



IDYLLISKE SAGENE

Maridalsveien 160A

Velkommen til
din nye bolig





Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Kr 3 900 000,-	Eierseksjon	1236.2 m ² (eiet)
OMKOSTNINGER	EIEFORM	
112 090,-	Eierseksjon	
TOTALPRIS	ANTALL SOVEROM	
4 012 090,-	0	
FELLESKOSTNADER	ETASJE	
2 019,- pr. mnd	4	
FELLESFORMUE	BYGGEÅR	
14 125,-	1975	
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING	
24/33 kvm	E - Rød	

Din megler



Rikke Johnsen Egeland

Eiendomsmeglerfullmektig

rikke.egeland@emera.no
+47 481 96 699

Rikke er en energisk og dedikert eiendomsmeglerfullmektig som virkelig brenner for det hun gjør. Det merkes både på humør og innsatsen hun legger ned i arbeidet sitt. Hun har flere års erfaring i bransjen og stor kjærlighet for jobben.



Innbydende & smart 1-roms med romslig, adskilt sovealkove | God planløsning | Solrik balkong på 4m² | Tv/ internett inkl.

Michelle Lehn Jensen ved Emera eiendomsmegling ønsker velkommen til Maridalsveien 160A!

Et lunt og innbydende hjem med utmerket planløsning. Leiligheten oppleves både romslig og funksjonell, som følge av smarte løsninger som utnytter plassen godt. Dette i kombinasjon med stilrene fargevalg gjør dette til et hyggelig hjem. Varme sommerdager kan nytes på balkongen, hvor det er plass til både utemøbler og gjester!

Nabolaget er at den populære typen. Sentralt men likevel skjermet fra byens støy. Området er omkranset av flotte parkområder og det er gangavstand til alt du trenger i hverdag. Det er flere busslinjer i området og nærmeste trikk finner du i Vogts gate.

- Meget god lagringsplass i leiligheten, samt bod i kjeller og på loft
- TV og internett fra Get
- Luftig, adskilt sovealkove











Planløsningen er praktisk og leiligheten oppleves større enn sine kvadratmeter!















