



**GRÜNERLØKKA**  
Thorvald Meyers gate 16, 3 etg

2-roms

**STILFULL OG MODERNE  
2-ROMS SELVEIER MED  
BALKONG - FLOTT PLAN-  
LØSNING - MEGET LAVE  
FELLESKOSTNADER  
- HEIS - MULIG GARASJE.**

---

VERDITAKST kr. 2.200.000,-  
LÅNETAKST kr. 1.870.000,-  
BRA/P-ROM 42 m<sup>2</sup> / 42 m<sup>2</sup> / 48 m<sup>2</sup>  
OPPFØRT 2009  
FELLESGJELD/FORMUE kr. 0,- / kr. 3.378,-  
FELLESUTGIFTER kr 1.260,- pr. mnd.

**PARTNER/EIENDOMSRÅDGIVER**  
Kjerstin Falkum, tlf. 22 04 08 42 / 922 04 707



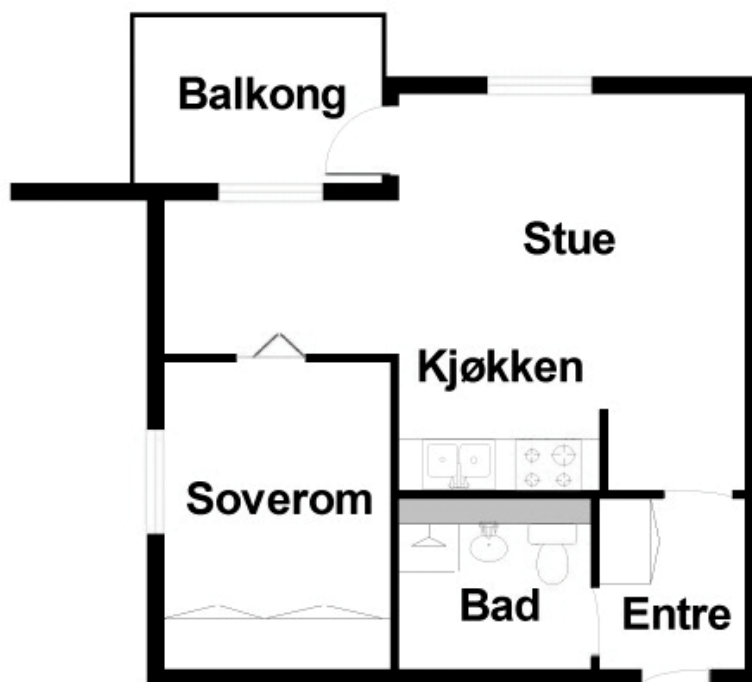




# THORVALD MEYERS GATE 16

2-ROMS  
BRA 42 m<sup>2</sup>  
P-ROM 42 m<sup>2</sup>

DET GJØRES OPPMERKSOM PÅ AT PLANTEGNINGEN KUN ER EN ENKEL SKISSE OG KAN KUN BRUKES SOM EN VEILEDER HVA GJELDER ROMLØSNING. PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLERIKTIG. FEIL FOREKOMMER.



## INNHold OG STANDARD

Leiligheten inneholder entre med garderobeskap, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong, lyst soverom med god plass til dobbeltseng og godt med garderobeplass og flislagt bad/WC med opplegg/plass til vaskemaskin og tørketrommel. Ellers tilgang til en felles takterrasse med flott utsikt over Oslo by. Leiligheten disponerer en bod i 2. underetasje. Mulighet for leie/kjøp av garasje plass i Ringnes Park garasjeanlegg. Heisen i bygget går nesten opp til takterrassen og går ned til underetasjene hvor boder og garasjeanlegg ligger. Dette gjør lasting i bil eller transport av gjenstander mellom bod og leilighet enkelt og effektivt. Fellesarealet på Ringnes Park er pent opparbeidet med grønn plen, gangveier, beplantning og vannspeil. Leiligheten har for øvrig meget lave felleskostnader (1260 kr. per mnd.) og det kan påberegnes et meget moderat forbruk av strøm grunnet at leiligheten er godt isolert samt at varmtvann og oppvarming er dekket i felleskostnadene.

Meget smakfull, moderne og arealeffektiv 2 roms leilighet med heis, utgang til en 5,5 kvm balkong og tilgang til stor takterrasse med flott utsikt over Oslo by. Leiligheten sto ferdig oppført i 2009 og er praktisk talt nesten helt ny (nesten tre år igjen av garantitid fra utbygger). Leiligheten er oppgradert (påkostet) med tilvalg på bl.a. kjøkken, badrom og soverom. Alle fronter og skapdører i leiligheten har lik profil og er montert med like håndtak og dempere. Dette skaper en elegant helhet.

Flott parkett (14 mm eikeparkett) og innervegger i betongkonstruksjon og bindingsverk. Overflatebehandlet med pusset og lyse malte flater. Leiligheten har et meget godt mekanisk ventilasjonsanlegg, er godt varme- og lydisolert og har skjult elektrisk anlegg. Delikat kjøkken med integrerte hvitevarer og soverom med romslig garderobeløsning. Meget delikat bad.

Leiligheten bør oppleves!

### ENTRE:

Pen parkett på gulv, lyse vegger og lys himling. Romslig garderobe med god plass til jakker og sko medfølger. Dør-calling med åpner er plassert i entreen. Entredør er brann- og lydklassifisert.

### STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING:

Meget delikat og lyst hovedrom med utgang til balkong. Pen parkett på gulv, lyse vegger og lys himling. Flott kjøkkeninnredning fra NOREMA med integrerte hvitevarer som komfyr med induksjonstopp, kjøleskap med frysedel, ventilator (avtrekk ut av leiligheten) og oppvaskmaskin. Nedfelt oppvaskkum med

ettgreps armatur. Det er flislagt med delikate fliser mellom en 40 mm heltre benkeplate i eik og overskap. Ellers god plass til både spisebord og sofagruppe. Store vindusflater gir rommet et godt innvendig lysforhold. Vinduene i stuen er utstyrt med lamellgardiner, produsert på mål, som medfølger leiligheten.

### SOVEROM:

Lyst og trivelig soverom med stor medfølgende garderobe. Veggmontert skap over dobbeltseng medfølger også leiligheten. Pen parkett på gulv, lyse vegger og lys himling. God plass til dobbeltseng.

### BAD/WC:

Delikat flislagt bad med termostatstyrte varmekabler. Flott baderomsinnredning med nedfelt vask og speil innfelt i flisene over vasken. Eier har installert mer skapplass enn det som var standard på nybygget. Opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Eier bruker kombimaskin med vaskemaskin og tørketrommel i ett, og har montert et veggskap over vaskemaskin. Enkelt å demontere veggskapet over vaskemaskinen og sette inn separat tørketrommel hvis dette er ønskelig. Dusjhjørne med glassdører. Mekanisk avtrekk over dusj.

**OPPDRAGSNUMMER:**

1611120.

**TYPE BOLIG:**

2-roms selveierleilighet beliggende i 3. etg. med adresse Thorvald Meyers gate 16, 0555 OSLO.

Leiligheten ligger i 3 etg fra gateplan og i 2 etg fra inngangspartiet.

**BETEGNELSE:**

Gnr. 225, bnr. 278, snr. 10 i Oslo kommune.

**EIER:**

Håvard Bredal-Kristiansen.

**AREAL:**

42 m<sup>2</sup> BRA, 42 m<sup>2</sup> P-ROM i hht. vedlagte takst oppmålt etter NS3940. Takstmann Kjetil Nilsen, takstdato 04.04.11. Primærrommene er som følger: entre, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong, soverom med flott garderobeløsning og delikat flislagt bad/WC. Leiligheten disponerer en bod i 2. underetasje. Mulighet for leie/kjøp av garasje plass.

**BELIGGENHET:**

Ringnes Park er et nybygg med meget sentral beliggenhet på populære Grünerløkka. I dette urbane miljøet finnes det meste av hva man kan ønske seg av servicefasiliteter som f.eks. et utvalg av forretninger, restauranter, kafèer, frisør, bokhandel, treningssenter, kino, flere tilbud på offentlig kommunikasjon samt bank og postkontor. Store tur og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet med parker og grøntarealer på Grünerløkka og Torshov. Rett utenfor døren finner du koselige turstier langs Akerselven som fører deg rett ut i marka.

**DIVERSE:**

- » Ingen andel fellesgjeld.
- » Meget arealeffektivt planløsning.
- » Felles takterrasse for seksjonseierne som har krakker/hagemøbler og hvor det er tillatt å grille.
- » På Ringnes Park Senter finner du blant annet Meny, Kan Frisør, Jernia, blomsterforretning, Cafe og Tanum bokhandel. På Ringnes Park ligger også Ringen kino, treningssenteret Elixia, barnehage og restaurantene Jonoe og Brasserie 45.
- » Heis i bygården som går helt ned til underetasjer hvor garasjeanlegg og boder ligger. Dette gjør lasting i bil eller transport av gjenstander mellom bod og leilighet enkelt og effektivt.
- » Leiligheten er et perfekt førstegangskjøp og egner seg også godt for utleie. Forventet utleieverdi kr.10.500,-/mnd.
- » Mulighet for kjøp/leie av garasje plass i sameiets garasjekjeller.
- » Kort vei til off. kommunikasjon og alle fasiliteter.
- » Meget smakfulle detaljer i leiligheten.

- » Godt med garderobeplass på soverommet.
- » Leiligheten er godt varme- og lydisolert og har et godt mekanisk ventilasjonssystem.
- » Lave fellesutgifter inkl. fyring og varmt vann.
- » Dyrehold er tillatt.
- » Sameiet har en egen hjemmeside: www.ringnesparkvest.no
- » Sameiet har inngått vaktmesteravtale med ISS Landscaping.
- » Sameiet består av 502 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner.
- » Sameier er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS Eiendomsforvaltning om rabattordning på bruk av fasttelefon og bredbåndstelefon for beboere med abonnement i Telenor.
- » Canal Digital er leverandør av tv- og bredbåndstjenester.
- » Brannalarmen er tilkoblet Oslo brannvesen.
- » Bygården er tilrettelagt for rullestolbruker.

**UTLEIADGANG TIL BOLIGFORMÅL:**

Tillatt, med styrets godkjenning.

**ENERGIMERING:**

Eiendommen er ikke energimerket da den har et BRA som er mindre enn 50 kvm. Selger opplyser at strømutfgiftene under bo-perioden har vært meget lavt. Totalt forbruk for 2010 har vært 1616 Kwh. Med de avtaler som selger har hatt har dette medført en månedlige snittkostnad i 2010 (nettleie og forbruk) på 212 kr.per mnd.

**DYREHOLD:**

Styret skal informeres om husdyrhold. Styret kan nekte dyrehold dersom dette er til ulempe, sjenanse eller plage for øvrige sameiere eller bruksretthavere i sameiegjenstand. Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område.

