Tinglyste heftelser
Boligene overdras fra selger med de tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken. Selger garanterer at Eiendommen på overtakelsestidspunktet vil være fri for andre pantheftelser, med unntak av sameiets legalpanterett og lovbestemt pant til kommunen (jf. punktet om "Utinglyste heftelser" nedenfor).

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken sammen med vedlegg til salgsoppgaven for Eiendommen gnr. 3, bnr. 668 i Oslo kommune datert 26.05.2023 og har gjort seg kjent med denne.

Heftelser som er tinglyst på Eiendommen per dags dato er i sin helhet tilgjengelig hos megler.

Utinglyste heftelser
Kjøper er kjent med at sameiet vil ha legalpanterett i seksjonene for felleskostnader jf. eierseksjonsloven. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte eiendomsavgifter og gebyrer, jf. panteloven.

Kjøper er gjort kjent med at det kan bli behov for tinglysing av ytterligere heftelser på Eiendommen i form av bruksretter, atkomstrettigheter mv. i forbindelse med endelig organisering og utvikling av prosjektet, og at Selger kan tinglyse nødvendig erklæringer knyttet til atkomstretter og lignende som er nødvendig eller hensiktsmessig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av offentlig myndighet. Det kan bli aktuelt å tinglyse avtale med leverandør(er) om levering av fjernvarme.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper aksepterer videre at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

Byggemåte
Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål. Etasjeskiller leveres i betong. Fasader består i hovedsak av teglstein med tiltenkt granittsokkel. Se for øvrig leveransebeskrivelse for mer detaljer.

Byggeår
2023-2025

Reguleringsplan og –bestemmelser
Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål boligbebyggelse i reguleringsplan Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Thorvald Erichsens vei 3 på Madserud, S- 5028, vedtatt 27.02.2019.
Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger skal eksisterende fortau langs Hyllveien være istandsatt og oppgradert med hevet kantstein, og med samme bredde og plassering som eksisterende fortau.
Naboeiendom gnr. 3, bnr. 154 er det gitt rammetillatelse om oppføring av idrettshall og utendørs tennisbaner og lekeplass. Eiendommen skal bebygges med blant oppføring av tennishall med seks innendørs tennisbaner samt fem utendørs tennisbaner, lekeareal og ball-lek på tennishallens tak. Søknaden omfatter også et integrert klubbhus, og gjenværende utendørs tennisbaner får to trinn med lave tribuner integrert i terrenget. Det er forventet byggestart på naboeiendommen høsten 2023.

Naboeiendom gnr. 3, bnr. 653, Thorvald Erichsens vei 3 – bestilling av oppstartsmøte – oppføring av boliger – pågående reguleringssak. Det er søkt om oppføring av boligbygg på 4 etasjer på tomten som i dag består av tennisbanen nærmest Thorvald Erichsens vei. Saksnummer 202116267.

Vi anbefaler alle budgivere å sette seg inn i gjeldene reguleringsbestemmelser og oppfordrer alle til å kontakte megler ved spørsmål til reguleringen. Se også vedlagt reguleringskart.

Rammetillatelse
Det foreligger godkjent rammetillatelse for oppføring av fire bygg med totalt 20 leiligheter på gnr. 3, bnr. 668. Tillatelsen følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Videresalg/endring av eierskap
Transport av kjøpekontrakten før ferdigstillelse av boligen skal godkjennes av selger, som kan nekte samtykke på fritt grunnlag. Det kan ikke påregnes samtykke til transport de siste 8 ukene før overtagelse. Selger kan stille betingelser for en eventuell godkjenning av transport. Ved transport av kjøpekontrakten skal kjøper i tillegg betale et gebyr på kr. 50 000,- til selger for merarbeidet. Ved videresalg/dirkete overskjøting (for profesjonelle) vil det påløpe et gebyr til selger på kr. 50 000,-. Signert kontrakt må være selger i hende senest innen én måned før varslet overtagelse. Endring av eierskap fra kjøpers side etter bud/aksept krever transport og vil medføre en transportkostnad på kr. 25 000,- inkl. mva. til selger. Ved Hjemmelsendring til nærstående vil det påløpe et honorar på kr. 25 000,- inkl. mva. til selger, som innbetales i forbindelse med endringen. Hjemmelsendring må være megler i hende innen to måneder før varslet overtagelse og kan kun omfatte personer som allerede er registrert som kjøpere, eller familiemedlemmer i rett nedad -eller oppadstigende relasjon. Megler følger til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og tar forbehold om endringer frem mot overtagelsen som gjør at slike hjemmelsendringer ikke kan gjennomføres. Ved enhver

hjemmelsendring/transport kreves selgers samtykke, som kan nekte dette på fritt grunnlag.