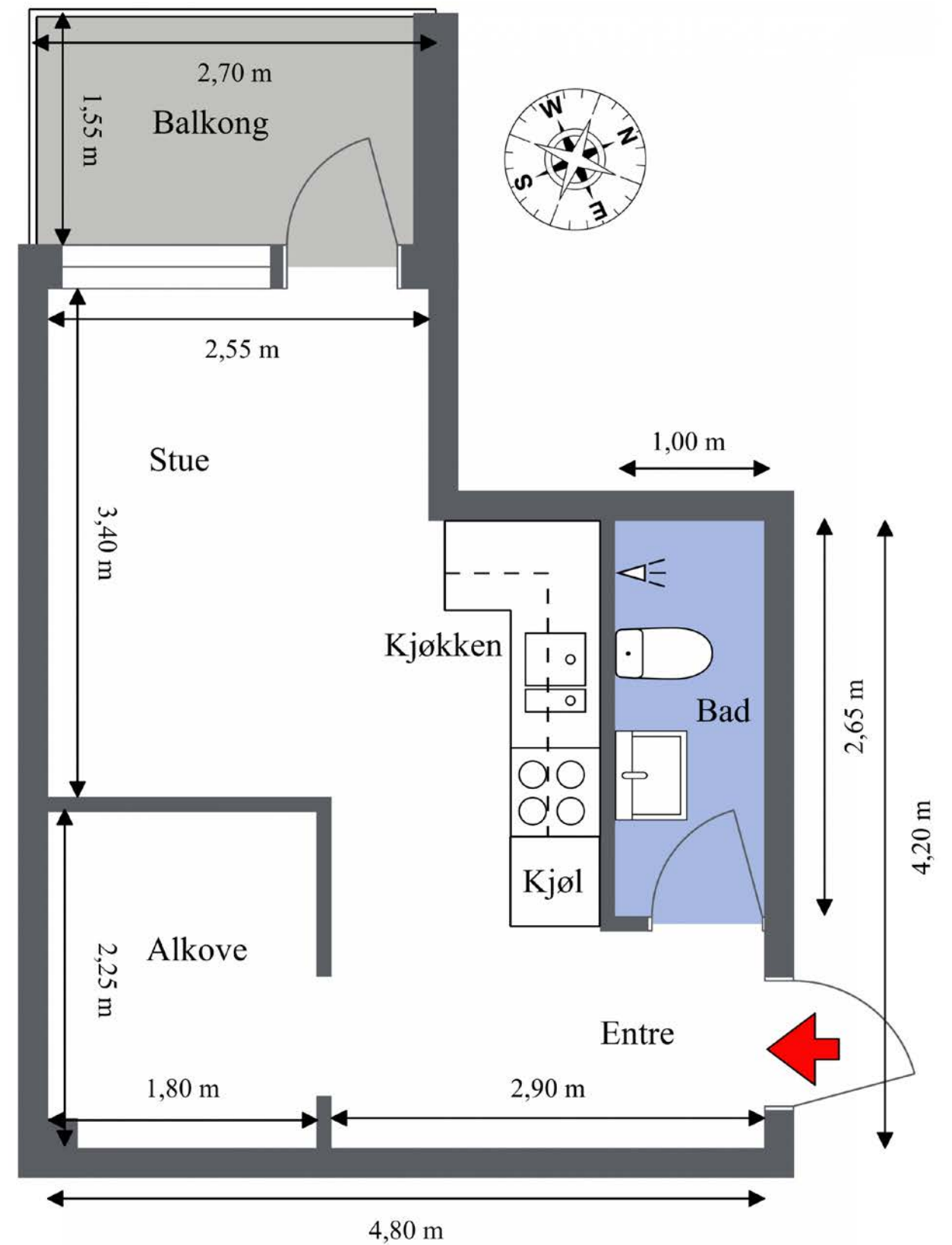


Plantegning



Takstmann Jan Berby MNTF

Maridalsveien 160 A, snr 26



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.

MARIDALSVEIEN 160A

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 3 900 000

Omkostninger kjøpers beløp

3 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

97 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

98 590,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

112 090,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

3 998 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

4 012 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 012 090

Felleskostnader

Felleskostnader kr 2 019,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Tv/internett fra Get,
kommunale avgifter, felles byggforsikring, renhold av
fellesareal, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold mm.

Fordeles slik:

Renhold 35,00

Kabel-TV/Internett 375,00

Felleskostnader 1 609,00

Eiendomsskatt

Leiligheten er ikke ilagt eiendomsskatt.

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnader.

Fellesgjeld

Sameiet har per 03.10.2025 ingen lån.

Sikringsordning

Sameiet har ikke avtale om sikringsordning.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Sameiet har inngått kollektiv
avtale om TV og Internett med Get.

Andre utgifter: Mye dekkes gjennom felleskostnadene.
Normale tillegg vil være for eksempel strøm og
innboforsikring.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 14 125 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 742 777(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 2 971 109(2023)

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 svært ettertraktet beliggenhet i hjertet av Sagene, et av Oslos mest populære og sjarmerende boligområder. Her bor du i et rolig og grønt nabolag, samtidig som du har kort vei til alt byen har å by på.

Området er kjent for sine flotte turmuligheter langs Akerselva, med idylliske turstier som tar deg både oppover mot Maridalen og ned mot Grünerløkka og sentrum. I nærområdet finner du parker som Bjølsenparken, Myraløkka og Voldsløkka – perfekte for piknik, trening eller en rolig spasertur.

Sagene byr på et rikt utvalg av kafeer, restauranter og småbutikker med lokal sjarm, samtidig som større dagligvarebutikker og servicefunksjoner ligger like ved. Det er kort vei til treningssentre, skoler, barnehager og kollektivtransport, med hyppige buss- og trikkeforbindelser som tar deg raskt til sentrum.

Her får du det beste av to verdener – et stille og grønt nabolag med nærhet til marka, kombinert med urbane kvaliteter og kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Parkering

Sameiet disponerer 16 P-plasser hvorav 4 under tak.

Ledige p-plasser tilbys etter ansiennitetsprinsippet som anvendt ved utleie. P-plassene kan kun benyttes av beboere og næringsdrivende i Sameiet Maridalsveien 160. Utleie til personer eller næring utenfor Sameiet tillates ikke. Det ble vedtatt at man ønsker å utrede salg internt i sameiet. Kontakt styret for oppdateringer.