**FELLESUTGIFTER:**

Kr. 1.260,- pr. mnd inkl. oppvarming med fjernvarme og varmtvann, kabel-tv (Canal Digital), kommunale avgifter, drift og vedlikehold av fellesarealer, vaktmester, trappevask, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, revisjon m.m.

**KOMMUNALE AVGIFTER:**

Dekkes via fellesutgiftene.

**INVENTARLISTE:**

- » Hvitevarer på kjøkken medfølger.
- » Vaskemaskin/tørketrommel på bad medfølger ikke.
- » Garderobe i leiligheten medfølger.
- » Skap over seng på soverom medfølger.
- » Taklamper i stue, entre og på soverom medfølger ikke.
- » Lamellgardinene, som er produsert på mål, medfølger leiligheten.

**LIGNINGSVERDI:**

Kr. 371.250,- for ligningsåret 2010, iflg. skriv fra forretningsfører/selger/kommunen.

Beregningsmodellen for ligningsverdi på boligeiendom trådte i kraft fra og med inntektsåret 2010. Den nye beregningsmodellen tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Ligningsverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen (beregnet av Statistisk Sentralbyrå) multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil ligningsverdien utgjøre 40 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.

**ANDEL FORMUE:**

Kr. 3.378,- pr. 31.12.2010, ifølge skriv fra forretningsfører.

**ANDEL FELLESGJELD:**

Kr. 0,- pr. 31.12.2010, ifølge skriv fra forretningsfører.

**LÅNEVILKÅR FELLESGJELD:**

Sameiet har p.t. ingen lån. Siste reviderte årsregnskap 2009 viser til et overskudd på kr.786.572,-

**EIERSKIFTEFORSIKRING:**

Se vedlagte egenerklæring.

**BOLIGKJØPERFORSIKRING:**

Kan tegnes av kjøper av leiligheten. Ta kontakt med megler for informasjon.

**HEFTELSE:**

Tinglyst panterett til sameiet, samt legalpant (G). Denne heftelsen tjener som sikkerhet for sameiet for fellesutgiftene, følger leiligheten og vil ikke bli slettet ved eiendomsoverdragelse.

**FYRING:**

Sameiet er tilknyttet Hafslund fjernvarme som leverer varmt vann til oppvarming og tappevann. Dette er inkludert i felleskostnadene. Det er ikke målere for individuelt forbruk av fjernvarme i leilighetene. Varmekabler finnes på baderommet.

**TOMTEN:**

Andel i 16.731 kvm Eiertomt.

Tomten er pent opparbeidet med plen, vannspeil, beplantninger, gangveier m.m.

**FORHOLDET TIL ENDELIGE OG PLANLAGTE OFFENTLIGE PLANER:**

Området er regulert til boligformål/næringsformål. Reguleringskart kan fås ved henvendelse til megler.

**BEBYGGELSE:**

Se vedlagte takst.

**BYGGEÅR/BYGGEMÅTE:**

2009. Dette ifølge vedlagte takst.

Boligblokk med 6 boligetasjer, og næringslokaler med blant annet Ringnes Parks butikksenter i underetasjen på gateplan. Yttervegger er kledd med teglstein og malte pussede flater, etasjeskillere og vegger mot tilstøtende leiligheter er i betong og boligblokken har flatt tak med felles takterrasse. Eier opplyser om at det ikke er lytt mellom etasjene/leilighetene og at bygget er godt varme- og lydisolert.

**PLANLAGTE****REHABILITERINGSARBEIDER:**

Ingen kjente planer p.t.

**ADKOMST/KOMMUNIKASJON:**

Adkomst fra Thorvald Meyers gate via sameiets indre gård og felles oppgang med heis og trapp. Heisen går også direkte ned til sameiets felles garasjeanlegg fra leilighetens etasje. Det vil bli skiltet med iHUS visningsskilt på visningsdagene.

Meget god offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet med bl.a. buss til Blindern/Majorstuen og Nydalen og flere trikkelinjer (11-12 og 13) til sentrum.

**PARKERING:**

Mulighet for kjøp/leie av garasjeplass i garasjeanlegg tilhørende Ringnes Park. Heisen i bygget går ned til underetasjene hvor boder og garasjeanlegg ligger. Dette gjør lastning i bil eller transport av gjenstander mellom bod og leilighet enkelt og effektivt. Det medfølger ikke garasjeplass med leiligheten. Ellers gateparkering etter stedets regler.

Parkeringsanlegget rommer over 200 plasser.

**FORRETNINGSFØRER:**

Obos Eiendomsforvaltning, tlf: 22 86 59 99.

Styret kan kontaktes på e-post: ringnespark@scd.no eller tlf 958 88 532.

**BILAG:**

Grunnboksutskrift, reguleringskart med tilhørende reguleringsbestemmelser er innhentet og oppbevares på meglers kontor. Utleveres på forespørsel.

**TINGLYSTE****SERVITUTTER/FORPLIKTELSER/  
RETTIGHETER:**

Ingen servitutter av betydning.

**FORSIKRING:**

Eiendommen er fullverdiforsikret gjennom fellespolise i If Skadeforsikring, politenr. 1323728. Innboforsikring må tegnes av kjøper.

**TAKST:**

Verditakst kr. 2.200.000,- iflg. vedlagte takst. Lånetakst kr. 1.870.000,- iflg. vedlagte takst.

