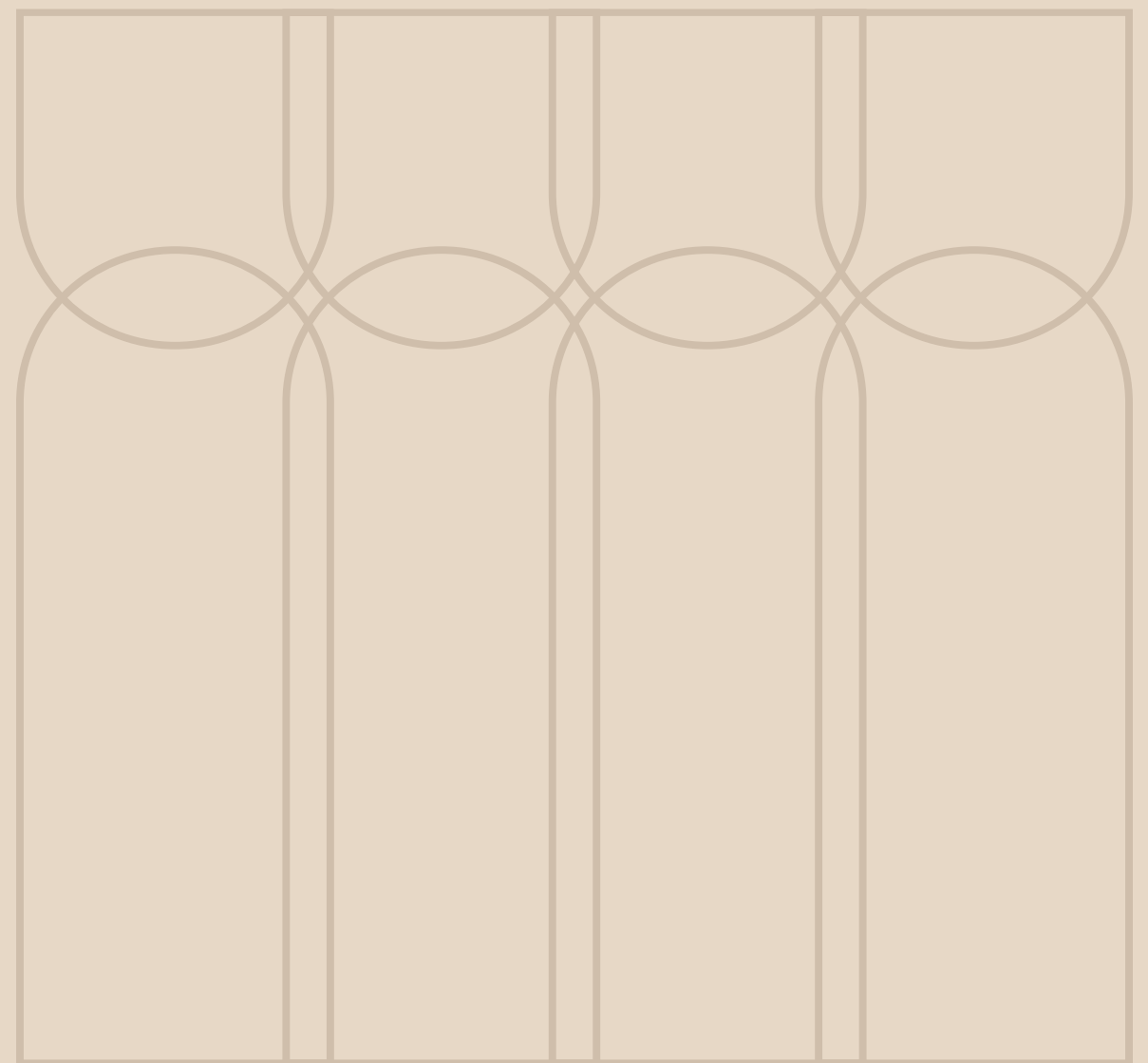




HOMANSBYEN/MAJORSTUEN

Parkveien 6B

Velkommen til
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling ønsker
velkommen til Parkveien 6B.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING
Kr 4 300 000,-

OMKOSTNINGER
123 360,-

TOTALPRIS
4 514 399,-

FELLESKOSTNADER
2 873,- pr. mnd

FELLESGJELD
Kr 91 039,-

FELLESFORMUE
1 990,-

BRA-I/BRA TOTAL
37/39 kvm

BOLIGTYPE
Eierseksjon

EIEFORM
Eierseksjon

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
2

BYGGEÅR
1899

ENERGIMERKING
G - Rød

TOMTEAREAL
793.9 m² (eiet)

Din megler



Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no
+47 951 97 652



Innbydende, moderne og klassisk 2-roms med heis | Store vindusflater og romslig bad | Supersentralt |

Her presenteres en sjarmerende 2-roms selveierleilighet i en vakker bygård fra slutten av 1800-tallet. Leiligheten har en smart og arealeffektiv planløsning med lys og åpen stue- og kjøkkenløsning, et stort, stilrent og moderne bad samt et flott soverom med praktisk garderobeløsning.

Høydepunkter

- Oppgradert og modernisert bad og kjøkken
- God takhøyde og store vindusflater
- Heisadkomst til leilighetsplan
- God lagringsplass i 2 boder
- Varmtvann og kabel-tv/internett inkl. i felleskost.
- Koselig, felles bakgård med sittegrupper og

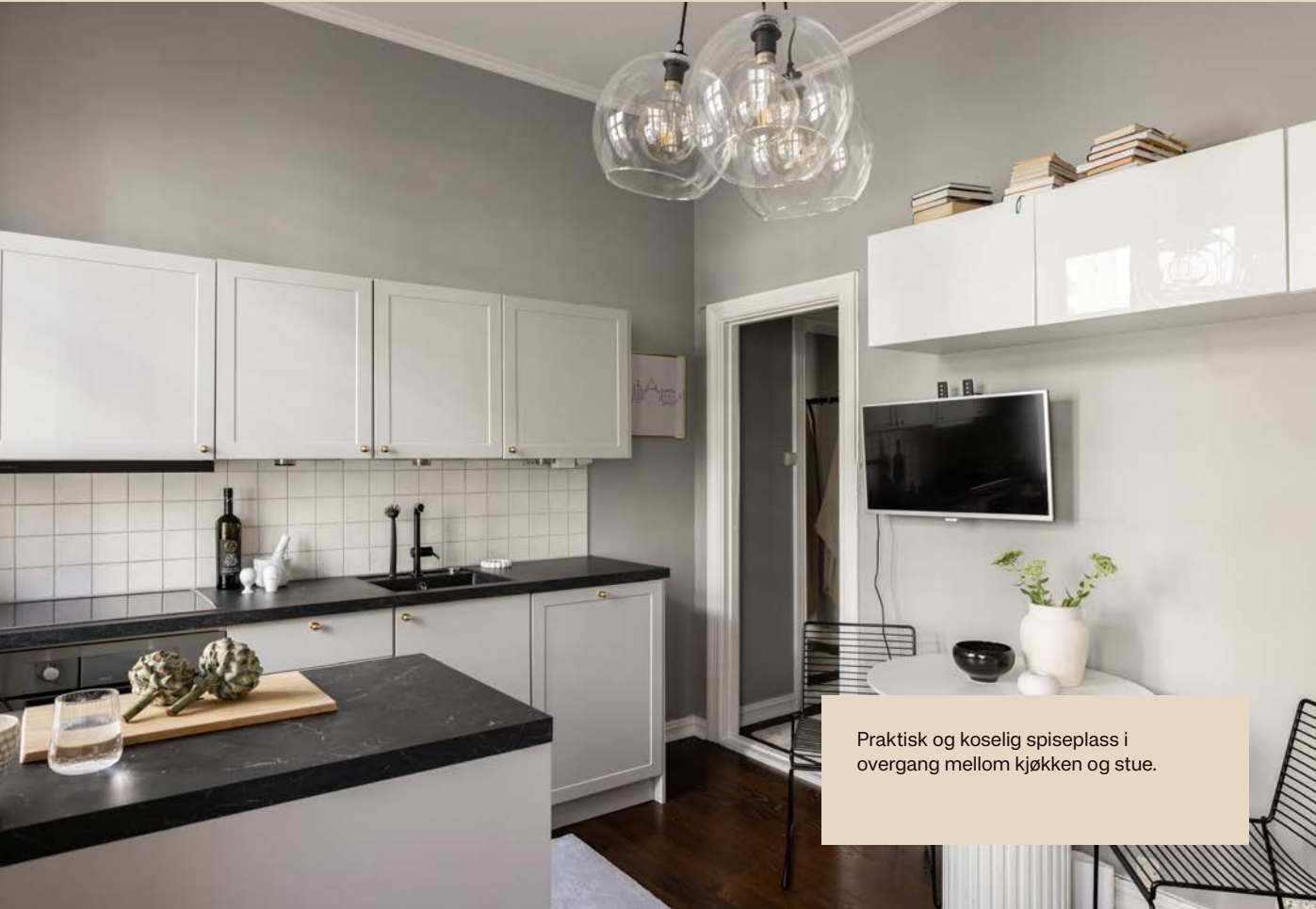
sykkelparkering

- Attraktiv beliggenhet midt i hjertet av hovedstaden
- Kort vei til trikk, buss, t-bane og tog
- Rett ved Oslo Met, parker, shopping og uteliv
- Perfekt førstegangskjøp