Det er også beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeingstid, 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: 1236.2 m²

Sameiet har en felleseiet tomt med skjermet bakgård.

Beskrivelse av

eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger en ferdigattest datert 1976. Ferdigattesten omfatter oppføring av boligblokk med forretning og kontor.

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Leiligheten har fått etablert en sovealkove som ikke er tegnet inn på de byggemeldte tegningene.

Innhold

Leiligheten består av entré, stue med kjøkken i åpen løsning, bad og sovealkove.

Areal

BRA - i: 24 m²

BRA - e: 9 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 33 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 9 m² bod i kjeller og på loft.
4. etasje
BRA-i: 24 m² entré, stue med kjøkken i åpen løsning, bad og sovealkove.

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.

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.

Standard

Velkommen hjem!
Bak inngangsdøren blir du møtt av en meget praktisk entré, utstyrt med en romslig garderobeløsning langs hele den ene vegg. Her har du plass til alt du trenger av klær, sko og diverse tilbehør.

Innenfor entréen er det etablert en romslig sovealkove, skjermet fra oppholdsrommet og med lune farger som gir kroppen ro. Det er plass til seng, nattbord og ekstra oppbevaringsplass i alkoven.

Stue med kjøkken

Leiligheten har et sosialt oppholdsrom med stue og kjøkken i ett. Veggene er malt i en moderne farge og det er lagt fliser på gulv. Kjøkkenet er tidløst med god oppbevaringsplass i både skuffer og skap. Det finnes flere muligheter for innredning av stuen, med blant annet sofagruppe og en liten spiseplass.

Fra stuen er det utgang til en herlig balkong med plass til både utemøbler og gjester. Perfekt på lange, varme sommerkvelder!

Baderom

Leilighetens baderom har fliser på gulv, flislagt dusjsone og ellers malte vegger. Dusjen er plassert på gulvet bak dusjforheng, og det er selvsagt varme i gulvet som gir god temperatur. Badet er av eldre standard, så det bør påregnes oppussing av badet. Likevel har badet lys, tidløs innredning og godt med lagringsplass i servant- og veggskap.

Hvitevarer: Integreerte 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.

Eiendommens

tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja, sprekker i fugene på gulvet i dusjen.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Spyling av soilrør i 2018 i regi av sameiet.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja, er til tider noe sølvkre på badet.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Utbedring av balkongene utført av Oslo fasade.

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av blokk- og kvartalsbebyggelse.

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. Bygningdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten: Bygningdeler vurdert med TG2: Utvendig > Vinduer Bygningdelen er nå ca. 50 år gamle og mer enn halvparten av anbefalt brukstid er overskredet.

Utvendig > Dører Inngangsdøren fungerer slik den er nå selvom den er ca. 50 år gammel og anbefalt brukstid er overskredet.

Utvendig > Dører - 2 Balkongdøren er nå ca. 40 år gammel og anbefalt brukstid er snart overskredet.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkhøyder.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Spyling av soilrør ble gjort i 2018 i regi av sameiet.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Anbefalt brukstid for varmtvannsbereder er ca. 20 år (denne er nå ca. 17 år). Bereder kan forventes å skiftes i løpet av noen år.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Takstmannen har ikke autorisasjon for total taksering av

el-anlegg. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at el-anlegg som ikke har hatt kontroll siste 5 år kontrolleres av autorisert elektriker eller E-verket.

Bygningdeler vurdert med TG3: Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Generell Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Bygningdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU): Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Byggemåte: Frittliggende 5 etasjers boligblokk med underetasje og loft. Grunnmur i støpt betong, støpte etasjeskillere og støpt kjellergulv. Støpt betong i bærende konstruksjoner og utfyllende fasader antatt i bindingsverk og forblendet med spekkmurt teglstein. Delvis saltak og delvis flatt tak tekket med papp. Støpte trapper og malte murvegger mellom etasjer.

Vinduer Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

Dører Entredør i B30 og dB35 kvalitet. Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.

Balkong Adkomst til vestvendt balkong på 4m² fra stue. Rekkverk er målt til høyde 0,9m.

Se vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon om eiendommen.