**PRISANTYDNING****INKL. OMKOSTNINGER:**

Prisantydning: kr. 1.980.000,-  
Dokumentavgift til staten 2,5% av kjøpesum.  
Tinglysingsgebyr skjøte kr. 1.548,-  
Tinglysingsgebyr pantobligasjon kr. 1.935,- pr. notering.  
Pantattest kr. 196,-  
Eierskiftegebyr til forretningsfører kr. 4.300,-  
Andel formue: kr.3.378,-

Totalkostnad: kr. 2.034.098,-

Ev. omkostninger som er forbundet med kjøpers egen finansiering må hensyntas.

Alle tall er inkl. mva. Det tas forbehold om endringer i offentlige/private avgifter/gebyrer.

**OVERTAGELSE:**

Etter avtale med selger.

**BETALING:**

Det gjøres oppmerksom på at 10% av kjøpesummen må være fri egenkapital og skal innbetales som forskudd/kreditt til selger ved kontraktsunderskrift. Renter på netto innbetalt beløp tilfaller selger. Beløpet er en del av den totale kjøpesummen. Denne innbetalingen avviker fra normalordningen ytelse mot ytelse og kjøper utsettes for en større risiko enn normalt. Megler vil imidlertid besørge pantsettelseserklæringen fra selger utformet slik at kjøpers kredittytelse til enhver tid er sikret. Selger vil først få råderetten over kjøpers innbetalte forskudd når sikringsobligasjonen har oppnådd rettsvern. Resterende kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

**OPPLYSNINGER:**

Opplysninger som fremgår av dette salgsprospekt er hentet fra eier, takst, forretningsfører og meglers befarings, og er godkjent av selger. Det tas forbehold om mulige feil. Du oppfordres til selv å foreta undersøkelser som du mener er av betydning for ditt eventuelle bud/kjøp av leiligheten. Vedtekter, husordensregler, årsberetning med regnskap og budsjett kan innhentes på meglers kontor for gjennomlesing hvis ønskelig.

I henhold til lov om hvitvasking fra 1. januar 2004 er megler pålagt å melde fra om mistanke om hvitvasking. Slik melding sendes Økokrim uten orientering til selger eller kjøper.

Kjøper er gjort kjent med at hun/han kun kan erverve to seksjoner i sameiet i h.h.t lov om eierseksjoner, §22, tredje ledd.

**BUDGIVNING:**

Dersom du etter visning ønsker å kjøpe eiendommen, må du snarest inngi skriftlig bud på vedlagte budskjema. Budet må inneholde opplysninger om finansiering og er bindende for budgiver. Les orienteringen på baksiden av budskjemaet.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmeloverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i bud.

**MEGLER:**

iHUS Eiendomsmegling, Grünerløkka / Grünerløkka Eiendomsmegling AS.  
Partner/Eiendomsrådgiver Kjerstin Falkum,  
Direkte telefonnr.: (a) 22 04 08 42  
(m) 92 20 47 07.

**ANNET:**

Om meglers rett til vederlag som betales av selger er følgende avtalt:  
Fastprovisjon kr.35.000,-  
I tillegg er det avtalt etableringsgebyr kr. 7.900,-, kr.1.500,- pr. visning og sikkerhetsstillelsesgebyr kr.989,-.

Oppdragsgiver forbeholder seg retten til selv å bestemme kjøper og kan også forkaste ethvert kjøpetilbud uten begrunnelse.

Innholdet i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

Leiligheten/eiendommen selges "som den er" med de begrensninger som følger av Avhendingsloven § 3-9, og selger fraskriver seg ansvar for eventuelle fremtidige offentligrettslige krav/pålegg. Denne bestemmelsen innebærer at regler om når eiendommen har mangel, fravikes til ugunst for kjøper. Også av denne grunn oppfordres alle interessenter til å undersøke eiendommen ekstra nøye – gjerne sammen med fagfolk- før man legger inn bud.







































## Verdi- og lånetakst over

### Thorvald Meyersgt 16 A

0555 OSLO

Gnr. 225 Bnr. 278 Seksj.nr. 10

Eierbrøk: 47/51530

OSLO KOMMUNE

#### Oppdrag og forutsetninger

Leiligheten/ boligen ble befart med eier tilstede som viste og gav opplysninger. Oppdraget ble rekvirert av megler, og gikk ut på å avholde en verditakst over eiendommen. Taksten skal reflektere markedsverdien, i dagens prisnivå. Det vil si den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

#### Egne forutsetninger

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt.

Møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold.

Grunnforhold/setningsskader er ikke kontrollert. Taksten må ikke forveksles med en tilstandsrapport som beskriver byggets tekniske/vedlikeholdsmessige tilstand.

Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstekonomen har tatt i betraktning på takserings tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet i hht. NS-3940, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, kun enkel fuktmåling med fuktmåler indikator av type Protymeter SM. Det er kun målt på steder som fremkommer i taksten. Det er ikke befart på fellesarealer og boder.

Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i hht byggeårets normer og krav.

Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og Bygningsloven.

Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer. Ettertrykk forbudt. Takstmann Kjetil Nilsen AS Org.nr. 988 331 982	Vår ref: Kjetil Nilsen	Oppdr.nr: 211173-2-	Bef.dato: 04.04.2011	Side: 2 av 7
--	---------------------------	------------------------	-------------------------	-----------------

**Eiendom:** Gnr. 225 Bnr. 278 Seksj.nr. 10 KOMMUNE OSLO  
**Adresse:** Thorvald Meyersgt 16 A, 0555 OSLO

### Sammenfattet beskrivelse

Nærområdet Grünerløkka med sitt særpreg og gode miljø er bare en heistur unna! Ringnes Park ligger bymessig meget godt tilknyttet transportnett i Toftes gate og Sannergata. Ringen kino og Elixia treningssenter har nå åpnet på Ringnes Park, sammen med bl.a.Meny og Tanum bokhandel. Noen minutter til Akerselva, flotte parker, turstier, små butikker, restauranter, kaféer og alt av servicetilbud.