Kjøkkenet ble oppgradert i 2023.
Innredning har lyse, glatte og profilerte
fronter med sort benkeplate.

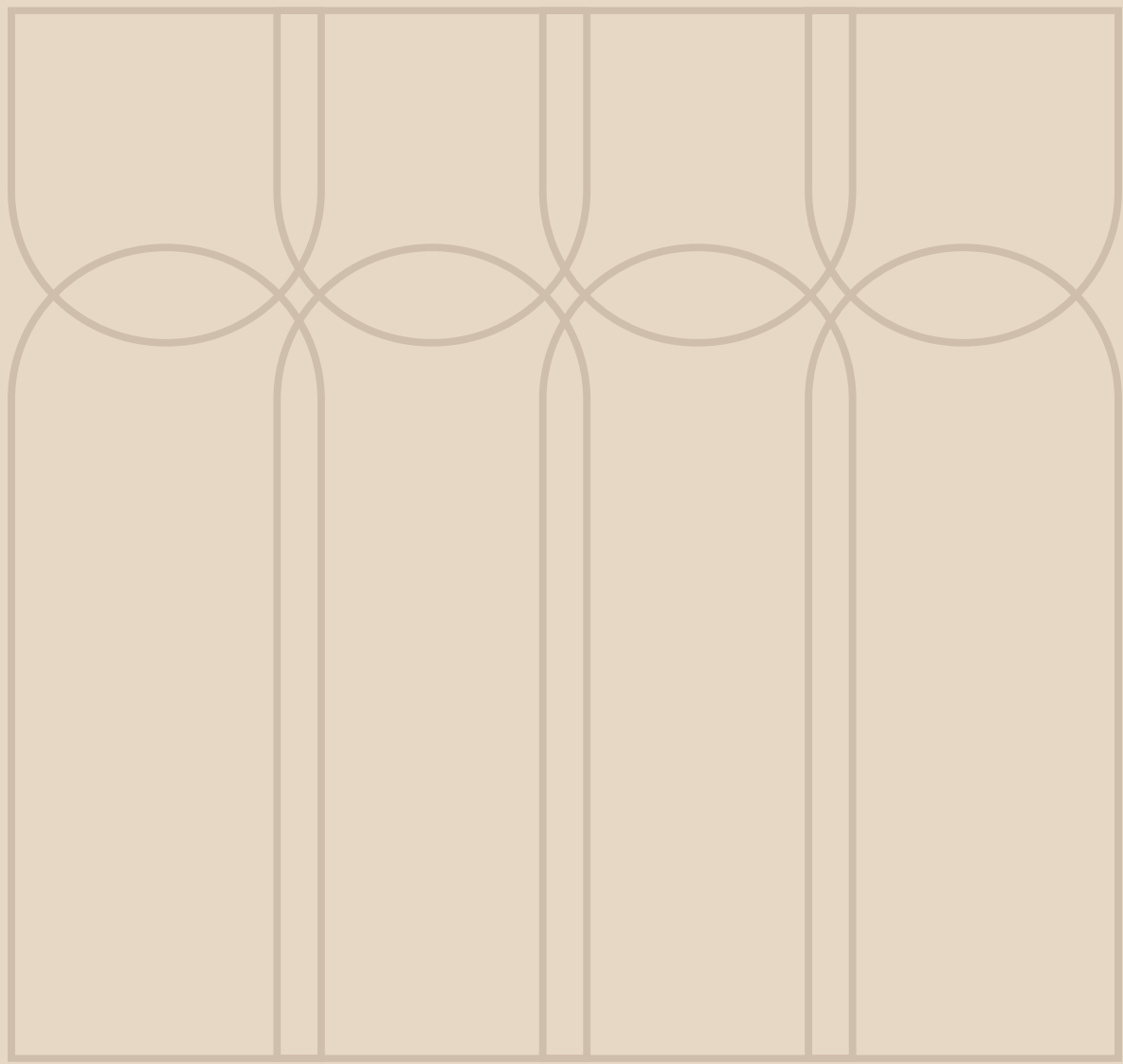


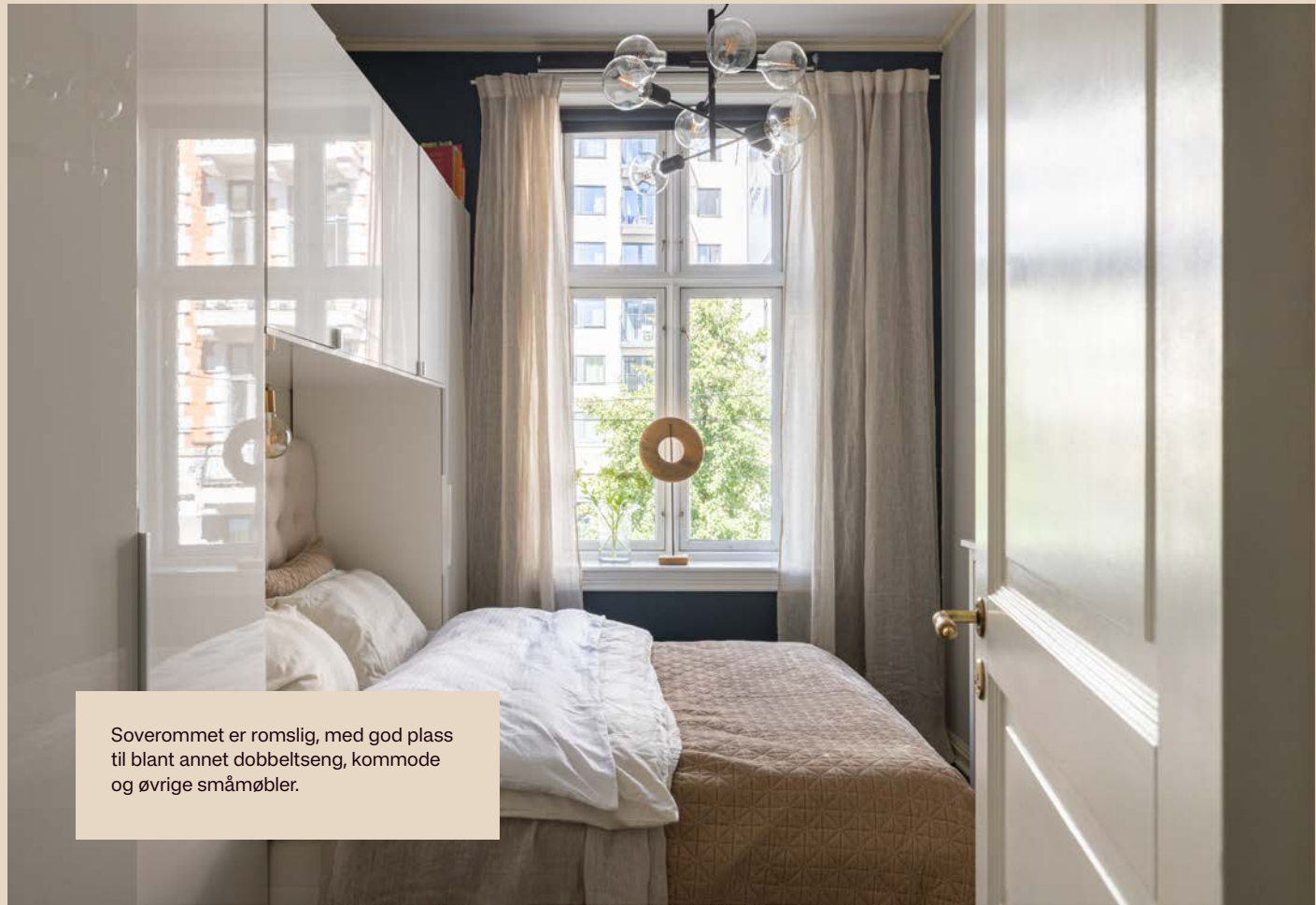


Praktisk og koselig spise plass i overgang mellom kjøkken og stue.