Øvrig informasjon

Adresse

Maridalsveien 160A, 0461 OSLO

Gnr. 221, bnr. 162, snr. 26, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

Selger

Marine Inga Helene Roubaud

Sameie

Sameiet Maridalsveien 160

Organisasjonsnummer: 985024812

Sameiets navn er Sameiet Maridalsveien 160. Sameiet består av 32 boligseksjoner på eiendommen gnr. 221, bnr. 162 i Oslo kommune.

Forretningsfører: Ecit Norian AS

Sameiets forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polisenummer fellesforsikring: SP423899.8.1

Husdyr: Det er tillatt med husdyr i leiligheten. Følgende regler er å finne i sameiets husordensregler:

- Husdyr som sjenerer øvrige beboere ved støy, truende eller farlig opptreden tillates ikke. Styret kan pålegge eieren å fjerne slike dyr fra sameiets område. Husdyr må ikke etterlates uten tilsyn for lengre perioder hvis dette medfører plage eller ulempe for dyret eller øvrige beboere. Dyr må ikke etterlates på balkong uten tilsyn. Brudd på reglene om dyrehold kan medføre tap av retten til å holde dyr på sameiets grunn.

Forkjøpsrett: Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse: Sameiets styre skal godkjenne erverver av seksjon i sameiet.

Vedtekter/husordensregler

Både husordensregler og vedtekter ligger vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: E

Energifarge: Rød

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten har mulighet for elektrisk oppvarming med løse ovner.

Gulvvarme på bad.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 4028 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Reguleringsplanen som gjelder for eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 (sak 262) – Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn. Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om gjeldende reguleringsforhold, kontakt megler eller se Plan- og bygningsetatens nettsider. Det anbefales å søke på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer.

Pågående plansaker i nærområdet:

Sak: 20255477. Uelands gate fra Stavanger gate - Evald Ryghs gate - Bestilling av oppstartsmøte - Kollektiv, sykkel og overvannstiltak. Sykkelanlegget og VA-anlegget innenfor planområdet skal oppgraderes. Oslo kommune skal tilrettelegge Uelands gate til en attraktiv sykkelrute av høy kvalitet mellom Evald Ryghs gate og Stavangergata. Målet med prosjektet er å utvikle en attraktiv sykkelrute av høy kvalitet – et tiltak som støtter Oslos mål om å fremme bærekraftig transport og redusere klimagassutslipp. Prosjektet skal også sikre to kryssløsninger og robuste løsninger for overvannshåndtering i oppdraget, et viktig tiltak i lys av klimaendringene og behovet for å beskytte byens grøntområder. Norconsult Norge AS er engasjert for å bistå med forprosjekt og påfølgende reguleringsplan.

Detaljregulering , Voldsløkka idrettspark - Planforslag til politisk behandling
Oslobygg KF foreslår å omregulere sørvestre del av Voldsløkka fra friområde til idrettsanlegg med et nytt bygg med tre store haller, en oppgradert 11'erbane og en ny 7'erbane. Plan- og bygningsetaten er i hovedsak

positive til prosjektet som foreslås, men fremmer eget alternativ med park framfor 7-er bane, og rekkefølgekrav som sikrer erstatningsareal. Saken er fortsatt under behandling. For mer info se: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506793>

Pågående byggesaker i nærområdet:

Sak: 202510151. Hammergata 5 - oppføring av bakgårdsbygning.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Heftelser i eiendomsrett:
1852/911310-1/105 05.11.1852 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 221 BNR: 162

1855/900072-1/105 02.02.1855 BESTEMMELSE OM GJERDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 221 BNR: 162

1862/917872-1/105 11.06.1862 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 221 BNR: 162

1896/900691-1/105 21.01.1896 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 221 BNR: 162

1929/912887-1/105 03.08.1929 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 221 BNR: 162

1972/508437-1/105 09.06.1972 BEST OM GARASJE/
PARKERING

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 221 BNR: 162

1975/509906-29/105 28.05.1975 ERKLÆRING/AVTALE
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 2,500
MED PRIORITET ETTER 100% AV FØRSTE KJØPESUM
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA
1975/509906-28/105 28.05.1975 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 19/1320
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 32 SEKSJONER

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: Utleie er tillatt iht. vedtektene. Styret
skal informeres om alle leieforhold.

Konsesjon

Kommentar Bo- og driveplikt: Det er ikke boplikt for
eiendommen.

Kommentar konsesjon: Kjøp av eiendommen krever ikke
konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må
kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke
om konsesjonsfrihet.