Fremdrift og overtagelse
Selger tar sikte på fysisk oppstart av rivearbeidene i 4. kvartal av 2023. Selger tar sikte på å overlevere boligene i løpet av 4. kvartal i 2025. Byggetid for prosjektet er estimert til 24 mnd. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtakelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse.

Selger må løfte forbeholdene om realisering av prosjektet senest 1. januar 2024. Innen 90 dager etter at forbeholdene er løftet, skal selger meddele til kjøper et dagmulktsbelagt ferdigstillelsesintervall. Ferdigstillelsesintervallet skal være på maksimalt 180 dager. Selger skal med minst 90 dagers varsel meddele en overtakelsesperiode på 30 dager. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers varsel.

Selger kan kreve overtakelse inntil 120 dager før det opprinnelige ferdigstillelsesintervallet. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum 90 dager før den nye overtakelsesdatoen. Ved eventuell forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye overtakelsesdatoen.

Endringer i fremdrift pga. kjøpers endrings- eller tilleggsbestilling skal varsles kjøperen umiddelbart.

Avbestilling
Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. I et slikt tilfelle skal kjøper dekke hele selgers økonomiske tap.

Konsesjon og odel
Kjøp av leilighet i prosjektet er ikke konsesjonspliktig og det er ikke odel på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggteknisk forskrift TEK17. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse eller ferdigattest på leiligheten senest ved kjøpers overtakelse av leiligheten.

Etter pålegg fra Finanstilsynet rettet mot samtlige meglerforetak (ref. rundskriv 7/2014 informeres ved dette om at det pr. dato for overtakelse av den enkelte boligenhet ikke nødvendigvis vil foreligge ferdigattest, samt at ferdigattest vil kunne foreligge først lang tid etter overtakelse. Bakgrunnen er at deler av de arbeider og dokumentasjon som er påkrevet for å få ferdigattest, ikke vil være ferdig pr. dato for overtakelse av den enkelte boligenhet. Kjøper kan ikke gjøre

mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser gjeldende på det grunnlag at det tar tid før ferdigattest er utstedt.
Det presiseres at fremstillingen over ikke har noen innvirkning på selgers forpliktelse til å fremskaffe ferdigattest.

Kjøper oppfordres til å kontakte megler dersom det skulle foreligge spørsmål til ovennevnte.

Forbehold knyttet til organisering og sameiet
Boligenhetene vil bli solgt som eierseksjoner og organisert som et eierseksjonssameie. Selger forbeholder seg retten til å beslutte endelig organisering av byggene, herunder antall seksjoner, type seksjoner, antall sameier, avgrensning og størrelse på sameier m.m.

Forretningsførsel
USBL Eiendomsforvaltning AS er engasjert som forretningsfører for sameiet. USBL har lang og solid erfaring med forretningsførsel, og vil sammen med styret sikre at sameiet får en trygg og sikker drift.

Vedtekter
Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet. Foreløpige vedtekter følger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til avholdelse av ekstraordinær generalforsamling. Selger vil innkalle til ekstraordinær generalforsamling ca. 1 måned før overtakelse av seksjonene for å velge styre.

Fellesgjeld
Boligene selges uten fellesgjeld.

Fellesutgifter
Kjøper plikter å betale sin andel av fellesutgiftene forsameiet fra overtakelse. Budsjett over fellesutgiftene stadfestes av sameiet på ekstraordinær generalforsamling forut for overtakelse. Fellesutgiftene består blant annet av kapitalkostnader (som omtalt ovenfor) og drifts- og vedlikeholdskostnader. Se utkast til budsjett for sameiet inntatt som vedlegg. Størrelsen på de faktiske utgiftene avhenger blant annet av hvilke ytelser/tjenester sameiet rekvirerer.

Betaling

Forskudd tilsvarende 10 % av kjøpesum betales til meglers klientkonto så snart kjøper har mottatt bekreftelse fra megler om at selger har stilt entreprenørgaranti etter buofl. § 12.

Forskudd innbetalt til meglers klientkonto er selgers penger og under selgers råderett fra det tidspunkt selger har stilt garanti etter buofl. § 47. Også avkastning av pengene er selgers fra det tidspunkt selger har oppfylt vilkårene for å motta forskudd.

Innbetalingen av 10 % skal være i form av ubundet egenkapital. Det vil si at det ikke skal etableres pant i boligen (eller i eiendommen hvor boligen inngår) som sikkerhet for kjøpers finansiering av håndpenger.

Eventuelle tilleggsbestillinger/endringer betales etter nærmere avtale med selger. Resterende del av kjøpesummen betales innen kl. 16.00, 3 dager før overtakelse.

Dersom det skal utbetales noen del av kjøpesummen fra meglers klientkonto før boligen er overskjøtet til kjøper, skal selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres jf. buolf. § 47

Tilvalg
Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer. Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at dette er et stort prosjekt med mange leiligheter som gjennomføres i en planlagt serieproduksjon. Det vil derfor i alminnelighet ikke bli godtatt endringer eller tilleggsbestillinger utover tilvalgslisten, da dette vil gripe inn i den planlagte produksjonsprosessen, jf. buofl § 9, annet ledd. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpesummen.

Omkostninger
Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen, og inkluderer:

Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument kr 585,-
Tinglysingsgebyr per panterettsdokument kr 679,50,-
Dokumentavgift

Andel dokumentavgift utgjør 2,5 % av en forholdsmessig andel av tomteverdien (ikke bygningsmassen) for den enkelte seksjonseier. Dokumentavgiftsgrunnlaget av tomteverdi utgjør Kr. 896 pr. kvm. BRA

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på offentlige gebyrer og avgifter. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer.

Kjøper skal i tillegg forskuddsinnbetalte 2 måneders felleskostnader til forretningsfører ved overtakelse slik at sameiet opparbeider seg likviditet.

Kommunal eiendomsskatt
Oslo Kommune har eiendomsskatt. Den enkelte seksjonseier vil faktureres for eiendomsskatt direkte fra kommunen. Dette kommer i tillegg til budsjetterte driftskostnader. Det tas forbehold om endringer i offentlige skatter og avgifter.

Arealer definisjoner
Bruksareal (BRA): Oppgis iht. NS3940, som er leilighetens areal innvendig målt ved leilighetens omsluttede vegger, inklusive innvendige vegger, boder og sjakter, men ikke medregnet yttervegger. De oppgitte romstørrelser på plantegningene er uten innvendige vegger og samsvarer derfor ikke med leilighetens totale BRA.

Primærrom (P-rom - nettoareal primære rom): Alle rom du kan regne som oppholdsrom i boligen faller inn under betegnelsen P-rom. P-rom angir nettoarealet av alle primære rom i boligen innvendig, inklusive innvendige vegger. Dvs. oppholdsrom som stue, kjøkken, bad, toalett, soverom, entré/gang, omkledningsrom og ev. trapp. Terrasser og balkonger regnes ikke med i P-rom.

Oppgitt romareal på tegningene er å betrakte som cirka-arealer og innvendige sjakter er ikke medregnet i romarealene. Kjøper må akseptere mindre justeringer i arealet, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg og krav i forbindelse med offentligrettslige tillatelser, endelig detaljprosjektering, optimalisering av sjakter og kanaler mv. Dette utløser ingen prisendring. Partene har uansett ingen krav mot hverandre dersom totale arealet skulle vise seg å være 5 % mindre / større enn det oppgitte areal.

Plantegninger
Salgstegninger og kontraktstegninger er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og liknende. Norsk Standard gir rom for mindre avvik fra tegninger i produksjon – av den grunn leveres ikke målsatte arbeidstegninger. Oppgitt areal på leiligheter, rom og balkonger/terrasser er målt på tegning og avvik kan forekomme. Arealer på de enkelte rom kan heller ikke summeres til leilighetens bruksareal.

Arealer utomhus
Utomhusarealene på eiendommen disponeres i fellesskap av alle boligene i hele sameiet. Kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene dekkes av sameiet. Boliger med takparsell som har eksklusiv bruksrett til deler av takterrassen, skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet.

Bustadoppføringslova/garantier

Kjøpet følger bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell, og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt senest ved forbehold om prosjektfinansiering og igangsettelsestillatelse er frafalt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtakelse. Beløpet økes til 5 % av kjøpesum og står 5 -fem- år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på www.lovdata.no.

Forbehold
Selger kan kansellere inngått kjøpekontrakt frem til 01.01.2024 dersom ikke nødvendig forhåndssalg og/eller tilfredsstillende prosjektfinansiering er oppnådd. Videre kan selger kansellere dersom nødvendige tillatelser fra kommunen ikke er gitt innen samme frist. Endelig tas det forbehold om at selgers styre treffer endelig beslutning om byggestart senest innen samme frist. Selger skal sende skriftlig varsel til kjøper når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt og kontrakten derved er bindende.

Kansellering anses skjedd på det tidspunkt selger har sendt meddelelse om dette. Dersom kanselleringsretten benyttes, får kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum inkludert eventuelle renter.

Selger tar forbehold om endringer av opplysninger gitt i salgsmateriell og leveransebeskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer i planløsninger. Opplysningene gitt i bilagene til kjøpekontrakten kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Det presiseres at plassering av vinduer, dører, m.m. samt form på disse kan avvike noe fra tegningsgrunnlaget/ bilagene til kjøpekontrakten.

Selger tar videre forbehold om den endelige utformingen av prosjektets utomhusanlegg. Prosjektets uteareal blir trinnvis ferdig opparbeidet. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i utomhusplanen, og det tas forbehold om at endelig tilpasning av terreng og utforming av fellesarealer og privatiserte parseller i forbindelse med utbyggingen vil føre til endringer i forhold til illustrasjoner i salgsmaterialet. Endelig utforming kan derfor avvike fra den foreløpige landskapsplanen som gjelder som bilag til kjøpekontrakten.

Kjøper aksepterer ved signering av kjøpekontrakt at selger fritt kan transportere kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i selgers konsern.

Kjøper er videre forpliktet til å godta endringer for boligen, eiendommen og prosjektet kostnadsfritt som måtte følge av krav fra Plan- og bygningsetaten eller annen offentlig myndighet samt også det som følger av generell forbeholdstekst.

Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, digitale modeller, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgspresentasjon og annet salgsmateriell er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen.

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse med romskjema
- Plantegning
- Etasjeplan
- Fasadetegninger
- Utomhusplan
- Plankart og reguleringsbestemmelser
- Foreløpige vedtekter
- Budsjett for sameiet
- Grunnboksutskrift
- Rammetillatelse

Krigshandlinger
Krigshandlinger med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitte standard.

Energiattest
Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens energibehov er prosjektert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori C, dagens nivå.
Det tas forbehold for at avvik fra dette vil forekomme, dette spesielt for boliger med mye vindusflate

Formuesverdi
Formuesverdien er ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten som tar hensyn til om boligen er en primærbolig (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller sekundærbolig (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil i 2023 utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien 2023 utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se http:/www.skatteetaten.no for nærmere informasjon.

Avtalemessige forhold
Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud. Det er ikke tillatt å erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Såkalt indirekte eierskap rammes også av ervervsbegrensningen i eierseksjonsloven §23.

Adgang til utleie
Langtidsutleie er tillatt. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn nitti døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil tretti døgn sammenhengende, jf. vedtektene.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Megler er pliktig å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter. Dette innebærer at eiendomsmeglere har plikt til melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Eiendomsmegler
PrivatMegleren Nyeboliger AS, org. 817 509 282
Postboks 1747 Vika
0121 Oslo

Eiendomsmeglers vederlag:
Vederlaget betales av Selger. Vederlaget er avtalt til kr 65 000,- samt etableringsgebyr pr. enhet kr 6 000 og oppgjørshonorar på kr 5 500,- eks. mva. pr. solgte enhet. Bonus ved oppnådd salg. Alle utlegg dekkes av oppdragsgiver fortløpende.

Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:
Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Anne May Guerrero-Wilner. Hun vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Fredrik Dyve fra PrivatMegleren Dyve & Partnere.

Oslo, 09.06.2023

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, 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 boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

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***

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 8-0365/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hyllveien 19 0274 OSLO

Betegnelse: Gnr 3, bnr 668 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