Oppholdsrommet har en moderne, åpen stue- og kjøkkenløsning som gir en sosial og romslig atmosfære.

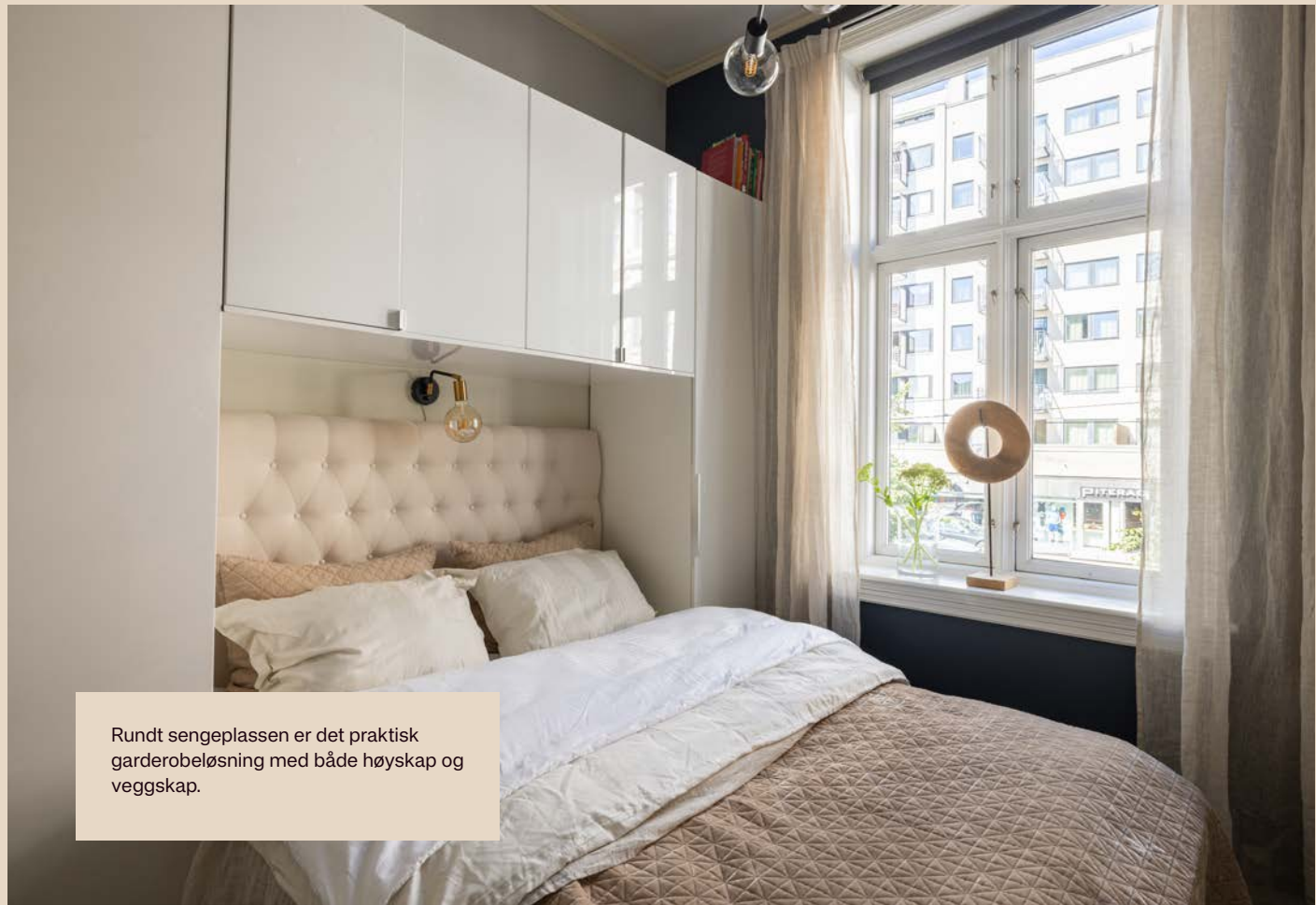




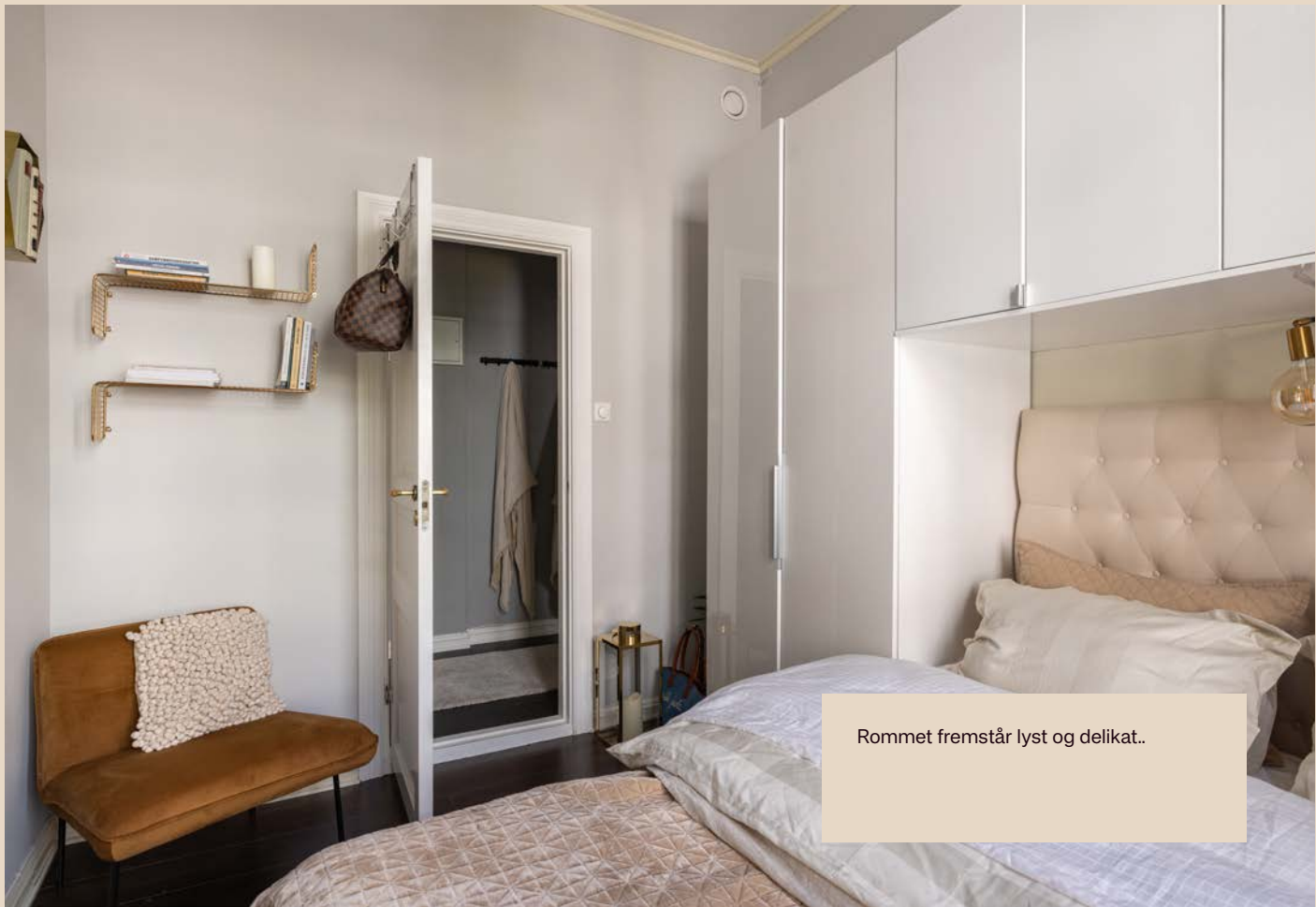
Soverommet er romslig, med god plass til blant annet dobbeltseng, kommode og øvrige småmøbler.