Odel

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

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
boligkjøperforsikring. 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/](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 næringssammenheng, 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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 avvikle 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/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglervederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 39 000,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

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 123 170,00
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 for 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.

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.

Oppdragsansvarlig

Rikke Johnsen Egeland

Eiendomsmeglerfullmektig

rikke.egeland@emera.no

Tlf: 481 96 699

Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no

Tlf: 458 84 505

Ansvarlig megler

Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no

Tlf: 458 84 505

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

16.10.2025

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.

MARIDALSVEIEN 160A

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250148	

Selger 1 navn
Marine Inga Helene Roubaud

Gateadresse	
Maridalsveien 160A	
Poststed	Postnr
OSLO	0461

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Initialer selger: MIHR

1

Document reference: 02250148

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: MIHR

4

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marine Roubaud	85d5bba9703a7f5898fbb a7dc4d2cd7104c2e9a8	10.10.2025 15:19:12 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Document reference: 02250148

Nabolagsprofil

Maridalsveien 160A - Nabolaget Sagene kirke/Sagene ring - vurdert av 228 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Arendalsgata Linje FB1, 20, 37, 54	3 min	0.2 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	9 min	0.7 km
Nydalen Linje 4, 5	19 min	1.5 km
Nydalen/Tamburveien T-bane, buss	19 min	1.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	5 min	1.9 km

Skoler

Bjølсен skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	2 min	0.2 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	10 min	0.8 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	11 min	0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	6 min	0.5 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	10 min	0.8 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	17 min	1.5 km
Nydalen videregående skole 960 elever	20 min	1.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Naboskapet

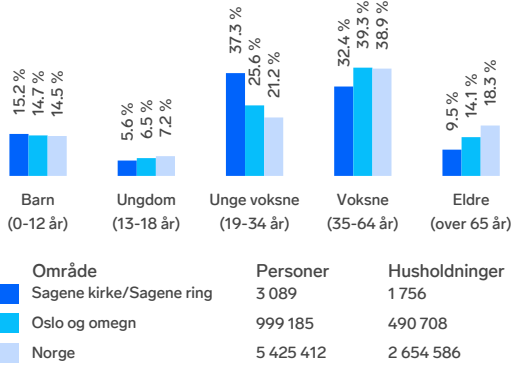
Høflige 65/100



Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Maridalsveien barnehage (1-5 år) 65 barn	2 min	0.2 km
Bjølsenparken barnehage (1-5 år) 43 barn	4 min	0.3 km
Pontoppidans barnehage (1-5 år) 35 barn	4 min	0.4 km

Dagligvare

Coop Extra Bjølсен Post i butikk, PostNord	1 min	0.1 km
Joker Sagene Søndagsåpent	2 min	0.2 km

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



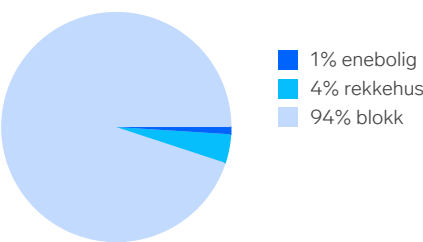
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

Bjølсен skole Aktivitetshall, ballspill	3 min	0.2 km
Bjølsenparken basketbane Ballspill	4 min	0.3 km
SATS Sagene	4 min	
Myrens Sportssenter	8 min	

Boligmasse



«Fint nabolag for rolige studenter og småbarns familier. Rolig og trygt»

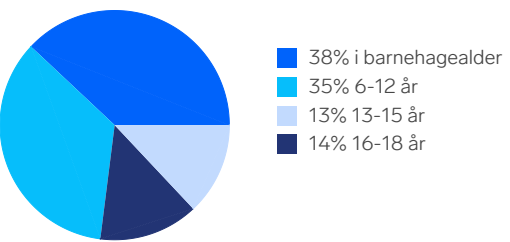
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Sandaker Senter	12 min
Apotek 1 Sagene	1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