Boligblokk med 6 boligetasjer, og næringslokaler med blant annet Ringnes Parks butikkssenter i underetasjen på gateplan. Yttervegger i tegl, etasjeskillere i betong og flatt tak med felles takterrasse.

Selveierleilighet beliggende i 3. etg. bestående av entre, bad, soverom, stue med åpen kjøkkenløsning. Stue med utgang til sydøstvendt balkong. Leiligheten fremstår som bra vedlikeholdt med parkett på gulvene og malte vegg og tak flater. Badet er flislagt på gulv og vegger.

Leiligheten disponerer en bod i 2 u.etg

Leiligheten er godt utrustet og har bra standard med bruk av lyse og tidsriktige farger. Flislagt bad med varme i gulv. Tidsmessig kjøkkeninnredning.

Mulighet for kjøp av garasje plass i sameiets felles garasjeanlegg. I øvrig mulighet for parkering mot betaling i Ringnes Park Senters del av garasjeanlegget, samt gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Velordnet sameie. Andel av fellesarealer, adkomstarealer, egne boder er tatt med i takstmannens kalkulasjonsnøkkel. Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger i sameiet. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ha med fagmann på befaring før et eventuelt kjøp. Fradrag for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler er gitt ut fra takstmannens beregningskalkulator. Markedsverdien er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse og beliggenhet. Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

### Markeds- og låneverdi

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>2 200 000</b>
<b>Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>1 870 000</b>

Hagan, 05.04.2011



.....  
Takstøkonom/Tømrermester MNTF Kjetil Nilsen

Ospelia 26 C 1481 Hagan  
mail: kjetil@takstpartner.no  
Tlf: 959 30 920

Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer. Ettertrykk forbudt. Takstmann Kjetil Nilsen AS Org.nr. 996 331 962	Vår ref: Kjetil Nilsen	Oppdr.nr: 211173 -2r	Bef dato: 04.04.2011	Side: 3 av 7
--	---------------------------	-------------------------	-------------------------	-----------------

**Eiendom:** Gnr. 225 Bnr. 278 Seksj.nr. 10 KOMMUNE OSLO  
**Adresse:** Thorvald Meyersgt 16 A, 0555 OSLO

**Rekvirent**

**Rekvirert av:** Håvard Bredal-Kristiansen

**Besiktigelse, tilstede**

**Dato: 04.04.2011**  
- Håvard Bredal-Kristiansen Kunde  
- Kjetil Nilsen Takstmann

**Dokumentkontroll**

<b>Dokumenter fremvist:</b>	EDR	Elektronisk utgave.
<b>Andre dok./kilder:</b>	Eier	Viste og ga oppl. på befaringen
	Megler	Pr. tlf. & e-post
	Forretningsfører	Pr. tlf.

**Vedlegg**

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
1	Planskisse ikke målbar.	

**Eiendomsdata**

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr. 225 Bnr. 278 Seksj.nr. 10
<b>Sameiets navn:</b>	Ringnes Park vest sameie
<b>Forretn.fører:</b>	Obos Eiendomsforvaltning, Tlf: 22 86 59 99
<b>Fellesutg. pr mud.:</b>	Kr 1 260
<b>Hjemmelshaver:</b>	Håvard Bredal-Kristiansen
<b>Tomt:</b>	Eiet tomt. Areal 16 731,8 m <sup>2</sup> Andel fellesareal: 15 m <sup>2</sup> I følge opplysninger hentet fra EDR
<b>Formue:</b>	Andel formue 3 378 Tall pr 31.12.10
<b>Adkomst:</b>	Offentlig og privat vei til bebyggelsen.
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Offentlig

**Forsikringsforhold**

<b>Forsikringselskap:</b>	If Skadeforsikring. Avtalenummer: 1323728
<b>Kommentar:</b>	Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Ligningstakst**

**Ligningstakst:** Foreligger ikke hos for.fører.

**Bygninger på eiendommen**
**Eiet seksjon i blokk.**

**Byggeår:** 2009. Elektronisk avlest på EDR.

**Arealer og anvendelse**
**AREALBEREGNING**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på [www.nitotakst.no](http://www.nitotakst.no) og [www.nf.no](http://www.nf.no).

**De viktigste presiseringene er:**

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av avsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

**Måleverdige AREALER**

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

**MARKEDSFØRING**

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Programmet kan kun brukes av NTF's medlemmer. Ettertrykk forbudt. Takstmann Kjetil Nilsen AS Org.nr. 968 331 962	Vår ref: Kjetil Nilsen	Oppdr.nr: 211173-2-	Bef.dato: 04.04.2011	Side: 4 av 7
---	---------------------------	------------------------	-------------------------	-----------------



**Eiendom:** Gnr. 225 Bnr. 278 Seksj.nr. 10 KOMMUNE OSLO  
**Adresse:** Thorvald Meyersgt 16 A, 0555 OSLO

Primærrom - og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)  
Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn.  
En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne målerøglar.