Soverommet har store vinduer med dype og klassiske karmen.



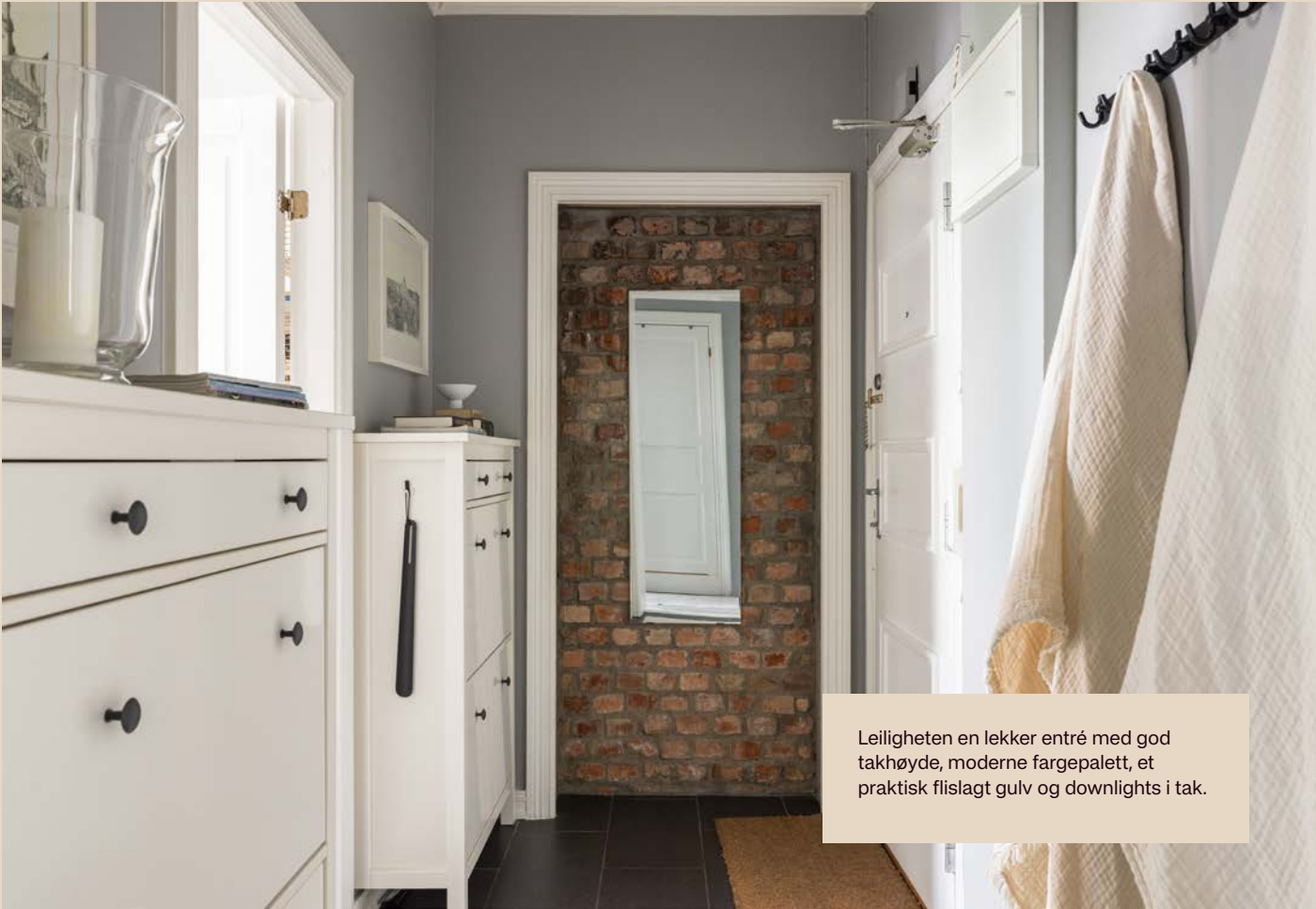
Rundt sengeplassen er det praktisk garderobeløsning med både høyskap og veggskap.



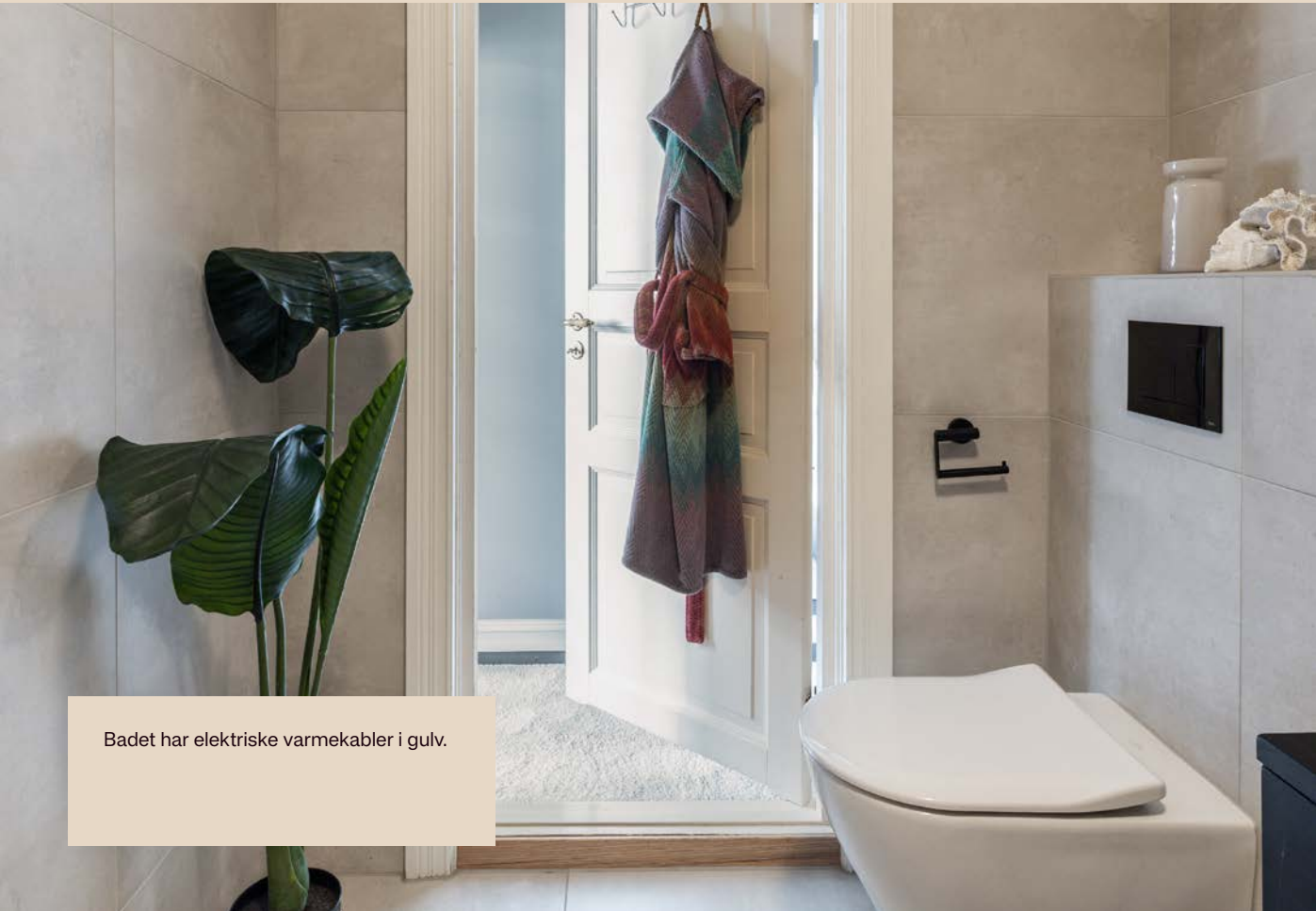
Rommet fremstår lyst og delikat..