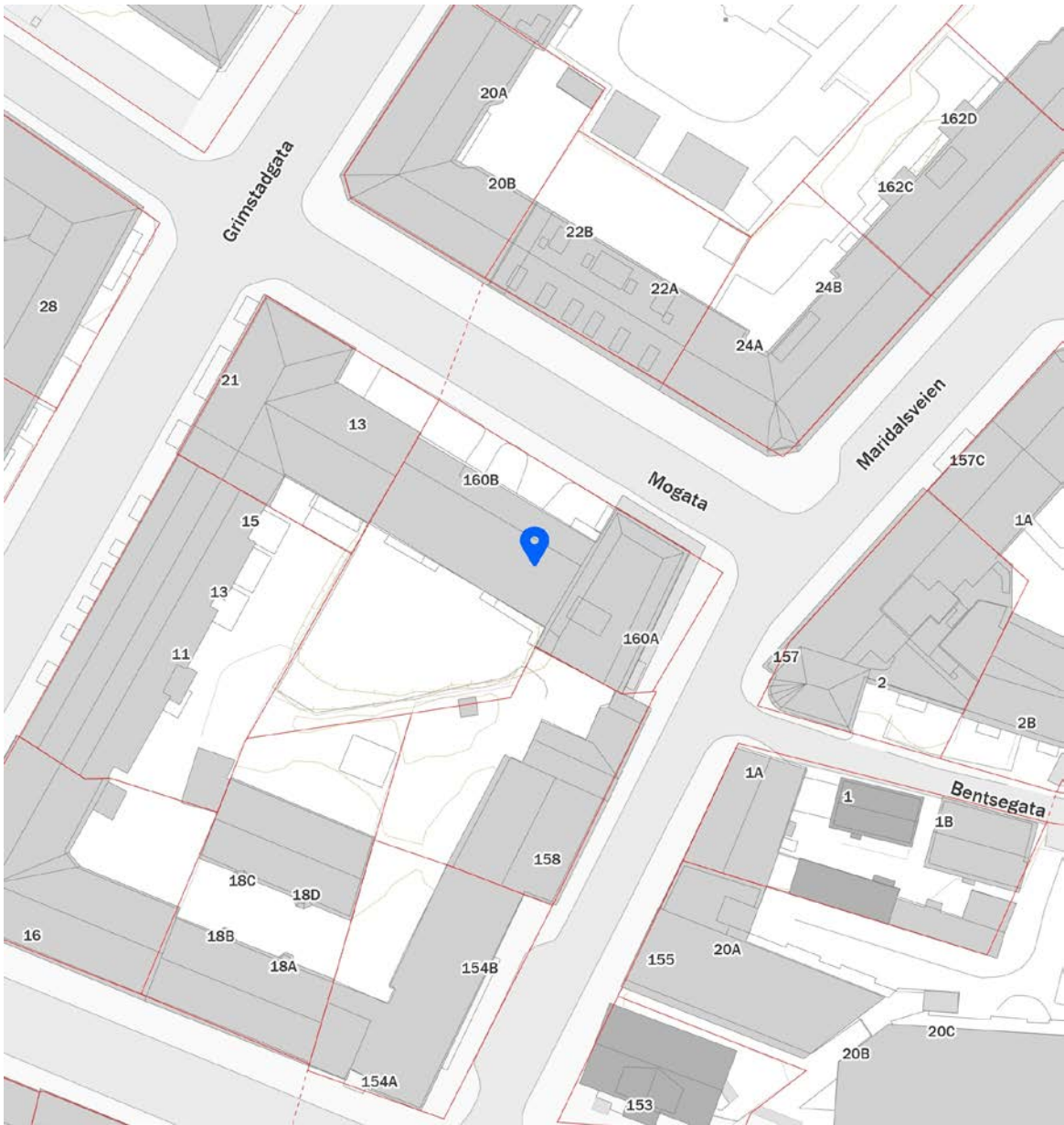
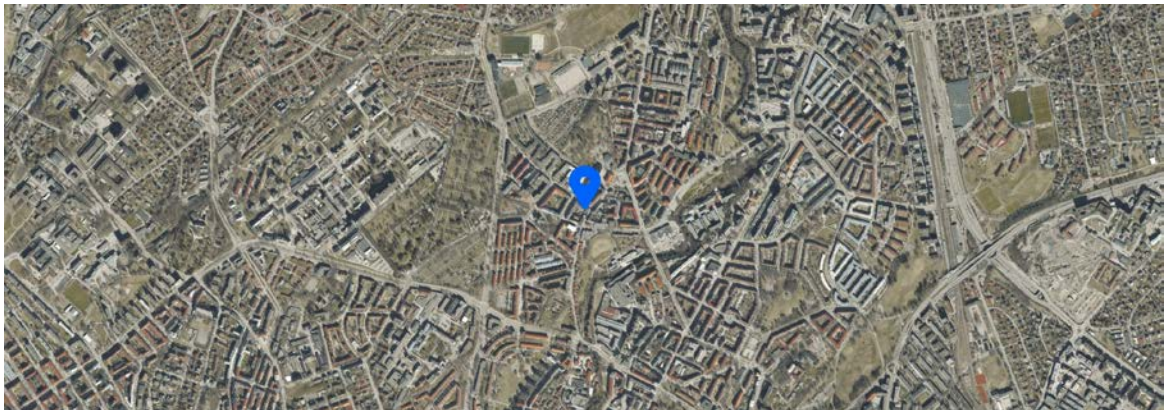