**Eiet seksjon i blokk. - arealer**

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
3. etasje	48	42	42		Entré, bad, soverom, kjøkken, stue BTA er skjønsmessig utregnet.
<b>Sum bygning</b>	<b>48</b>	<b>42</b>	<b>42</b>		

**Eiet seksjon i blokk. - romfordeling**

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
3. etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, stue	

**KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD**
**Eiet seksjon i blokk.**

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
<b>Eiet seksjon i blokk.</b>	<p><b>200 Bygning, generelt</b> Blokk i betong konstruksjon som er kledd med teglstein og malte pussede flater. <i>Vedlikehold ol:</i> Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarig. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.</p> <p><b>210 Grunn og fundamenter, generelt</b> Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn. Dreneringsforhold er ikke kjent for takstmannen og ikke kontrollert videre.</p> <p><b>225 Yttervegger</b> <i>Vedlikehold ol:</i> Varme og lydisolering er forutsatt utført i hh til byggeårets normer og krav.</p> <p><b>227 Takkonstruksjoner</b> Taket er ikke inspisert kun visuelt befart fra bakken. Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie.</p> <p><b>233 Vinduer</b> Trerammer med 2-lags energiglass fra 08</p> <p><b>235 Ytterdører og porter</b> Brann- og lydklassifisert entreddør.</p> <p><b>244 Innvendige dører</b> Slette laminerte innerdører.</p> <p><b>253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist</b> Innvendige gulvflater er overflatebehandlet med: Parkett og fliser. <i>Påkostninger:</i> Det er etablert varme og membran i badegulvet. <i>Vedlikehold ol:</i> Med enkle fuktsøk ble det indikert noe forskjeller i verdier på badet med høyest verdi i våt sone. Dette er normalt og er ikke skadelig dersom tettesjiktet holder tett og det indikerte sjiktet ligger mellom flis og tettesjikt. Det vil ved dusjing rett på gulv, hvor det er lagt tettesjikt alltid stå fuktighet i gulvkonstruksjonen. Dette er ikke vurdert videre fra takstmannen.</p>

Eiendom: Gnr. 225 Bnr. 278 Seksj.nr. 10 KOMMUNE OSLO  
Adresse: Thorvald Meyersgt 16 A, 0555 OSLO

	<p><b>254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger</b> Rombehandling/- overflatebehandling: Malte flater og fliser. <i>Vedlikehold ol:</i> Leiligheten er godt utrustet og har bra standard med bruk av lyse og tidsriktige farger.</p> <p><b>255 Overflater på innvendig himling</b> Malte flater i alle rom.</p> <p><b>261 Trapper og ramper</b> Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.</p> <p><b>262 Balkonger</b> Utgang til syd/østvendt balkong på ca 5,5m<sup>2</sup> fra stue.</p> <p><b>270 Fast inventar, generelt</b> Garderobeskap i soverom og i entre.</p> <p><b>272 Kjøkkeninnredning</b> Norema kjøkkeninnredning med slette fronter, fliser mellom overskap og heltre benkeplate, 1 ½ kum med ettgreps blandebeholder, vifte over komfyr. Integreert komfyr m/induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Demping på dørene.</p> <p><b>310 Sanitærinstallasjoner, generelt</b> Flislagt bad med wc, servant med ettgreps blandebeholder i innredning, dusjplatt med vegger og opplegg for vaskemaskin. Demping på dørene til innredning.</p> <p><b>320 Varme, generelt</b> Oppvarming ved sentralfyr og radiatorer i leiligheten.</p> <p><b>330 Brannsløkking, generelt</b> Brannslange i kjøkkenskap, denne er ikke funksjonstestet.</p> <p><b>360 Luftbehandling, generelt</b> Mekanisk avtrekk over tak eller til yttervegg. Tilluft gjennom lufteventiler.</p> <p><b>400 Elkraft, generelt</b> Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmans kompetanseområde. Sikringskap med automatsikringer. 40 amper hovedsikring.</p> <p><b>534 Systemer for porttelefoner</b> Døralling med åpner.</p> <p><b>540 Alarm- og signalsystemer, generelt</b> Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr skal følge leiligheten ved salg. <i>Vedlikehold ol:</i> Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer ved teknisk anlegg/ funksjoner i boligen på befaringen.</p> <p><b>552 Fellesantenner</b> Canal Digital Kabel TV AS er leverandør av kabel-TV tjenester.</p> <p><b>621 Heiser</b> Det er heis i blokken.</p> <p><b>900 Annet</b> Felles takterrasse med god utsikt.</p>
--	---

**Eiendom:** Gnr. 225 Bnr. 278 Seksj.nr. 10 KOMMUNE OSLO  
**Adresse:** Thorvald Meyersgt 16 A, 0555 OSLO

**VERDIBEREGNING**
**Årlige kostnader**

<b>Årlige kostnader</b>	Andel felleskostnader:	15 120	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	1 500	
	Sum kostnader Kr:		16 620
	Vedlikeholdskostnadene er ca. for denne type bolig.		

**Teknisk verdi bygninger**

Normalt byggekostnader (utregnet som for nybygg):		
Eiet seksjon i blokk:		1 540 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):		25 000
<b>Teknisk verdi bygninger:</b>		<b>1 515 000</b>

**Tomteverdi**

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Normal tomtekostnad:	300 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet:	400 000
<b>Sum tomteverdi:</b>	<b>700 000</b>

**Teknisk verdi inkludert tomteverdi**

<b>Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>2 215 000</b>
---	------------------

**Markeds- og låneverdi**

<b>Markedsverdi:</b>	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	<b>2 200 000</b>
<b>Låneverdi:</b>	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	<b>1 870 000</b>



Egnerklærings skjema

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven, Vedlegg til Eierklæringskring - er del av forskringsavtalen mellom selger og forskringselskapet.

EIENDOMSMEGLER (MA FYLLES UT)

Eiendomsmegler stempel:	Kjæstlin Fall	Avdeling:	Stenslokkva
Meglers navn:	I-HUS Gårderleika	<input type="checkbox"/> Med boligsalgrapport	
Meglers oppdragsnummer:	1611120	<input checked="" type="checkbox"/> Med verdi- & bindelskr e.l.	

I tillegg til opplysningene på dette skjema, vil du bli opplyst om eiendommen som du kjøper til og som kan ha betydning for kjøpet og forskringselskapets tilfelle for tilfelle. Vi ber deg om å lese skjemaet og spørsmål eller tvil om skjemaet, spesielt når det gjelder spørsmål om eiendommen er et dødsbo skal boligsalgrapport, spørsmål 16-17 bør være kun av selgeren av eiendommen/forbruker/forbruker e.l.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Boligtype:	Selverleilighet		
Gnr.: 225	Bnr.: 278	Seksjon/nr./andel/nr./aksjonr.:	10
Kommune:	OSLO	Festlsg.:	Boligpr.
Adresse:	THORVALD MEYERS GATE 16		
Sted:	OSLO	Postnr.:	0555
Byggetid:	2009	Når kjøpte du boligen?	2009
		Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år og 3 mnd.
I hvilket forskringselskap er det tegnet hus-/eierklæringskring? if Skoleforsikring			
Polis-/avtalenr.:	1323728		
Hvis dødsbo, kryss her: <input type="checkbox"/> Avdødes navn:			

SELGER

Selger 1			
Navn:	HARVARD BREDAL-KRISTIANSEN		
Tilgitt:	Ab.:	Mob:	92 81 13 01
Ny adresse:	THORVALD MEYERS GATE 16 A	Postnr.:	0555
Sted: OSLO			
Selger 2			
Navn:			
Tilgitt:	Arbeid:	Mob:	
Ny adresse:		Postnr.:	
Sted:			

SPRØSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER	NEI	JÅ	EVENTUELLE SPESIFIKASJONER
1. Kjøper du til fra tilbyrjet, kjøpsveien, f.eks. språk i bil, sykkel, etc., eller oppbeholder?	<input checked="" type="checkbox"/>		
2.1 Kjøper du til om det er ubetalt arbeid på bed, hender oppussing, etc. s. 5-7?	<input checked="" type="checkbox"/>		
2.2 Hvis ja, endrer for hva som ble gjort, hvem som har utført arbeidet, og om det ble satt inn i et dokument?			
3. Kjøper du til medlems med tilfelle, f.eks. bolig, reise, språk, eller annen type?	<input checked="" type="checkbox"/>		
4. Kjøper du til huset (tilsvarende) eller brygg av vann i eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/>		
5. Kjøper du til tilfelle av salgsmess i eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/>		
6. Kjøper du til salgsmess/oppbeholder i inn, etc. i eiendommen (gull eller sølv)?	<input checked="" type="checkbox"/>		
7. Kjøper du til opp, f.eks. eller annet på eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/>		
8. Kjøper du til reingjør ved eiendommen/andre tilfelle?	<input checked="" type="checkbox"/>		
9. Kjøper du til utleide i innleggsmessig/ind. leide?	<input checked="" type="checkbox"/>		
10. Kjøper du til om det er ubetalt byggingmessige arbeid, hender også utvendige arbeid som f.eks. dekkning, av utgående betong?	<input checked="" type="checkbox"/>		
11. Kjøper du til om det er ubetalt arbeid på venter og/eller elektrisk arbeid av utgående prosjekter?	<input checked="" type="checkbox"/>		
12. Kjøper du til reguleringssaker, andre planer, eller omløp i verk som kan medføre endringer i bruk av eiendommen eller av eiendommen omgivelser?	<input checked="" type="checkbox"/>		
13. Kjøper du til manglende innleggsmessig/ind. skillemessig/ind. vedtatte?	<input checked="" type="checkbox"/>		
14. Er det noen saker som kan medføre endringer i bruk av eiendommen eller av eiendommen omgivelser? (Kjøper du til om det er ubetalt arbeid på venter og/eller elektrisk arbeid av utgående prosjekter?)	<input checked="" type="checkbox"/>		
15. Kjøper du til om det er ubetalt arbeid på venter og/eller elektrisk arbeid av utgående prosjekter? (Kjøper du til om det er ubetalt arbeid på venter og/eller elektrisk arbeid av utgående prosjekter?)	<input checked="" type="checkbox"/>		
16. Kjøper du til om samvinningsforholdet er innført i boken av noe slag?	<input checked="" type="checkbox"/>		
17. Kjøper du til vedtakning til verk, om forord ved eiendommen (for eksempel vedtakning) som kan medføre at huset/leie tilfelle?	<input checked="" type="checkbox"/>		

Tilleggskommentarer:

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjen. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ubetydelige, ubegjete eller relativt opplysnings om eiendommen, vil selgeren kunne søke om eller dekke regres for sine utbetalinger. I veder for eiendomsforlikning punkt 5.4 og forskringsavtalen kapittel 4 For enng opplysnings selger potensielle kjøper til å undersøke eiendommen grundig, f.eks. ved å undersøke eiendommen punkt 5.4 og forskringsavtalen kapittel 4 om det er noen mindre saker som selger eller eiendommen, eventuelt eller kjøperen (kjøperen), og om internasjonalt insurance company of Hannover limited akt eiendomsforlikning.

For enng opplysnings selger potensielle kjøper til å undersøke eiendommen grundig, f.eks. ved å undersøke eiendommen punkt 5.4 og forskringsavtalen kapittel 4 om det er noen mindre saker som selger eller eiendommen, eventuelt eller kjøperen (kjøperen), og om internasjonalt insurance company of Hannover limited akt eiendomsforlikning. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ubetydelige, ubegjete eller relativt opplysnings om eiendommen, vil selgeren kunne søke om eller dekke regres for sine utbetalinger. I veder for eiendomsforlikning punkt 5.4 og forskringsavtalen kapittel 4 om det er noen mindre saker som selger eller eiendommen, eventuelt eller kjøperen (kjøperen), og om internasjonalt insurance company of Hannover limited akt eiendomsforlikning.

SETT KROSS:

Jeg ønsker å tegne eiendomsforlikning, og bekrefter å ha lest og forstått informasjon til selger i forbindelse med tegning av eiendomsforlikning. Jeg bekrefter videre at eiendommen ikke selges som bodd i reingjør. Jeg er oppmerksom på at OS er total forsikringselskap og har utvalgt til forsikringsgjelder.

Jeg ønsker ikke å tegne eiendomsforlikning, men jeg er kjent med å tegne eiendomsforlikning.

Dato: 07.04.2011

Sted: Oslo

Selger(1) sign.: Harald Bredal-Kristiansen

Selger(2) sign.:

# KJØPETILBUD FOR EIENDOMMEN

THORVALD MEYERS GATE 16 A. OPPDRAGSNR. 1611120. GNR: 225, BNR: 278, SNR: 10 I OSLO KOMMUNE.

## UNDERTEGNEDE INNGIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVERNEVNTE EIENDOM:

KJØPESUM KRONER:

+OMKOSTNINGER

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

FORSKUDD VED KONTRAKTENS UNDERSKRIFT (10%): | KR

LÅNEINSTITUSJON: REF.PERSON/TLF | KR

KR

EGENKAPITAL: | KR

TOTALT | KR

## EGENKAPITALEN BESTÅR AV:

SALG AV NÅVÆRENDE BOLIG/ANNEN EIENDOM  DISPONIBELT KONTANTBELØP (BANKINSKUDD)  ANNET

## ØNSKET OVERTAKELSE DATO:

## NÆRVÆRENDE BUD ER BINDENDE T.O.M DEN:

BUDET ER BINDENE TIL KL. 12 NESTE VIRKEDAG ETTER SISTE ANNONSERTE VISNING.

EVENTUELLE FORBEHOLD:

NB! Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen fristen. 10% av kjøpesummen skal betales inn ved kontraktsunderskrift, beløpet må være fri egenkapital.

STED: ,DEN

STED: ,DEN

NAVN:

NAVN:

E-POST:

E-POST:

ADRESSE:

ADRESSE:

POSTNUMMER:

POSTNUMMER:

TELEFON:

TLF.ARBEID:

TELEFON:

TLF.ARBEID:

UNDERSKRIFT

UNDERSKRIFT

PERSONNUMMER:

PERSONNUMMER:

JA, JEG VIL TEGNE HELP BOLIGKJØPERFORSIKRING. (FOR NÆRMERE INFORMASJON KONTAKT DITT LOKALE MEGLERKONTOR.)

IHUS GRÜNERLØKKA TLF: 22 04 08 40 FAKS: 22 04 08 48

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2010, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

*Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.*

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

**2** Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.

### **3** Budets innhold:

I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-post-adresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

**5** Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide, er større enn ellers.

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

**7** Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.

**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.

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

**10** I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt til aktuelle interessenter.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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





# VELKOMMEN TIL IHUS AVDELING GRÜNERLØKKA

**ADA KJENNER**

Eiendom- og prosjektrådgiver/Partner  
TLF: 22 04 08 46 / 990 19 668  
ada@ihus.no

**FREDRIK STEENSEN**

Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder/  
Fagansvarlig/Partner  
TLF: 22 04 08 43 / 473 45 500  
fredrik@ihus.no

**BÅRD TISTHAMAR**

Partner/Eiendomsmeglerfullmektig MNEF  
TLF: 22 04 08 53 / 900 29 357  
bard@ihus.no

**ELISABETH SKJOLD**

Megler/Partner  
TLF: 22 04 08 44 / 957 03 144  
elisabeth@ihus.no

**BJØRNAR MIKKELSEN**

Eiendomsrådgiver  
TLF: 22 04 08 50 / 938 98 132  
bjornar@ihus.no

**JOACHIM SCHALA**

Eiendomsrådgiver/Partner  
TLF: 22 04 08 45 / 920 82 252  
joachim@ihus.no

**ESPEN ANKER-LARSEN**

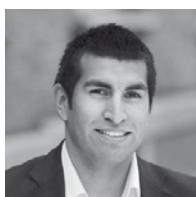
Eiendomsrådgiver/Partner  
TLF: 22 04 08 49 / 930 22 145  
eal@ihus.no

**KJERSTIN FALKUM**

Eiendomsrådgiver/Partner  
TLF: 22 04 08 42 / 922 04 707  
kjerstin@ihus.no

**EVA OTNES**

Sekretær  
TLF: 22 04 08 40 / 977 97 284  
eva@ihus.no

**MADS NORDAHL**

Eiendomsrådgiver  
TLF: 22 04 08 41 / 928 98 910  
mads@ihus.no

**VEGARD ROBERTSON**

Eiendomsrådgiver  
TLF: 22 04 08 47 / 908 70 235  
vegard@ihus.no

**FREDERICK HORNTVEDT**

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF  
TLF: 22 04 08 51 / 934 28 550  
horntvedt@ihus.no

iHUS