Badet er romslig og ble oppgradert i 2020 med blant annet fliser og ny baderomsinnredning.



Leiligheten en lekker entré med god takhøyde, moderne fargepalett, et praktisk flislagt gulv og downlights i tak.



Badet har elektriske varmekabler i gulv.



Med to skoskap og knaggrekke er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.



Leiligheten ligger i andre etasje, godt opp fra gateplan, og det er adkomst via felles oppgang med heis.



Her finnes også sykkelstativ til beboernes bruk.

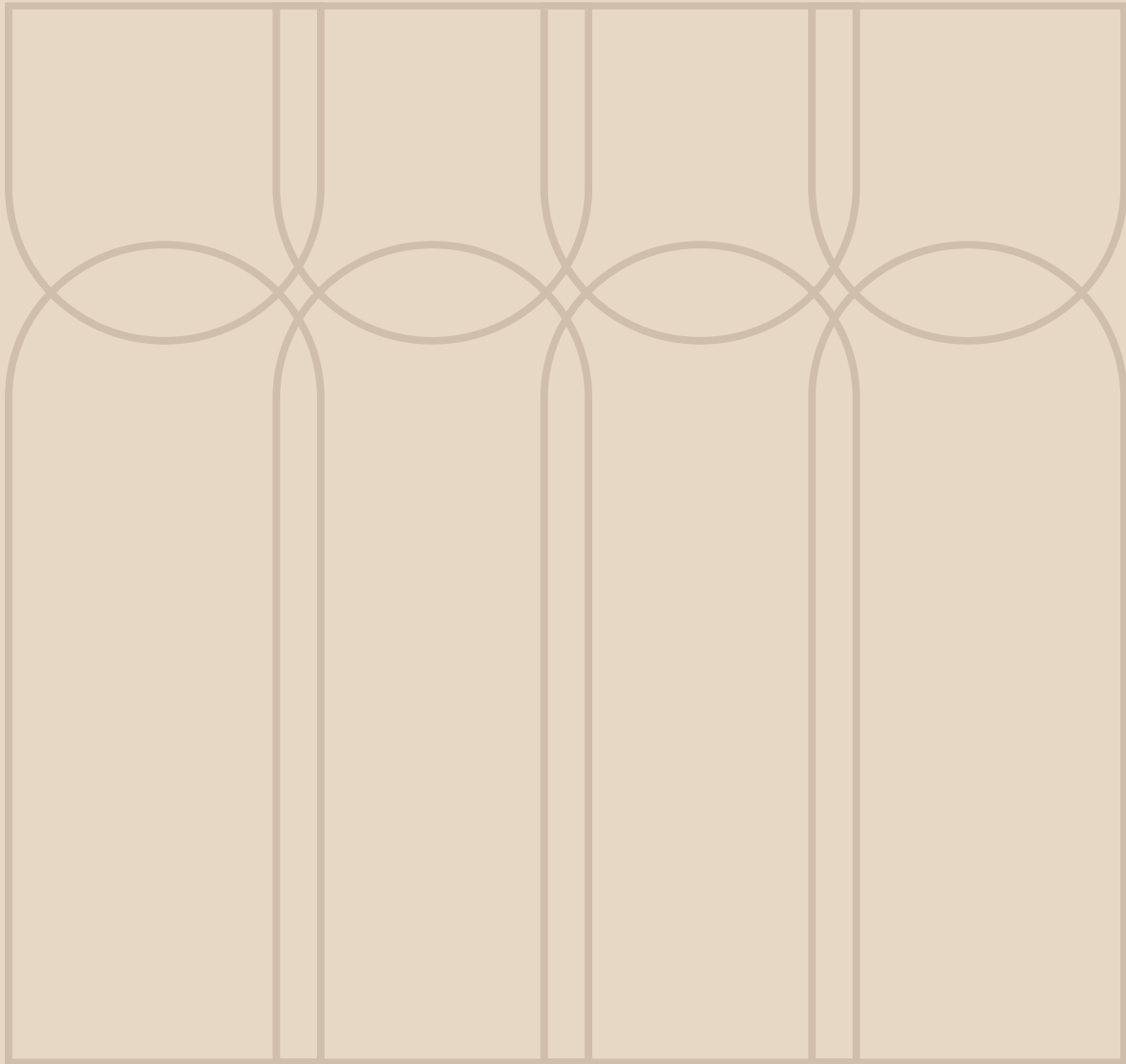


Bakgården byr på et lunt og trivelig uterom med prydbusker og variert beplantning.



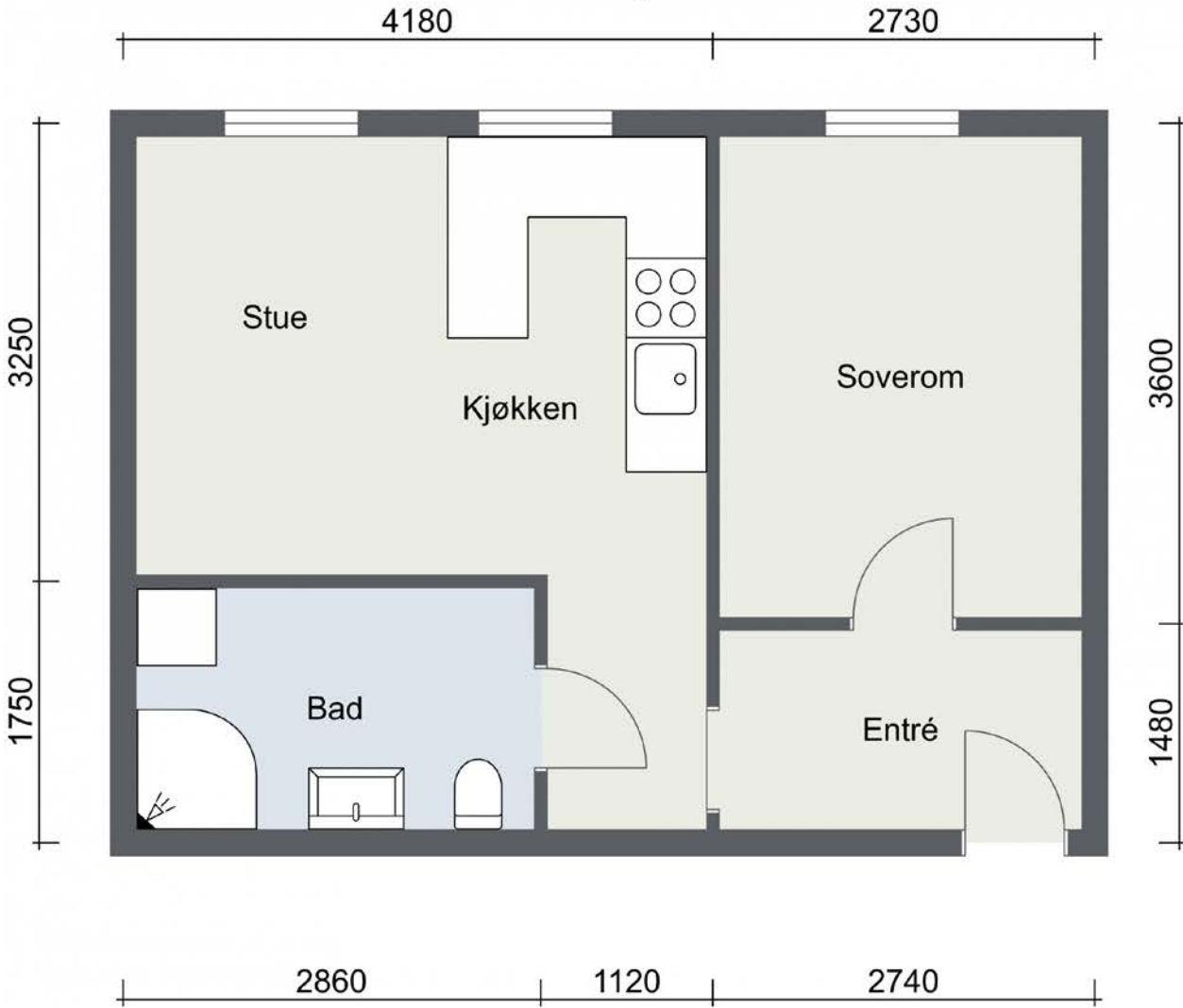
Leiligheten har en særdeles attraktiv og sentral beliggenhet i Parkveien.

Plantegning



Parkveien 6B

2. Etasje



Planskissen er ikke målbart, kun ment som illustrasjon.
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan avvike fra den faktiske innredningen.

PARKVEIEN 6B

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 4 300 000

Omkostninger kjøpers beløp

4 300 000,00 (Prisantydning)

91 039,00 (Andel av fellesgjeld)

4 391 039,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

12 500,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

109 770,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

110 860,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

123 360,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

4 501 899,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

4 514 399,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 514 399

Felleskostnader

Felleskostnader kr 2 873,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer

og fordeles på følgende måte:

Felleskostnader kr. 2 873,- *

Tillegg til heis kr. 80,00,-

*Felleskostnader inkl. blant annet varmtvann, kabel-TV,

bredbånd, vaktmestertjeneste, felles forsikring,

kommunale avgifter, drift og vedlikehold m.m.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det forventet

at felleskostnadene vil øke etter at denne salgsoppgaven

er utarbeidet. Dette er også påpekt i e-post fra styret, da

sameiet har svak likviditet. Styret opplyser at

fellesutgiftene allerede er justert to ganger i år.

Fra 01.07.2025 har det vært en økning i fellesutgiftene.

Beløpet på kr 2 873 er hentet fra faktura for perioden

01.07.2025–31.07.2025. Dette beløpet samsvarer ikke med

megleropplysningene gitt av forretningsfører.

Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast

eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen

over er hentet fra eiendomsskattelistene.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/>

skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Kommunale avgifter

Informasjon: inkl. i felleskostnader.

Fellesgjeld

Kr 91 039 pr. 19.06.2025

Bank: Obos-Banken AS

Lånenummer: 98208199110

Restsaldo: 91 039,42

Kapitalkostnader: 613,67

Lånebetingelser fellesgjeld: Lånenr.: 98208199110

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,95%

Restsaldo 5 105 229,00

Innfrielsesdato: 30.10.2053

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Forretningsfører gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Sikringsordning

Sameiet har ikke sikringsordning.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Sameiet har avtale med Telenor som har grunnpakke for TV og internett. Dette er inkludert i felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 1 990 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 245 855(2024)

Formueverdi sekundær: Kr 4 983 421(2024)

Info om formuesverdi: 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 prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon

om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten har en særdeles attraktiv og sentral beliggenhet i Parkveien, midt mellom Homansbyen, Pilestredet park og Uranienborg. Dette er et område preget av blokkbebyggelse, eldre bygårder og næringsvirksomhet, med umiddelbar nærhet til det hovedstaden har å by på.

Bogstadveien, Hegdehaugsveien og Majorstuen med sitt yrende folkeliv ligger bare en kort spasertur unna. Her finner du alt fra eksklusive motehus til populære kjeder, hyggelige kaffebarer og spennende spisesteder. Valkyrien kjøpesenter, åpnet i 2020, byr på en rekke konsepter som Moniker, Vinmonopolet, & Other Stories og H&M Home. Bislett og Karl Johans gate ligger også en kort spasertur unna.

For rekreasjon har du et stort utvalg av grøntområder rett utenfor døren. Frognerparken med Vigelandsparken, Hundesletta og Frognerbadet byr på flotte turmuligheter, piknikområder og bademuligheter om sommeren. Slottsparken, Stensparken, Uranienborgparken, Pilestredet park og St. Hanshaugen park ligger alle innen få minutters gange – perfekt for både rolige spaserturer og joggeturer året rundt. Området har et bredt spekter av treningsmuligheter, med blant annet SATS Bislett og Colosseum, Barrys Bootcamp, Bislett Stadion, Bislett Bad og Evo. Det er også kort vei til fotballbaner, basketballbaner og lekeplasser. Med T-bane er det kun en kort tur til Sognsvann eller Holmenkollen for markaopplevelser.

Kollektivtilbudet er svært godt. Holdeplasser for trikk og buss finnes i umiddelbar nærhet, og Nationaltheatret stasjon ligger bare få minutters gange unna. Herfra har du T-bane med overgang til alle linjer, tog, flytog samt hyppige buss- og trikkavganger i alle retninger.

Parkering

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeringstid, på plasser reservert for beboere. Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 6.200 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 3.100 per år
- Elbiler: kr 2.090 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 1.045 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se:oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 793.9 m²

Sameiets tomt.

Bakgården byr på et lunt og trivelig uterom med prydbusker og variert beplantning. Her finnes også sykkelstativ til beboernes bruk.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligblokken. Dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk. Det er ikke uvanlig at slik dokumentasjon mangler for bygården fra 1800-tallet.

Eiendommen er oppført før 1998 og og iht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av boligblokken datert 1991. Det foreligger ferdigattest for endring av leilighetsstørrelse for denne leiligheten datert 05.04.2006.

Dagens planløsning samstemmer med siste godkjente byggetegninger som gjelder endring av leilighetsstørrelse på 2 leilighet i 2.etg 01.09.2004

Innhold

Leiligheten ligger i andre etasje med adkomst via felles oppgang med heis. Planløsningen inkl. entré, bad, stue, kjøkken og soverom. I tillegg disponerer leiligheten en

kjeller- og loftsbod.

Areal

BRA - i: 37 m²

BRA - e: 2 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 39 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 37 m² Entré, bad, stue, kjøkken og soverom

5. etasje

BRA-e: 2 m² Loftsbod, gulvarealet er målt til ca 3,3 kvm

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Ikke målbare arealer

Etasje - 1. Kjellerbod: I følge takstrapporten er arealet målt til 9,5 kvm av selger etter befaringen. Takhøyden er målt

til 1,35 meter og arealet er derfor ikke målbart iht. arealstandarden.

Fellesarealer og rettigheter til

bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Standard

Leiligheten ligger i eldre byggår. Nåværende eier har gjort noen oppgraderinger av bad og kjøkken i sin eiertid. Dog må det alltid forventes bruksslitasje ved kjøp av en brukt bolig.

Entré

Leiligheten ligger i andre etasje, godt opp fra gateplan, og det er adkomst via felles oppgang med heis. Vel innenfor blir du møtt av en lekker entré med god takhøyde, moderne fargepalett, et praktisk flislagt gulv og downlights i tak. I enden av entreen er det sjarmerende døråpning forblendet av teglstein. Med to skoskap og

knaggrekke er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Kjøkken

Kjøkkenet ble oppgradert i 2023 og ligger i åpen løsning mot stuen. Innredning har lyse, glatte og profilerte fronter med sort benkeplate. Innredningen er utformet i to seksjoner, hvor benkeplaten fester de sammen. Under benkeplaten mot stuen er det nisje til kjøll og frys, og ellers er det opplegg for integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Stue

Stuen fremstår lys og luftig, med en imponerende takhøyde på over 3 meter som gir en ekstra romfølelse. To store vinduer med dype, klassiske karmen slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til den åpne og innbydende atmosfæren. Den åpne løsningen gir god sosial dynamikk mellom kjøkkenet og stuens sofaområde. Her får du plass til sofa, tv-møblement og salongbord. Med et mørkt og elegant gulv er den klassiske stilen godt bevart i stuen, og veggene er malt i en delikat gråtone.

Bad/wc/vaskerom

Badet er romslig og ble oppgradert i 2020. Her finner du store, stilrene fliser på både gulv og vegger som gir et moderne og elegant preg. Den oppgraderte innredningen inkl. praktisk oppbevaringsplass, spill med integrert belysning, nytt vegghengt toalett og dusjløsning. Det er varmekabler i gulvet, og badet har også opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Soverommet fremstår lyst og delikat. Rundt sengeplassen er det praktisk garderobeløsning med både høyskap og veggskap, utført med fronter i hvit høyglans. Rommet har god plass til blant annet dobbeltseng, kommode og øvrige småmøbler.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs

standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Tilbakemelding fra selger:

Det som er løst tas med, bortsett fra sengen. Selger tar med bord, stoler, lampe i tak på soverom.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jonas Haugane

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

- Ja, Lekkasje fra et rør over tak i baderom november 2024. Utbedring foretatt under Sameiets forsikringsordning v/Servicealliansen og Norsk Rørservice

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? - Ja, kun av faglært - Generell oppgradering av bad november 2020

- Evsensens bad og snekkerverksted

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, kun av faglært
- Bakgrunn for arbeid var tilsyn fra Elvia
- Elektro-Miljø AS

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

- Ja, Se ovenfor

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

- Ja, Generell økning av felleskostnader og vedtak om evt. låneopptak vedtatt i årsmøte i Sameiet

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

- Bygningen er oppført med grunnmur i granitt.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.

- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1899

Leiligheten fremstår generelt med normalt vedlikeholdt standard for alderen, men det er registrert enkelte tekniske avvik og forhold som bør vurderes nærmere.

Vinduer er fra 1988 og har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid, med registrert bruksslitasje.

Etasjeskiller har høydeforskjeller mellom 15–30 mm samt noe knirk i stue og gang. Dette er typisk for bygninger fra byggeåret.

Ventilasjon er vurdert som mangelfull i enkelte rom, og kjøkkenet mangler styrt tilluft.

Radon: Det er ikke foretatt målinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Radonmåling anbefales, spesielt ved utleie.

Badet er oppgradert i 2020, men det er ikke etablert ny membran, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på eksisterende tettesjikt. Dette medfører en viss risiko for fuktskader og bør undersøkes nærmere.

Kjøkken er oppgradert i 2023 og har normalt vedlikeholdsnivå. Ventilasjon skjer via kullfilter og vindu, noe som ikke fullt ut tilfredsstiller dagens krav.

Tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør er hovedsakelig skjult, men de synlige delene er vurdert som funksjonelle. Det elektriske anlegget har nyere kontroll fra Elvia og vurderes som tilfredsstillende (TG1).

Brannsikkerhet: Boligen har fungerende brannslukningsapparat og røykvarsler, og det er ikke avdekket mangler her.

Leiligheten er i hovedsak i bruksmessig god stand, men enkelte forhold knyttet til bad, ventilasjon og

bygningmessig slitasje gjør at det anbefales oppfølging, særlig ved fremtidige oppgraderinger eller vedlikeholdsplanlegging.

Bygningsdeler vurdert med TG 2:

UTVENDIG - Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.

Alder: Produsert i 1988

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Vinduene har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
- Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

INNVENDIG -Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.

Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingen ble utført i stue.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler.

Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm

gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er påvist andre avvik:

Det oppleves noe knirk enkelte steder i stue og gang

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvensen av skjevheter at gulvet kan oppleves som skjevt. Utbedring vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser rundt utbedring av knirk i gulv, da dette er en subjektiv vurdering.

INNVENDIG -Radon

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

Generelt om hva radon er, se: <https://dsa.no/radon/helserisiko>

Aktsomhetsgrad:

På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>.

For mer informasjon om radonmåling, se: <https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

En måling anbefales for å kartlegge radonverdiene i boligen. Dersom boligen skal leies ut, er måling pålagt.

Mer om retningslinjer for radonmåling kan undersøkes på Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet sin nettside: <https://dsa.no/radon>.

Konsekvensen av manglende målinger er uvitenhet om radonverdier i boligen.

VÅTROM

2. ETASJE, BAD -Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Eldre soilsluk

Membran: Kan ikke konstateres.

Alder: Ukjent

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er opplyst at det ikke ble etablert ny membran i forbindelse med oppgraderingen av badet. Det er uklart om det foreligger en eksisterende membran fra tidligere utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

KJØKKEN

2. ETASJE, KJØKKEN -Avtrekk

Avtrekk: Kullfilter

Tilluft: via åpningbare vinduer

Undersøkelsen er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test med papir for å se om det er

luftbevegelse. Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER - Ventilasjon

Ventilasjonstype: Naturlig

Avtrekk: Fra våtrom

Tilluft: Via åpningbare vinduer

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende friskluftsventiler i oppholdsrom nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Bygningsdeler vurdert med TG 3:

Det er ikke avdekket forhold som er vurdert med TG3.

Øvrig informasjon

Adresse

Parkveien 6B, 0350 OSLO

Gnr. 214, bnr. 248, snr. 12, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

Selger

Christian Døhlen og Lene Slettestøl Døhlen

Sameie

Parkveien 6 Sameie

Organisasjonsnummer: 983776973

Eierseksjonssameiet omfatter gnr 214 bnr 248 i Oslo med påstående bygninger.

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

Sameiet består av 26 seksjoner, 19 boligseksjoner og 7 næringsseksjon. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

Mail fra styre 05.08.2025:

- Sameiet har lite dårlig likviditet akkurat nå og ev oppgraderinger som vedtas fremover blir nok med ekstra innbetalinger etter eierbrøken. Vi innhenter tilbud for tetting av kjellerareal som må gjøres og installasjon av vannmåler som kan bidra til å redusere kommunale avgiftene.

- Fellesutgifter har allerede blitt justert 2 ganger i år, nye styret har ikke tatt opp dialogen om en ev ny justering.

Men som nevnt så har sameiet veldig dårlig likviditet så det er ikke umulig at det blir justert enda en gang for å dekke de høye kostnader for forsikring og kommunaleavgifter som har gått opp markant i det siste.

- Vi har en grunnpakke fra Telenor som dekker tv og internett.

-Dessverre så er det lite dokumentasjon på hva som har blitt gjort i det siste åren, jeg vet at deler av tak og piper har blitt utbedret i 2024. Resten må ev sjekkes med tidligere styret.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskapGjensidige Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 57001879

Husdyr: Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameiets husordensregler er av 29 november 1990. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

Forkjøpsrett: Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Det praktiseres ikke styregodkjenning.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsregnskap 2024:

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 109 639,-.

Vedtekter/husordensregler

Ligger vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: G

Energifarge: Rød

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Varmekabler på badet
Panelovner

Selger opplyser om et årlig strømforbruk (mai 2024 – mai 2025) på kr. 3.945 KWh og kr. 8.500. 4.147 KWh for kalenderår 2024.

Regulering

Verneklasse/SEFRAK: Eiendommen er registrert på byantikvarens gule liste, noe som betyr at eiendommen er ansett som bevaringsverdig, enten helt eller delvis. Dette kan påvirke mulighetene for fremtidige ombygginger eller restaureringer av eiendommen. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: <http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4efbcb65f69299a7167>

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg iht. reguleringsplan S-2255 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Reguleringskart og reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Byggearbeider i nærområdet:
- Parkveien 4 B - Utsifting av vinduer og balkongdører. Saksnummer 202552386
- Parkveien 15 B - Omlegging av vann og avløp for å sikre brannskillet. Saksnummer 202554466
- Parkveien 10 - Flytting av port.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/214/248/12:
26.04.1950 - Dokumentnr: 301008 - Bestemmelse om bebyggelse vedr. loft m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:248
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1963 - Dokumentnr: 502048 - Erklæring/avtale Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:248
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.2025 - Dokumentnr: 707847 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Emera No1 AS
Org.nr: 934 963 385
Elektronisk innsendt

25.07.1989 - Dokumentnr: 49192 - Seksjonering Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 69/2293
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 26 SEKSJONER

20.11.1990 - Dokumentnr: 70164 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 69/2187

22.05.2006 - Dokumentnr: 244443 - Resek/endring

formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/2187

27.05.1986 - Dokumentnr: 31418 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:17
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Ved utleie skal seksjonseier holde styret løpende orientert om navn e-postadresse og telefonnummer til vedkommende beboer(e). Dersom utleiere ikke overholder bestemmelser om meddelelsesplikt og merking, vil dette måtte bli behandlet som brudd på husordensreglementet. Skjema for innmelding ligger vedlagt husordensreglene.

Boligen kan leies ut i henhold til gjeldende lovverk. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker blir godkjent, og godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan justeres i vedtektene, men må settes mellom 60 og 120 døgn. Korttidsutleie refererer til utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Radonmåling

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

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har

sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne bolikgjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har

påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før 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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik 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 avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se

«Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemote

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Oppdragsansvarlig

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Meglere vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 43 910,39

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Utlegg: Selger dekker utlegg i henhold til

oppdragsavtalen.

Disse er estimert til ca. kr 22 570,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 125 680,39

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag: Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg.

Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

14.08.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

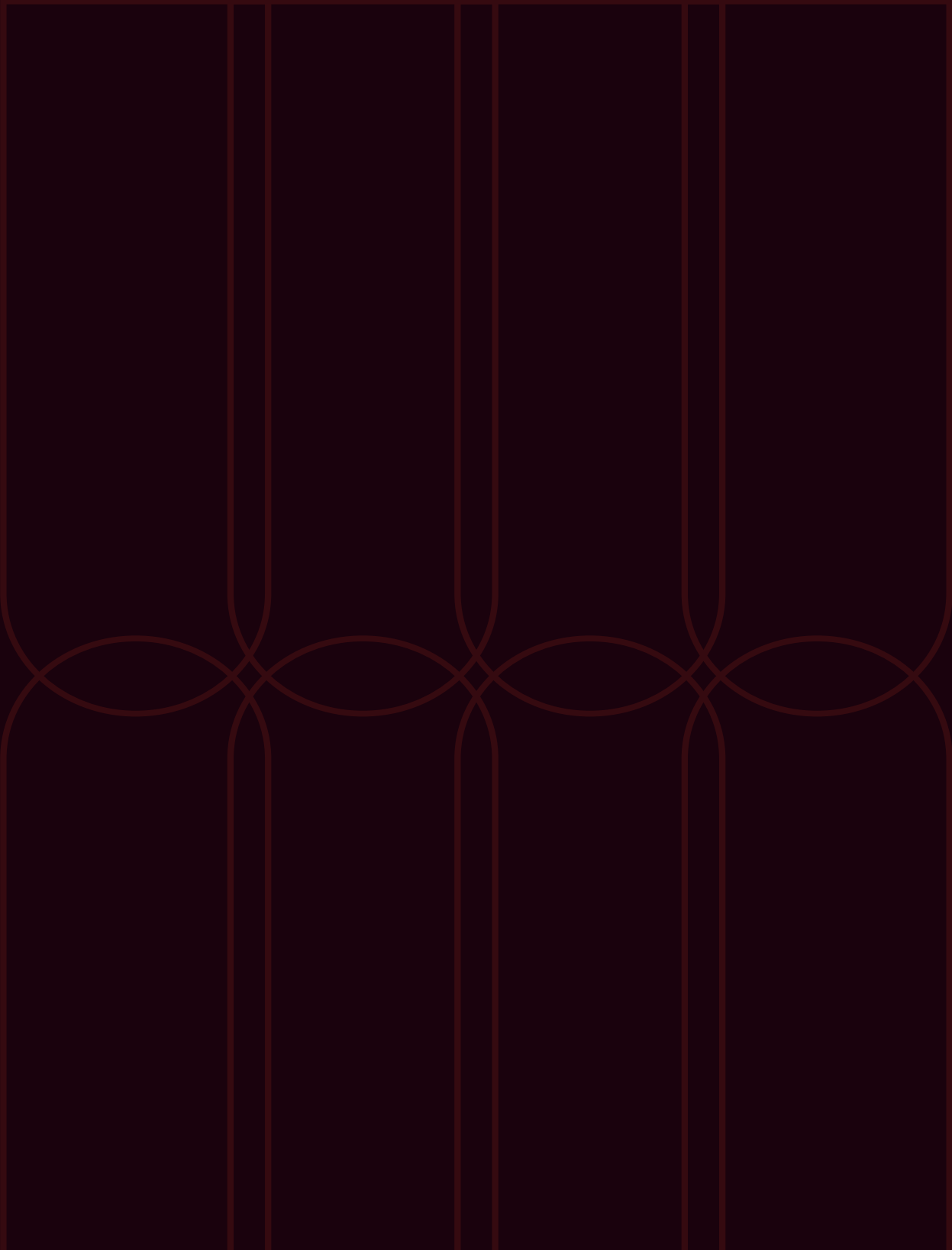
Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

PARKVEIEN 6B

VEDLEGG



Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

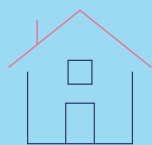
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorningen. Det er ingen tilsvarende garantiorning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com



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 eiendom (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-antennor 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. AVTREKKSVENTILATOR av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no
+47 951 97 652

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Francis Johansson-Merrick
francis.johansson-merrick@emera.no
951 97 652



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON	IDENTIFIKASJON
Legg ID her	Legg ID her



Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.

Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.

 Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

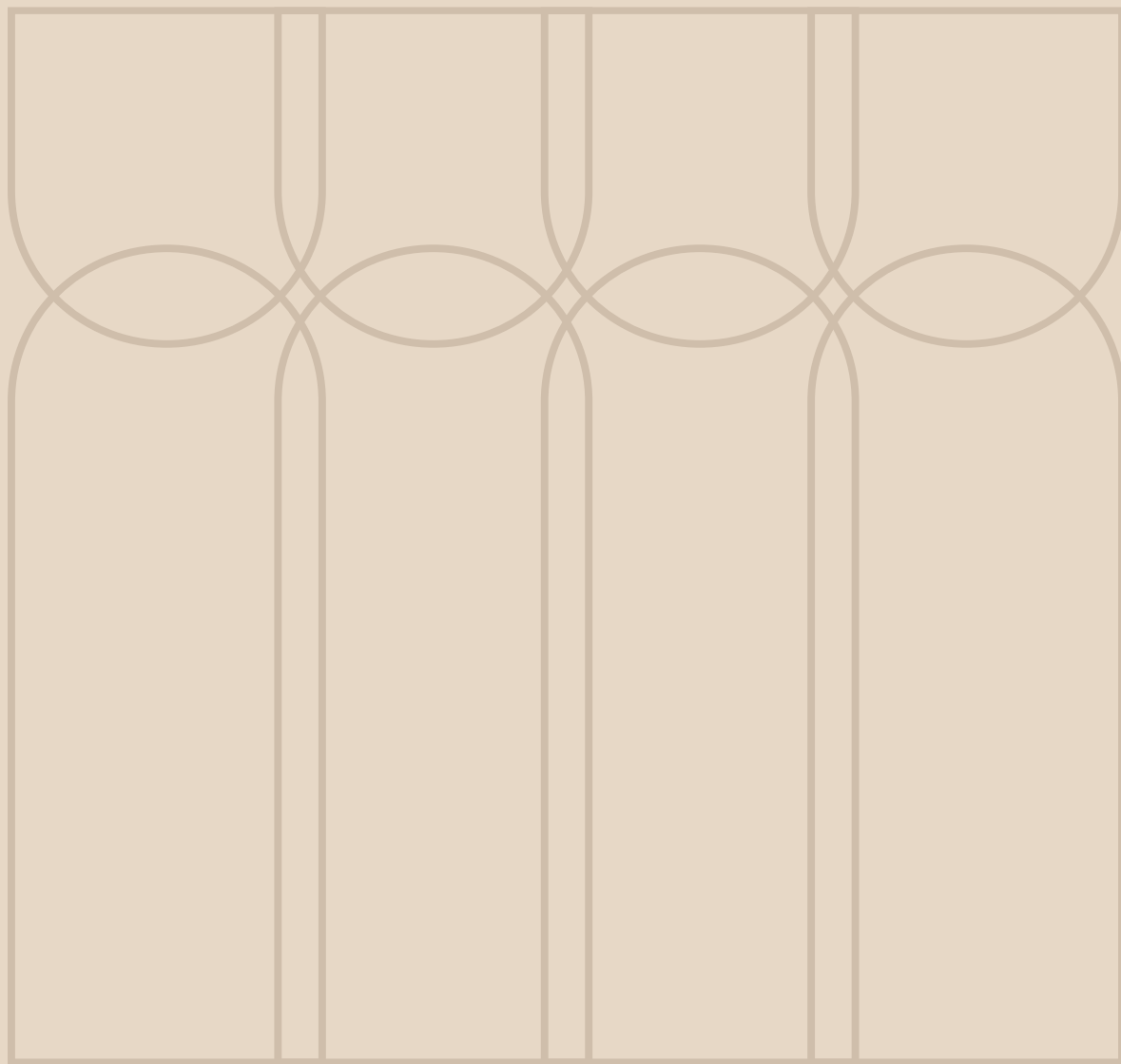
Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.


2041 0848


TRYKT I NORGE
NO-3619









EMERA

EIENDOMSMEGLING