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

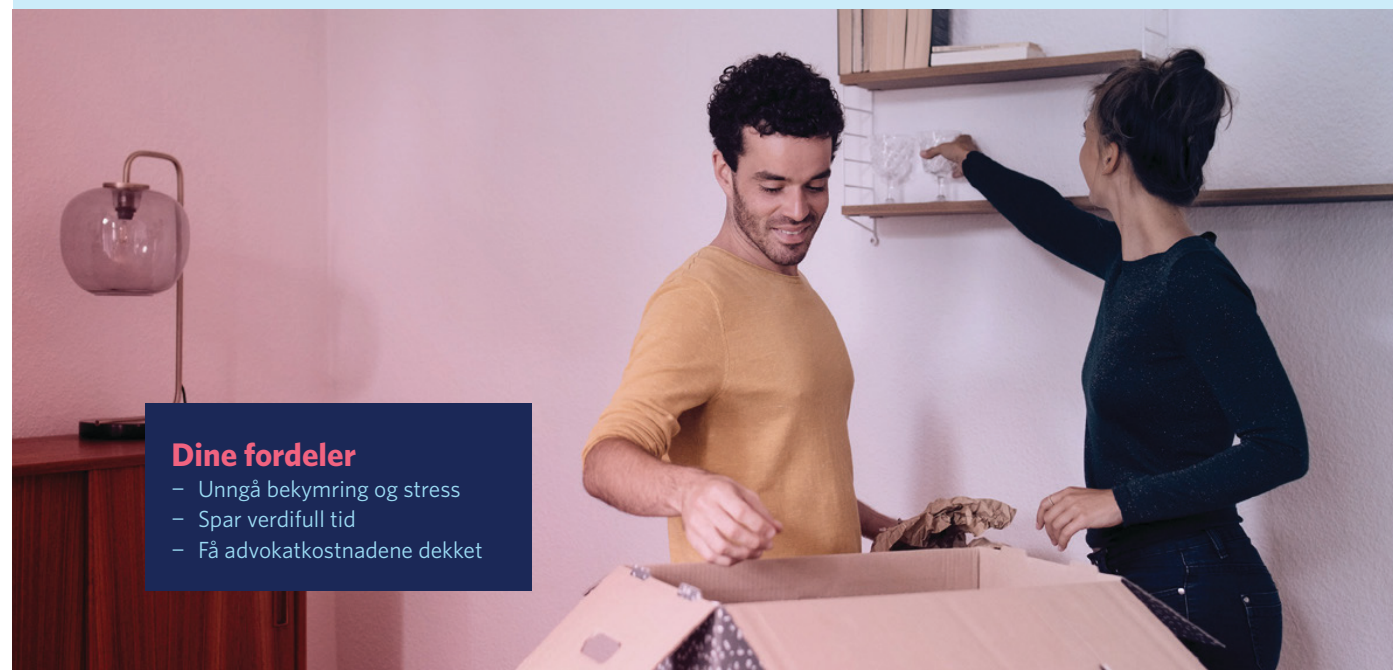


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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.

En prosess du fortjener

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

Ærlighet varer lengst

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

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!



Rikke Johnsen Egeland
Eiendomsmeglerfullmektig

rikke.egeland@emera.no
+47 481 96 699

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 budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Rikke Johnsen Egeland
rikke.egeland@emera.no
481 96 699



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 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

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



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 miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING