

aktiv.







Partner / Eiendomsmegler

## Karianne Amlie

**Mobil** 977 57 259

**E-post** karianne.amlie@aktiv.no

### Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 950 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 185 346,-  
**Omkostn.:** Kr 9 796,-  
**Total ink omk.:** Kr 8 145 142,-  
**Felleskostn.:** Kr 7 699,-  
**Selger:** Brian John Kovary  
Lina Herigstad

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1892  
**BRA-i/BRA Total** 84/101 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 230, bnr. 40  
**Andelsnr.:** 11  
**Oppdragsnr.:** 1002250332

# Rålekker leilighet med høy WOW-faktor!

Velkommen til Friis' gate 2 - En særegen perle av en leilighet som må oppleves!

Delikate farge- og materialvalg, store vindusflater og god romfordeling skaper en fantastisk atmosfære. Her er ingenting overlatt til tilfeldighetene! Leiligheten gikk i 2021-22 gjennom en total forandring, stødig designet av en arkitekt med skue for lekkert design og smarte løsninger. Bad og kjøkken ble byttet ut, nye gulv, ny romløsning og fete farger, gjør dette til en designperle av de sjeldne. Storbyens fasiliteter er kun en liten rusletur unna, enten du ønsker handlemuligheter, parkliv eller restaurantbesøk.

Høydepunkter:

- Omfattende oppgradert i 2021/22
- Balkong og soverom mot rolig bakgård
- Generøs takhøyde 3,2 meter
- Svært god lagringsplass med 4 boder
- Varmtvann og fibernett inkludert i FK



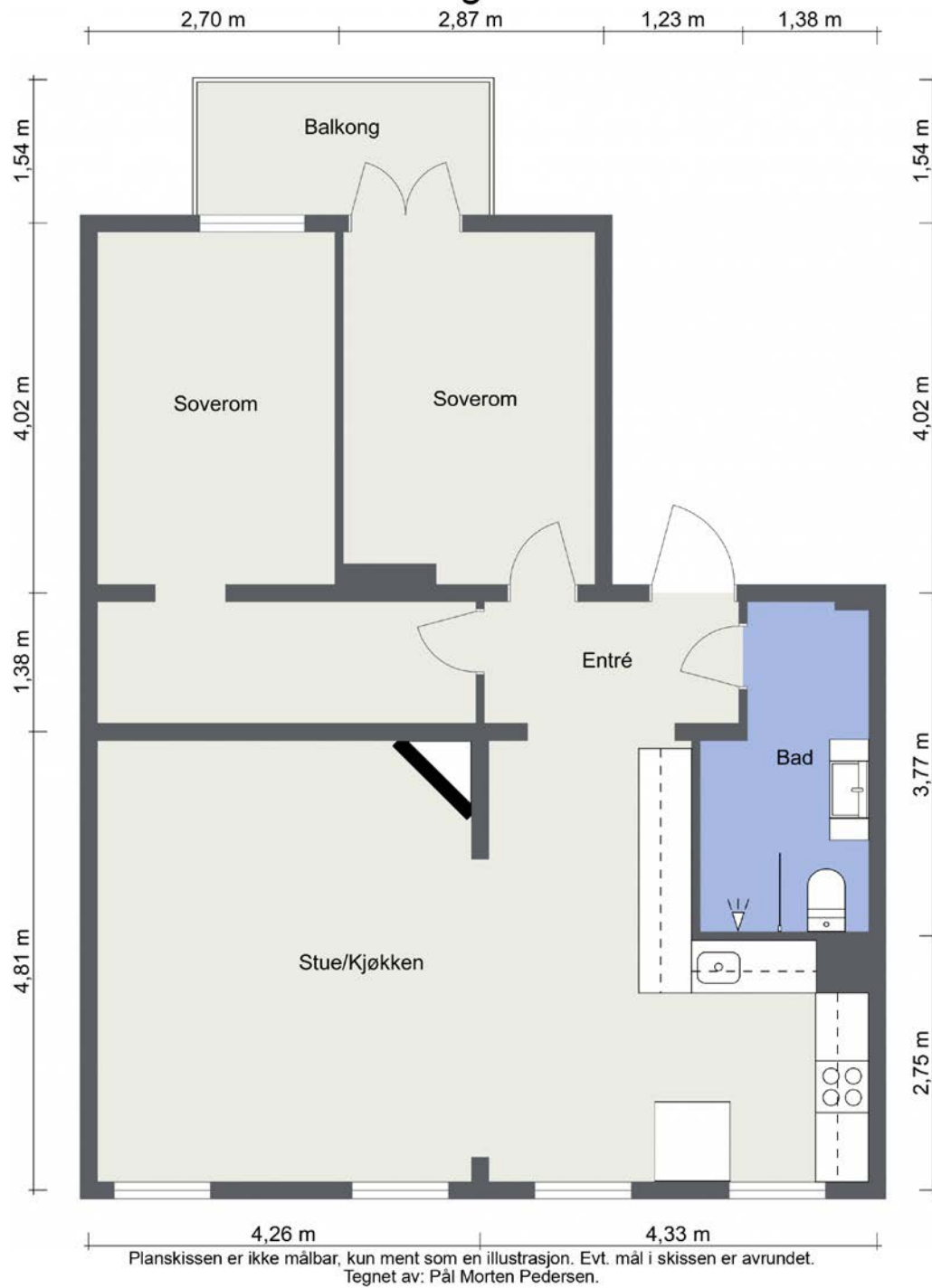
# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 42  |
| Tilstandsrapport .....  | 62  |
| Egenerklæring .....     | 79  |
| Nabolagsprofil .....    | 86  |
| Budskjema .....         | 115 |

# Planteegning



## Friis gate 2



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







































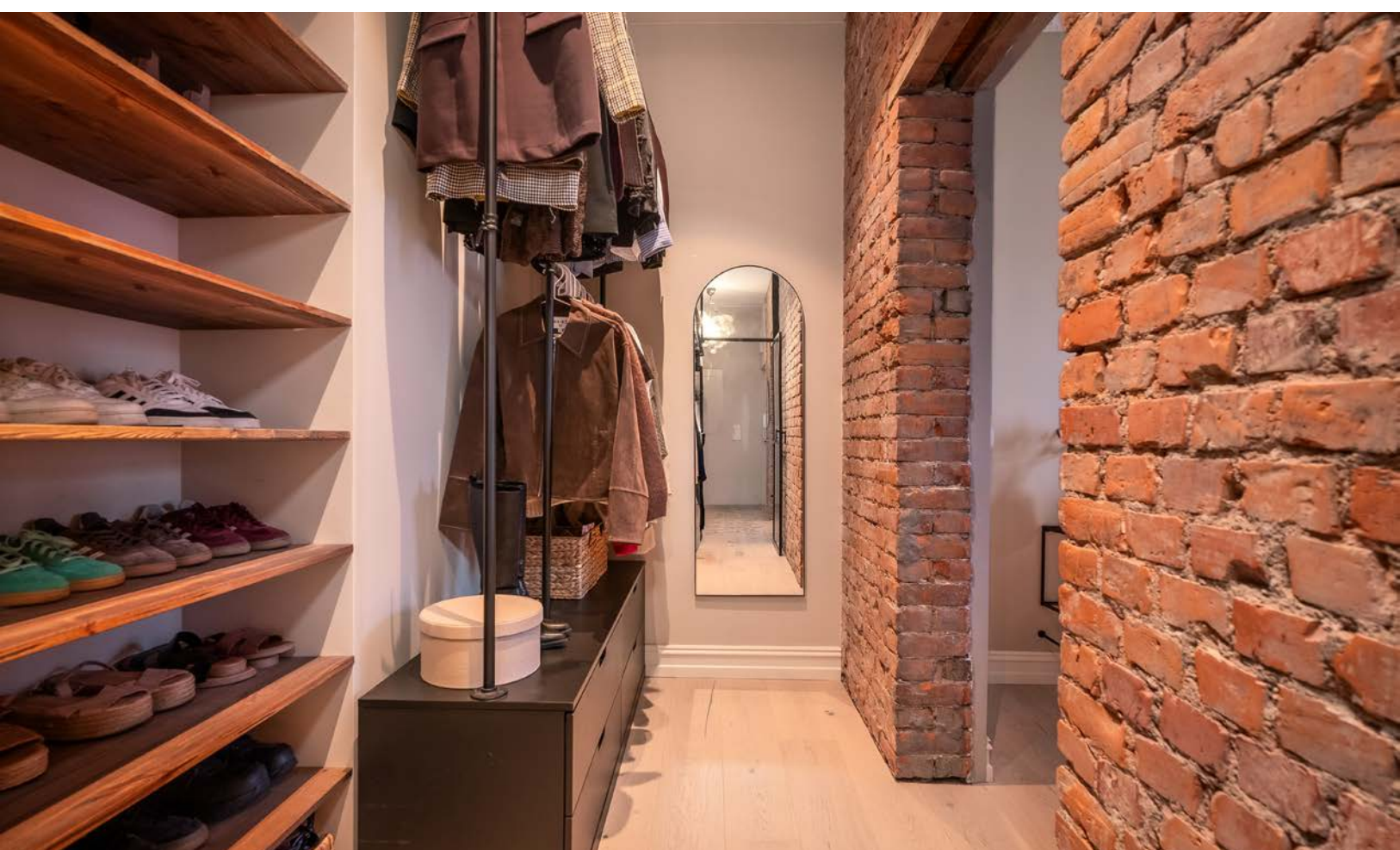










































































































# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 84 m<sup>2</sup>

BRA - e: 17 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 101 m<sup>2</sup>

TBA: 5 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 8 m<sup>2</sup> Bod i kjeller på ca. 8,2 m<sup>2</sup>

4. etasje

BRA-i: 84 m<sup>2</sup> Entré, stue, kjøkken, bad, to soverom og gang.

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Bod i trapp på ca. 2,4 m<sup>2</sup>.

5. etasje

BRA-e: 7 m<sup>2</sup> To loftsboder med gulvareal på hhv. ca. 4,4 m<sup>2</sup> og 7,5 m. Målbart areal i den ene loftsboden er ca. 3 m<sup>2</sup>.

### TBA fordelt på etasje

4. etasje

5 m<sup>2</sup> Balkong.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtebeskrivelse

Fellestomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet.

### Beliggenhet

Bo i et område i stor utvikling med alt du trenger i umiddelbar nærhet!

"Vi er blitt utrolig glade i Tøyen og Grønland. Det er en helt egen "vibe" her med ekstremt mange spennende steder og hyggelige mennesker. Det er som Per Fugelli sa (som forøvrig bodde i Urtegata) "Når du kommer til Grønland, det er da du merker at du lever!" Vi har satt stor pris på nærheten til byen og alle fasiliteter, samtidig som leiligheten ligger så rolig til " - Sitat beboer på Grønland.



Grønland sies å være det nærmeste du kommer Londons pulserende storbyliv i Norge. Her finner du en god miks av butikker, spisesteder og utesteder! Favoritter som må nevnes er den usedvanlig hyggelige kaffe- og vinbaren Papegøye like nedi gata i Tøyengata. Her blir du blant annet kjent med Anton (og kan besøke det som må være Oslos minste toalett!). Fantastisk pizza får du på ZZ Pizza og plantene kjøper du på marked i Botanisk hage. Her kan du også nyte gode kanelboller på kafeen Handwerk. Oslos desidert beste brød finner du på Ille brød (kåret til Oslos beste bakeri i Aftenposten 2021), et par minutter fra leiligheten. Det er også en rekke flotte og nylig oppgradert lekeplasser i umiddelbar nærhet, slik som på Rudolf Nilsens plass.

Like ved finner du også Teaterplassen som er Grønlands nye "piazza", hvor folk møtes. Teaterplassen har kaffebar, restauranter og populære barer/ puber, som Oslo Mekaniske Verksted, et av byens beste "vannhull". Her kan du møte venner til øl, spille sjakk, feire bursdager eller nyte et glass rødvin foran peisen. Du kan til og med ta med deg hvilken som helst mat fra de nærliggende takeaway-restaurantene, som leverer maten til deg kostnadsfritt, enten det er sushi, indisk eller pizza. Det er også lagt opp til en utescene for artister o.l. på torget om sommeren, og om vinteren tennes julegranen midt på plassen.

På Tøyen Torg åpnes stadig nye utesteder og spisesteder. Et besøk på Skatten er å anbefale. De har fersk bakst og brød fra sitt eget bakeri syv dager i uken. På kvelden forvandles den til en av Oslos beste cocktailbarer. Ellers kan populære Postkontoret by på prisvinnende pizza, et bredt ølutvalg, shuffleboard og en intim scene hvor det stadig spilles konserter.

En rekke grønne parker ligger i nabolaget. Botanisk hage er nærmeste nabo. Et perfekt sted for hyggelige søndagspikniker. Tøyenparken hvor den populære Øya festivalen arrangeres er også en kort rusletur unna. Videre er Ola Narr / Tøyenparken et sted med fine løpemuligheter. På kollen har man utsikt utover hele Oslo og bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. I tillegg er det store grøntområder langs Akerselva med flotte turmuligheter. Sørenga og Operastranda har også de siste årene blitt populære badeplasser i sommerhalvåret.

Området er meget spennende og i rask utvikling. Byggingen av Fjordbyen med Bjørvika og Sørenga har allerede bodratt til store og positive endringer i bydelen, en utvikling som også vil fortsette i årene fremover. Grønland og Teaterplassen er knyttet til Bjørvika gjennom to nye gangbroer og gir beboere i Gamle Oslo rask og enkel adkomst til et eldorado for restauranter kafèliv og kultur i Barcode og ikke minst sjølivet på Sørenga, den nye Operastranda og Munch brygge.

Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag!



**Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

**Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 år) - 0.1 km

Lakkegården barnehage (1-5 år) - 0.2 km

Grønland Urtehagen barnehager (0-5 år) - 0.3 km

Skoler:

Vahl skole (1-7 kl.) - 0.4 km

Tøyen skole (1-7 kl.) - 0.6 km

Lakkegata skole (1-7 kl.) - 0.8 km

Sofienberg skole (8-10 kl.) - 1.1 km

Jordal skole (8.10 kl.) - 1.5 km

Hersleb Videregående skole - 0.5 km

Elvebakken videregående skole - 1.0 km

**Skolekrets**

Friis` gate 2 sogner til Vahl skole

**Offentlig kommunikasjon**

Buss fra Norbygata (Linje 5N og 60) - 0.3 km

T-bane fra Grønland (Linje 1, 2, 3, 4 og 5) - 0.5 km

Trikk fra Heimdalsgata (Linje 17) - 0.6 km

Tog fra Oslo S med totalt 24 ulike linjer - 1.0 km

**Bygningssakkyndig**

Pål Morten Pedersen

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Grunnmur i granitt og teglstein Yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte søiler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

VÅTROM, TAK OG FASADE



Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja.  
Badet lakk da vi kjøpte og tok over så vi har totalrenovert det.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Brax Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Legging av alle vann og avløpsrør til bad og kjøkken Montering av baderoms armaturer og utsyr

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Keroc AS

Beskrivelse av arbeidet: Membran på nytt bad

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Riving av bad, hyller på bad, montere innredning, flise-fuge og sillikon legging.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja.

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Ja.

Skjeve gulv som er vanlig i en bygård fra 1800-tallet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats, sammen med familie og håndverker-venn så har vi lagt ny parkett, men avrettet ikke gulvet.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Ny baderomsvifte og kjøkkenvifte med kullfilter

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Elekthor AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye/ekstra kurser, nye/ekstra stikkontakter, varmekabler i gang og bad og montering av lamper/spotlights.



## GENERELT

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: ØS KONSULT AS

Beskrivelse av arbeidet: Fjerne to deler av bærevegg ved hjelp av ingeniør (mellom gang og kjøkken + inne på badet/tidligere deler av gang) og satt inn stålbjelker

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats, hjelp fra familie og venner med håndverker erfaring: Montering/legging /utførelse: Parkett, lister, fliser gang, kjøkkeninnredning, vegger og tak (gips/helsparkel), inkludert montering glassvegg i walk in closet.

## Innhold

Entré, stue, kjøkken, bad, to soverom og gang. I tillegg disponerer leiligheten 4 boder.

## Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
- Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Forhold som har fått TG3:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i hele gangens lengde på mellom 15 og 40 mm, i soverom og stue på ca. 20 - 25 mm i tillegg til lokale skjevheter. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.
- Innvendig > Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige. Pipen er innkledd på en side i gangen. Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Kostnadsestimat: Under 20 000,-.



For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Opplistede ting under følger IKKE leiligheten:

- Hvitevarer (vask/tørk) på bad
- Integrert vinskap
- Tre hengende lamper (gang, spisebord og soverom)

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Store deler av leiligheten er pusset opp og modernisert i 2021/2022.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Borettslaget har avtale med LYNET som leverer fibernett, med mulighet for kabel-TV via RIKS-TV.

### **Parkering**

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år

El-bil : 1 300 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 1 925 kroner for ett år

El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring ASA



**Polisenummer**

81528399

**Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

**Oppvarming**

Peisovn i stue og elektrisk oppvarming via panelovner. Varmekabler på bad og varmemefolie i entré. Felles varmtvann.

**Energikarakter**

G

**Energifarge**

Oransje

**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 7 950 000

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

**Info eiendomsskatt**

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og



boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 754 372

**Formuesverdi primær år**

2024

**Formuesverdi sekundær**

Kr 7 017 488

**Formuesverdi sekundær år**

2024

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene er på kr 7.699,- pr måned og er fordelt slik:

- Bredbåndavgift 219,-
- Renter og avdrag 1.388,-
- Felleskostnader (ink v.varm fra felles bereder) 6.092,-

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av borettslagets driftskostnader. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og vedtak.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 7 699



**Andel Fellesgjeld**

Kr 185 346

**Andel fellesgjeld år**

2026

**Fellesgjeld pr. dato**

13.01.2026

**Andel fellesformue**

Kr 27 894

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Friisg 2 Brl

**Organisasjonsnummer**

953731479

**Andelsnummer**

11

**Om borettslaget**

Friis' gate 2 tilhører Borettslaget "Friisgate 2". Borettslaget består av 11 boligenheter.

**Forretnings- og regnskapsførsel**

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omeg Boligforvaltning AS (OBF), regnskapsførsel utføres av OBF regnskapsbyrå AS.

**Forsikring**

Eiendommen til Borettslaget Friisgate 2 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 81528399.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no) eller til styret. Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

**Vaktmester- og renholdstjeneste**

Borettslaget Friis' gate 2 har egen vaktmestertjeneste. Vaktmestertjenestene utføres



av Rene Bygårder AS og kan treffes på 488 50 001 kontakt@renebygarder.no. Rene Bygårder ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, renhold og løpende vedlikehold.

Borettslaget Friis' gate 2 har avtale med renholdstjeneste med Rene Trapper AS.

Renholdet skjer ukentlig. Rene Trapper kan treffes på 452 30 111

kontakt@renetrapper.no

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget Friisgate 2 har avtale med GlobalConnect (tidl. Lynet) for leveranse av bredbånd.

Rehabilitering og større vedlikehold:

2021

-Byttet ut gamle beredere til ny moderne energieffektive varmtvannsberedere.

2022

-Byttet brannvarslingssentral.

2023

-Byttet div. sensorer til brannvarsling.

-Gjennomføring av tilstandsanalyse til borettslaget.

2024

-Ferdigstilt bytte av ødelagte sensorer til brannvarsling som har foregått siden 2023.

-Kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdet og utbedring av avvikene.

-Utbedring av maling på omtrent halvparten av vinduene på sørøstsiden av bygget for å forlenge levetiden og kartlegging av eventuelle skader. Dette ble gjort ved dugnad.

-Energikartlegging av borettslaget for å identifisere eventuelle energibesparende tiltak, og for å ha tilstrekkelig dokumentasjon for å kunne søke om offentlig støtte til større vedlikeholdstiltak, som utbedring av vinduene.

-Spyling av drenskum og videoinspeksjon av drenerør.

Styrets arbeid i 2024

De siste to årene har styret i all hovedsak fokusert på å kartlegge tilstanden til borettslaget, og å utbedre de avvikene som har størst potensiale for store materielle eller personlige konsekvenser.

Alt i alt er tilstanden til borettslaget god, og det har ikke blitt identifisert et for stort vedlikeholdsettersele. Det er dog tre vedlikeholdsrelaterte ting styret ønsker å belyse. Under arbeidet med med brannvarslingsanlegget har det blitt tydelig at sensorene inne i leilighetene som er knyttet til det felles brannvarslingsanlegget stort sett er termiske sensorer som bare reagerer på høye temperaturer. Dette anses ikke lenger som hensiktsmessig. Derfor er det satt i gang arbeid med å bytte ut disse med moderne sensorer som detekter røyk.



Inspeksjonen av overvannskummen og det tilknyttede rørsystemet viste at det er brudd på overvannsrøret, som når som helst kan føre til inntrenging av masse som forhindrer overvannet i å renne av. Dette bør utbedres, men når det først jobbes med overvannshåndtering består det en fare for at kommunen pålegger oss å frakoble borettslaget fra det kommunale avløpssystemet, som i praksis betyr at vi må etablere et lokalt dreismagasin. Styret jobber derfor fortsatt med å forstå hva den mest hensiktsmessige håndteringen av denne skaden er.

Vinduene i borettslaget er over 40 år gamle. Til tross for at de har overskridet den forventede levealderen er de fremdeles i forholdsvis god tilstand. For å forlenge levetiden av vinduene ytterligere bør malingen utbedres, spesielt på den siden av bygget som er mest utsatt for sol. Dette ble påbegynt i 2024, og bør ferdigstilles i 2025. Selv med dette tiltaket må det regnes med en større rehabilitering av vinduene i løpet av de neste 10 årene, noe som vil kreve større midler enn det borettslaget har oppspart.

Årsregnskapet viser et overskudd i 2024 på NOK 43.443,-

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 12123727213, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 13.01.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 202

Saldo per 13.01.2026: 2 027 616

Andel av saldo: 185 346

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.10.2042)

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

#### **Forkjøpsrett**

Andelseiere i borettslaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

#### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/



årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Husdyrhold er iht husordensregler tillatt i borettslaget.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 230, bruksnummer 40 i Oslo kommune. Andelsnr. 11 i Friisg 2 Brl med orgnr. 953731479

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/230/40:

22.04.1899 - Dokumentnr: 900829 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om kloakkledning

22.04.1899 - Dokumentnr: 900830 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om kloakkledning

01.03.1963 - Dokumentnr: 503293 - Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om benyttelse



25.03.1969 - Dokumentnr: 506007 - Rettighet  
Rettighetshaver: Frogner Blikkenslagerverks  
Løpenr: 1172513  
LEIE AV NÆRINGSLOKALE  
AVGIFT NOK  
BEST. OM VARIGHET  
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA  
HJEMMELSHAVER/UTLEIER  
MED FLERE BESTEMMELSER

-----  
Transport av rettighet  
Fra: Knoll Ivar  
Løpenr: 1172512  
Til: Frogner Blikkenslagerverks  
Løpenr: 1172513  
-----

Nye vilkår i leie  
Avgiftsbestemmelser

27.06.1989 - Dokumentnr: 41663 - Best. om adkomstrett  
Bestemmelser om felles vannverk/ledning  
Rettighetshaver: Gnr. 230 Bnr. 42,43,370,371,210,212,213,  
122 OG 123  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

20.09.1888 - Dokumentnr: 900097 - Opprettelse av matrikkelenheten  
OPPRETTELSE - FRADELT FRA URTEGT 24B - UTGÅTT

19.09.1991 - Dokumentnr: 48897 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:210 Snr:1-84  
Rett til atkomst, vedlikeh., plikt til utbedr. etter komm.  
krav. Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo  
kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.Vedr.også bnr.430.  
Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Ferdigattest:

Det foreligger bygningsanmeldelse attestert 28. august 1888. Det var ikke vanlig å utstede ferdigattest for tiltak som ble bygget/opprettet før 40-tallet. For slike tiltak foreligger det normalt et ekspedisjonsdokument eller bygningsanmeldelse.

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens



bruk. Det er fjernet 2 vegger. Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for åpning i bærevegg, mottatt 10.12.2021.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-2255, datert 28.07.77.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

### **Adgang til utleie**

Utleie er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Kortidsutleie av andelen ut over 30 dager i året er ikke tillatt.

### **Verneklasse/SEFRAK**

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en



fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold

om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

7 950 000 (Prisantydning)

---

185 346 (Andel av fellesgjeld)

---

8 135 346 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)



21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

8 145 142 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 154 042 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 156 842 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 796

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse,

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 000 Digitale prospekter

6 500 Fotograf

19 900 Markedspakke INKL. BLINK -PREMIUM PAKKE

6 900 Oppgjørshonorar

4 500 Opplysninger fra forretningsfører

1 910 Sikkerhetsstillelse

5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

19 390 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Utleddsgebyr (alle kostnader trekkes i oppgjøret)

3 500 Visninger -1 visninger = 4 visninger i kostnad/overtakelse

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

9 875 Utledd takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 153 953

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Karianne Amlie

Partner / Eiendomsmegler

karianne.amlie@aktiv.no

Tlf: 977 57 259

### **Ansvarlig megler bistår av**

Karianne Amlie

Partner / Eiendomsmegler

karianne.amlie@aktiv.no

Tlf: 977 57 259

### **Oppdragstaker**

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

### **Salgsoppgavedato**

15.01.2026





# Vedlegg



# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Friis' gate 2 , 0187 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 230, bnr. 40

 Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m<sup>2</sup> BRA-i: 84 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.01.2026

Rapportdato: 14.01.2026

Oppdragsnr.: 18206-1048

Referansenummer: NJ7132

Autorisert foretak: Vannmannen AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Morten Pedersen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

*Pål M. Pedersen*

Pål Morten Pedersen

pmp@taksthuset.no

908 44 088



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



# Beskrivelse av eiendommen

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Grønland, rett ved sentrum og Tøyen, samt med Grünerløkka og Sørenga kun en liten spasertur unna. Kort vei til Middelalderparken, Botanisk Hage, Tøyenparken og Sofienbergparken med flotte parkmessige områder.

Pent opparbeidet tomt med inngang via felles portrom. Asfalterte veier og hyggelig pent opparbeidet fellesarealer med sittegruppe.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Peisovn i stue og elektrisk oppvarming via panelovner. Varmekabler på bad og varmemefolie i entré. Felles varmtvann.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i område.

Grunnmur i granitt og teglstein  
Yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater  
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.  
Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte søiler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

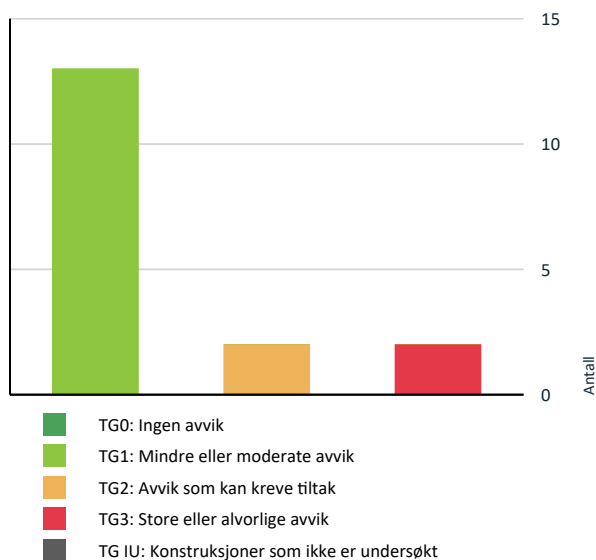
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
Badet er utvidet.

Det er fjernet 2 vegger. Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for åpning i bærevegg, mottatt 10.12.2021.

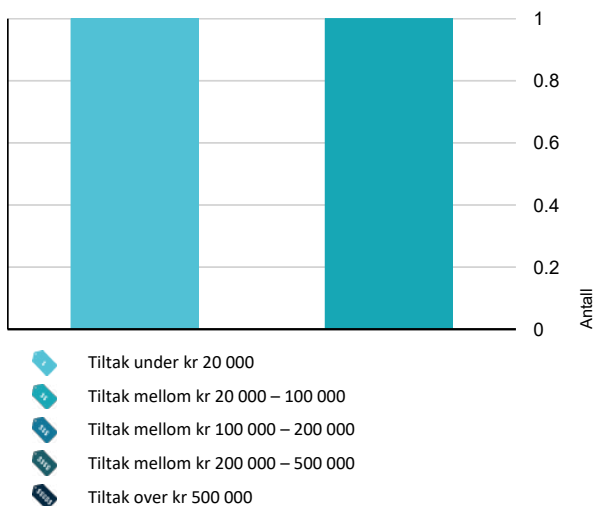
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1892

### Kommentar

### Anvendelse

### Standard

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass, produsert i 1983. 2 nyere vinduer med 2-lags glass i stuen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes å skifte ut vinduene på sikt.

### TG 1 Dører

Entrédør i brannklasse B-30 med kodelås og sikkerhetslås.

Balkongdør med tolags isolerglass produsert i 2008.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt balkong på ca. 5 m<sup>2</sup> med adkomst fra hovedsoverom. Balkongen er flislagt og rekkverk i metall. Det er trefliser på gulvet.

Det er et betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.

Balkongen er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje på treflisene.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Det er enstavs parkett på gulvene, fliser i entre og bad. Ny parkett i 2022.

På veggene er det original teglstein og malte slette flater.

Det er malte takoverflater .

Takhøyden er ca. 296 cm.

Det er downlights i alle rom bortsett fra hovedsoveromet.

Synlige bjelker i taket i stue/kjøkken.

Gulv, vegger og tak er modernisert og pusset opp i 2022 og er godt vedlikeholdt.

# Tilstandsrapport

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvene i kjeller er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i hele gangens lengde på mellom 15 og 40 mm, i soverom og stue på ca. 20 - 25 mm i tillegg til lokale skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 3 Pipe og ildsted

Det er peis i stuen med innsats og teglsteinspipe.

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipen er innkledd på en side i gangen.

### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Innkledd pipe i gangen.

## TG 1 Innvendige dører

Det er malte trefyllingsdører til bad og det ene soverommet. Stål og glassdør/vegg til hovedsoverommet.



# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 4 ETASJE > BAD

#### Generell

Badet ble rehabilitert/pusset opp i 2022.

### 4 ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på veggene. Malte takplater.

Overflatene er godt vedlikeholdt.

### 4 ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved døren er ca. 30 mm.

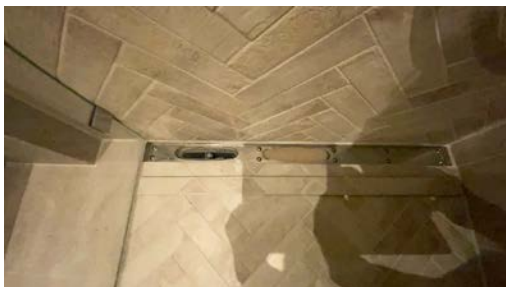
Overflatene er godt vedlikeholdt.

### 4 ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Stål slukskinne langs veggen i dusjen med plastvannlås.

Membranen er festet til klemringen på sluket.



### 4 ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

På badet er det designservant på benkeplate med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterner, hjørnedusj med 1 glassvegg med integrert regnsfallsdusj i taket.

Opplegg for vaskemaskin.

Nytt sanitærutstyr i 2022 som er godt vedlikeholdt.

# Tilstandsrapport

## 4 ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er en elektrisk avtrekksvifte på badet. Det er tilluft ved døren.

## 4 ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjen vender mot naboen og mot fastmontert kjøkkeninnredning.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

## KJØKKEN

## 4 ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, mikrobølgeovn, induksjonstopp med integrert avtrekksvifte, vaskemaskin. Underlimt vaskeskum i kvarts benkeplate .

Ny kjøkkeninnredning i 2022 som er godt vedlikeholdt.

Det er montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, og komnfyrvakt.

## 4 ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenvifte med kullfilter integrert i induksjonstoppen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

Det er rør i rørsystem med fordelerskap på badet.

Nye vannrør i 2022.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar



# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

Det er plast og støpejern avløpsrør.

Avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i de fleste vinduer. Elektrisk avtrekksvifte på badet.

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Deler av det elektriske anlegget er modernisert i 2022. Usikkert hva som er gjort av tidligere eiere.

### Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

### Generell kommentar

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn i 2023. Ingen mangler ble oppdaget.

# Tilstandsrapport



## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



### Helse, miljø og sikkerhet

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Det er felles brannvarslingsanlegg for gården. Det er brannslukningsapparat.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

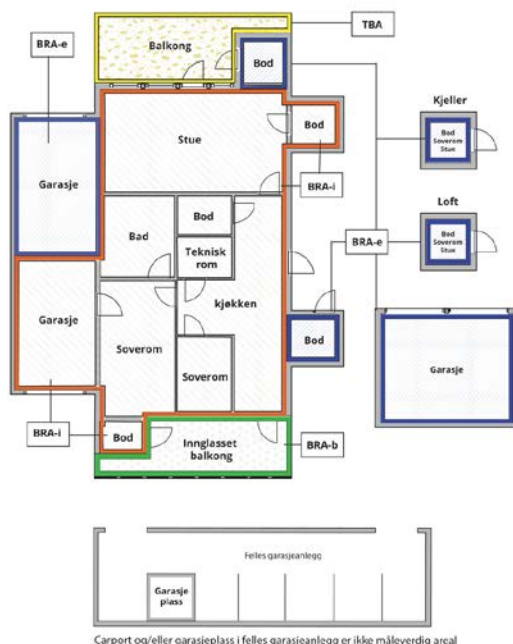
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gulvareal (GUA)                 | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 4 Etasje       | 84                            | 17                          |                            | 101 | 5                               |
| <b>SUM</b>     | <b>84</b>                     | <b>17</b>                   |                            |     | <b>5</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>101</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                          | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 4 Etasje | Entré, bad, gang, soverom, soverom 2, stue, kjøkken | 4 boder                     |                            |

### Kommentar

Andelen disponerer en bod i trapp på ca. 2,4 m<sup>2</sup>, en bod i kjeller på ca. 8,2 m<sup>2</sup> og to loftsboder med gulvareal på hhv. ca. 4,4 m<sup>2</sup> og 7,5 m<sup>2</sup>, målbart areal i den ene loftsboden er ca. 3 m<sup>2</sup>.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Badet er utvidet.

Det er fjernet 2 vegger. Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for åpning i bærevegg, mottatt 10.12.2021.

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Store deler av leiligheten er pusset opp og modernisert i 2021/2022.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

|                               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 84         | 0          |



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 13.1.2026 | Pål Morten Pedersen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune                                          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal              | Kilde                      | Eieforhold    |
|--------------------------------------------------|------|------|------|------|--------------------|----------------------------|---------------|
| 301 OSLO                                         | 230  | 40   |      | 0    | 600 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |
| <b>Adresse</b><br>Friis' gate 2                  |      |      |      |      |                    |                            |               |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Borettslaget Friisgate 2 |      |      |      |      |                    |                            |               |

## Andelsobjekt

| Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter         |
|-----------|-----------|------------------|-----------------------------------|
| 953731479 |           |                  | Kovary Brian John, Herigstad Lina |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**  
11

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Grønland, rett ved sentrum og Tøyen, samt med Grünerløkka og Sørenga kun en liten spasertur unna.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger, rett ved sentrum og Tøyen, samt med Grünerløkka og Sørenga kun en liten spasertur unna.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Pent opparbeidet tomt med inngang via felles portrom. Asfalterte veier og hyggelig pent opparbeidet fellesarealer med sittegruppe.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Plantegninger        | 12.01.2026 |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 13.01.2026 |           | Fremvist         |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 13.01.2026 |           | Fremvist         |       | Nei     |
| Forretningsførerinfo | 13.01.2026 |           | Fremvist         |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 14.01.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Lina Herigstad

Brian John Kovary

---

## Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Friis' gate 2

0187 OSLO

0301-230/40/0/0





# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Badet lakk da vi kjøpte og tok over så vi har totalrenovert det.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Brax Rør AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Legging av alle vann og avløpsrør til bad og kjøkken Montering av baderoms armaturer og utsyr

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Keroc AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Membran på nytt bad

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Riving av bad, hyller på bad, montere innredning, flise-fuge og silikon legging.

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Skjeve gulv som er vanlig i en bygård fra 1800-tallet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Egeninnsats, sammen med familie og håndverker-venn så har vi lagt ny parkett men avrettet ikke gulvet.

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny baderomsvifte og kjøkkenvifte med kullfilter

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---





17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Elekthor AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye/ekstra kurser, nye/ekstra stikkontakter, varmekabler i gang og bad og montering av lamper/spotlights.

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** ØS KONSULT AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Fjerne to deler av bærevegg ved hjelp av ingeniør (mellom gang og kjøkken + inne på badet/tidligere deler av gang) og satt inn stålbjelker

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Egeninnsats, hjelp fra familie og venner med håndverker erfaring: Montering/legging /utførelse: Parkett, lister, fliser gang, kjøkkeninnredning, vegger og tak (gips/helsparkel), inkludert montering glassvegg i walk in closet.

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---





## Bolig selges med boligselgerforsikring

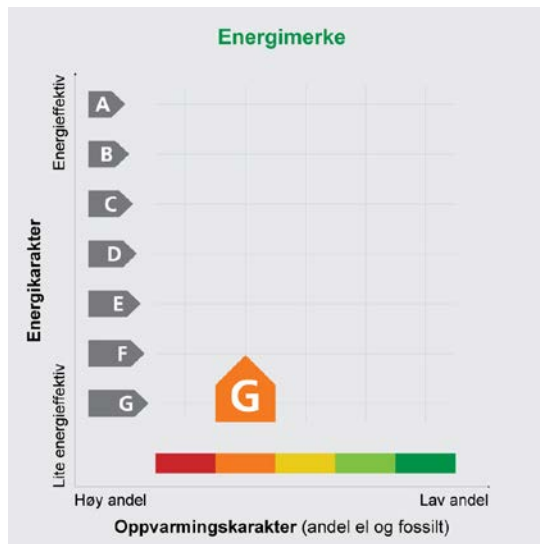
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

|               |              |
|---------------|--------------|
| Adresse       | Friisgate 2  |
| Postnr        | 0187         |
| Sted          | Oslo         |
| Leilighetsnr. |              |
| Gnr.          | 230          |
| Bnr.          | 40           |
| Seksjonsnr.   |              |
| Festenr.      |              |
| Bygn. nr.     |              |
| Bolignr.      |              |
| Merkenr.      | A2012-181589 |
| Dato          | 19.03.2012   |



|             |               |
|-------------|---------------|
| Eier        | Einar Nielsen |
| Innmeldt av | Einar Nielsen |

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2007 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk: Ikke oppgitt

Det er ikke oppgitt hvor mye energi som er brukt i boligen.



# Nabolagsprofil

Friis' gate 2 - Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 360 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Norbygata<br>Linje 5N, 60        | 3 min<br>0.3 km |
| Grønland<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5  | 6 min<br>0.5 km |
| Heimdalsgata<br>Linje 17         | 8 min<br>0.6 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 13 min<br>1 km  |
| Oslo Gardermoen                  | 38 min          |

## Skoler

|                                                       |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| Vahl skole (1-7 kl.)<br>199 elever, 13 klasser        | 5 min<br>0.4 km  |
| Tøyen skole (1-7 kl.)<br>351 elever, 17 klasser       | 7 min<br>0.6 km  |
| Lakkegata skole (1-7 kl.)<br>437 elever, 22 klasser   | 9 min<br>0.8 km  |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)<br>429 elever, 30 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Jordal skole (8-10 kl.)<br>616 elever, 46 klasser     | 19 min<br>1.5 km |
| Hersleb videregående skole                            | 6 min            |
| Elvebakken videregående skole<br>576 elever           | 13 min<br>1 km   |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100



## Naboskapet

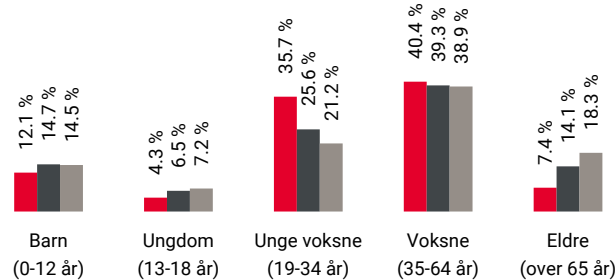
Høflige 57/100



## Kvalitet på skolene

Bra 53/100

## Aldersfordeling



### Område

|                    |
|--------------------|
| Grønland/Urtehagen |
| Oslo og omegn      |
| Norge              |

### Personer

|           |
|-----------|
| 3 754     |
| 999 185   |
| 5 425 412 |

### Husholdninger

|           |
|-----------|
| 2 104     |
| 490 708   |
| 2 654 586 |

## Barnehager

|                                                   |                 |
|---------------------------------------------------|-----------------|
| Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 år)<br>58 barn  | 2 min<br>0.1 km |
| Lakkegården barnehage (1-5 år)<br>54 barn         | 3 min<br>0.2 km |
| Grønland Urtehagen barnehager (0-5 år)<br>85 barn | 3 min<br>0.3 km |

## Dagligvare

|                                          |                 |
|------------------------------------------|-----------------|
| Bunnpris Urtekvartalet<br>Søndagsåpent   | 1 min<br>0.1 km |
| Nærbutikken Heimdalsgata<br>Søndagsåpent | 1 min<br>0.1 km |



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

## Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Tog/t-bane
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 94/100

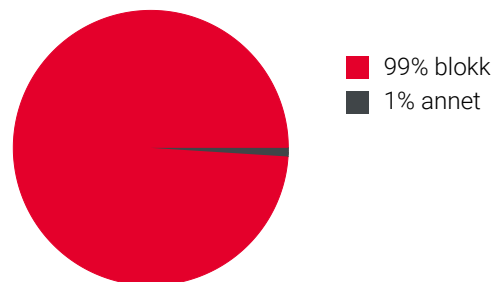
 **Matvareutvalg**  
Stort mangfold 90/100

 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

## Sport

-  Urtehaven balløkke 1 min   
Ballspill 0.1 km
-  Rudolf Nilsens plass 3 min   
Ballspill 0.3 km
-  Tøyen Fitness og Tr.senter 4 min 
-  Fresh Fitness Grønland 5 min 

## Boligmasse



«Flott nabolag, glad for at jeg bor her.»

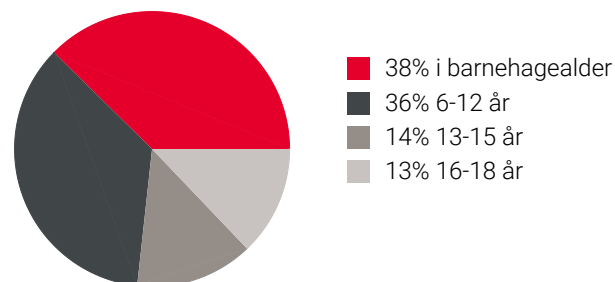
Sitat fra en lokalkjent



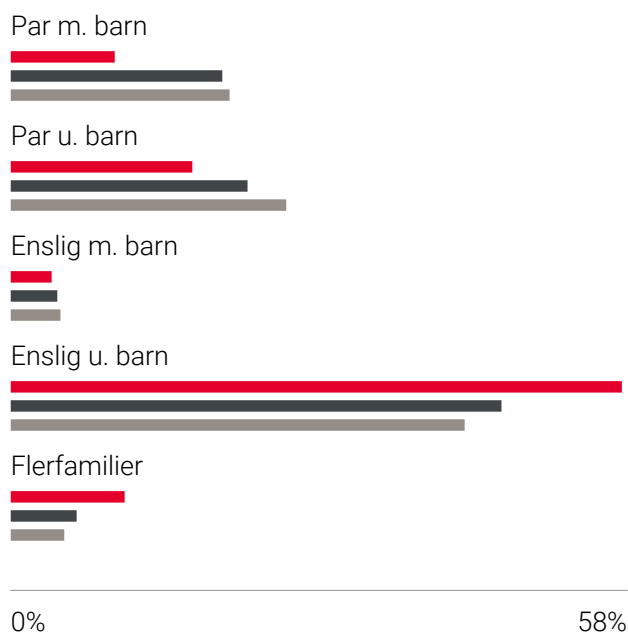
## Varer/Tjenester

-  Grønland Basar 3 min 
-  Apotek 1 Grønland 3 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



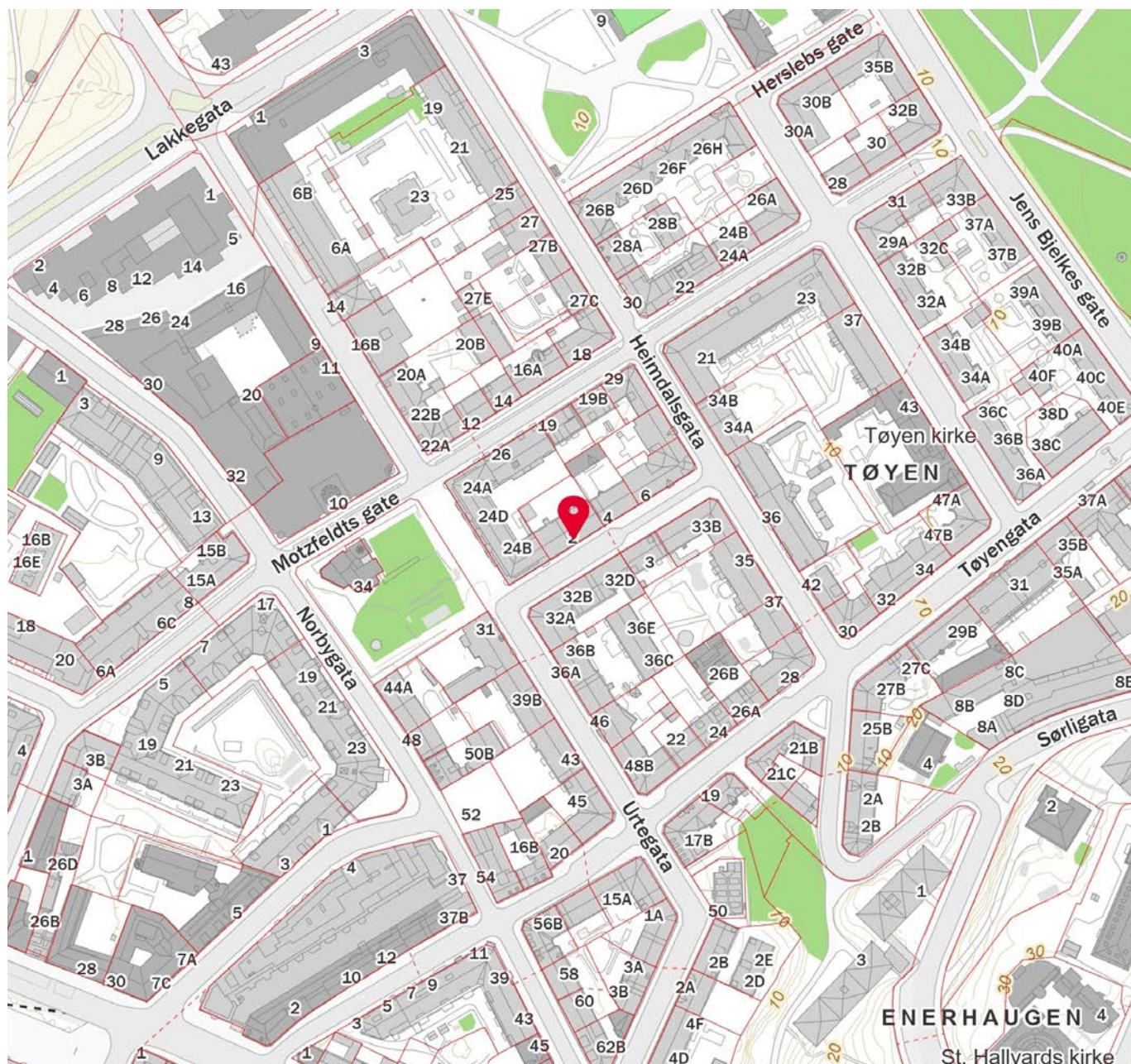
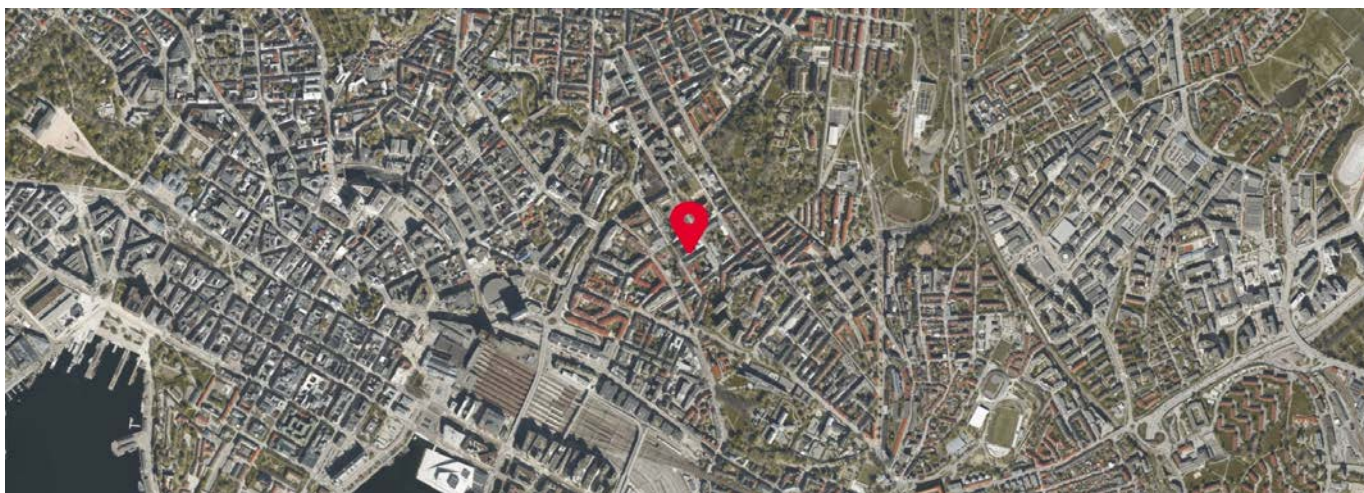
## Familiesammensetning



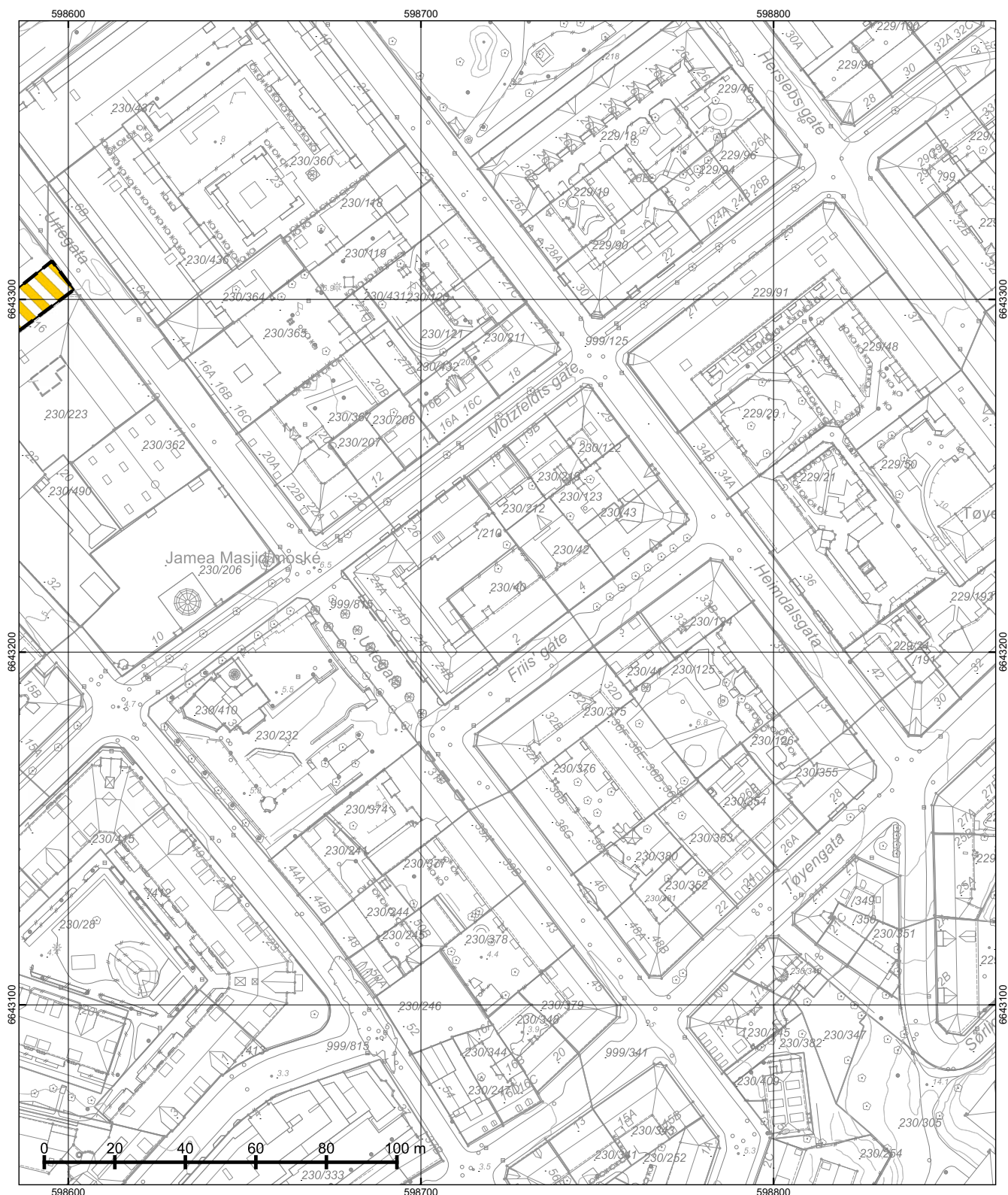
## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 22% | 33%   |
| Ikke gift     | 65% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |







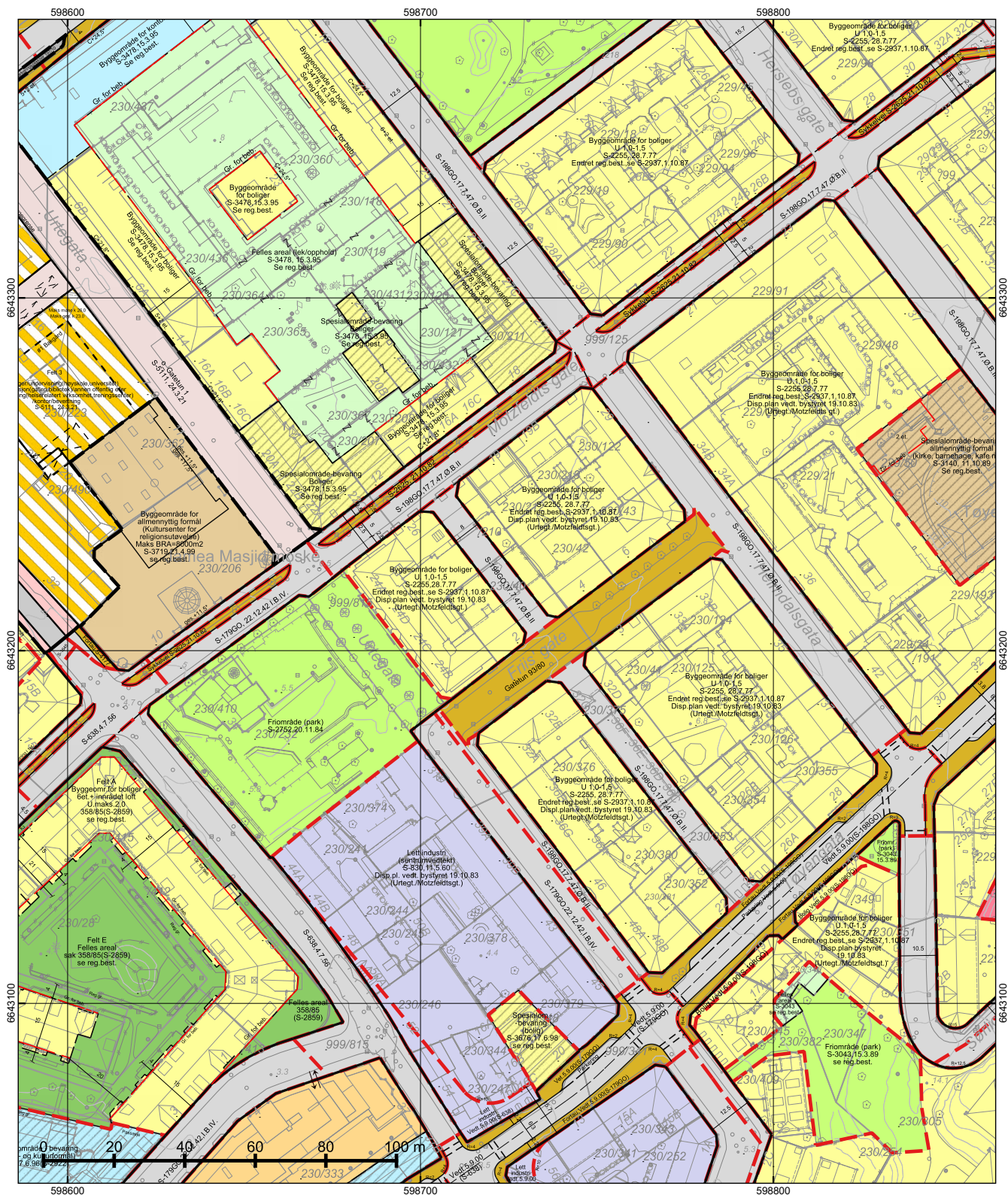


\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Dato: 12.01.2026<br/>Bruker: FME<br/>Målestokk 1:1000<br/>Ekvidistanse 1m<br/>Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32<br/>Høydereferanser<br/>- Reguleringsplan: Se reg.best.<br/>- Bakgrunnskart: NN2000<br/>Originalformat: A3</p> | <b>Reguleringskart</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                        | <p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2<br/>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4<br/>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.<br/>– Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.</p> |                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>PlottID/Best.nr: 151552/ 86524824<br/>Adresse: Friis' gate 2<br/>Gnr/Bnr: 230/40</p>                                                                                                                                                                                                      | <p>Deres ref.:<br/><br/>Kommentar:</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |





\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

**Oslo**

Dato: 12.01.2026  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvdistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

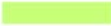
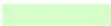
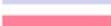
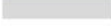
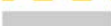
Originalformat: A3

| Reguleringskart                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1<br>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4<br>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.<br>- Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak. |             |
| PlottID/Best.nr: 151552/ 86524824                                                                                                                                                                                                                                                   | Deres ref.: |
| Adresse: Friis' gate 2                                                                                                                                                                                                                                                              | Kommentar:  |
| Gnr/Bnr: 230/40                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |

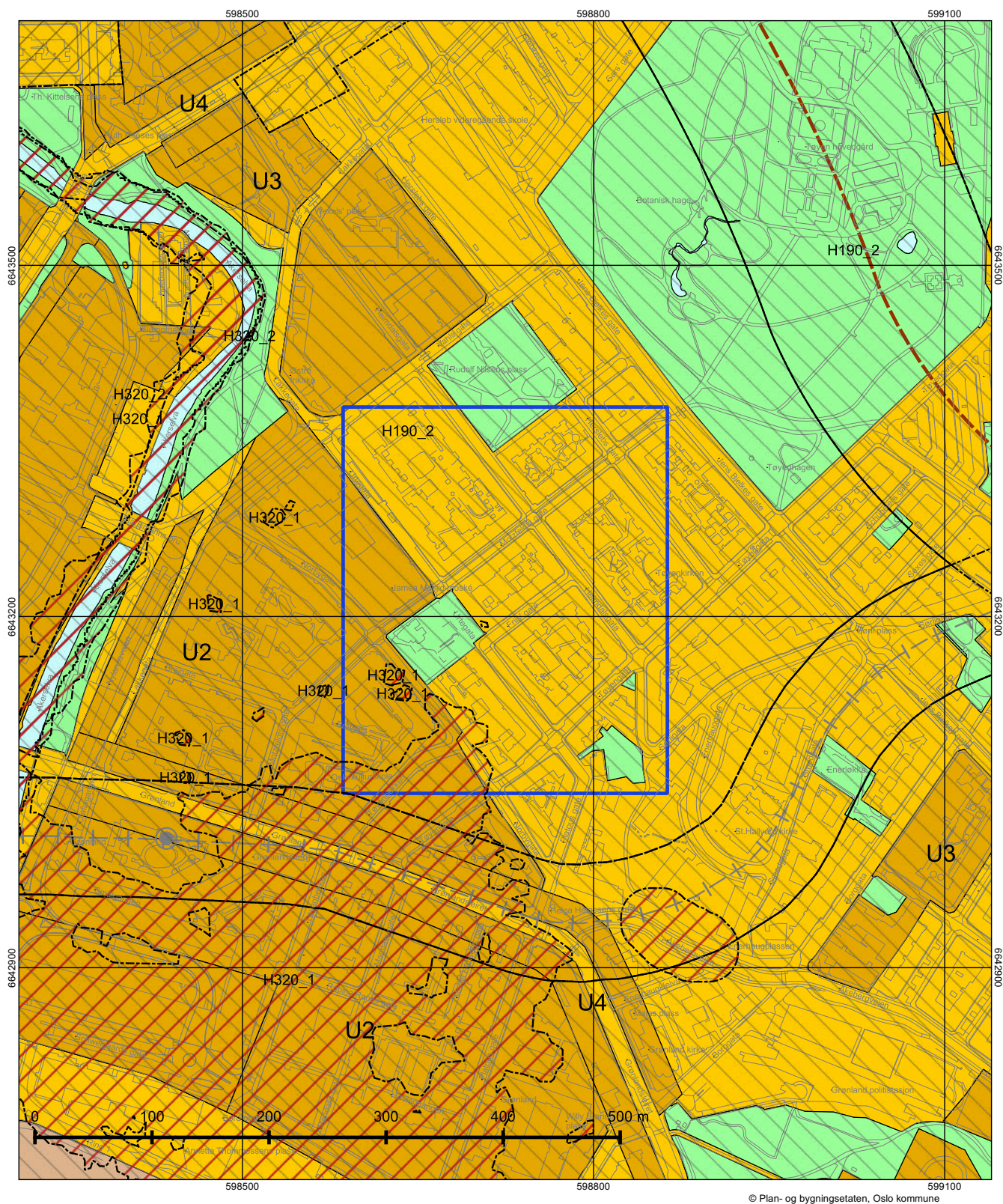
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

|                                                                                     |                                              |                                                                                   |                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|    | 40 - Friområde/park                          |  | Oppheving av eiendomsgrense |
|    | 72 - Felles lekeareal                        |  | Inn-/utkjøring              |
|    | 74 - Felles gårdsplass                       |                                                                                   |                             |
|    | 110 - Bolig m.tilh. anlegg                   |                                                                                   |                             |
|    | 130 - Kontor m.tilh.anlegg                   |                                                                                   |                             |
|    | 144 - Forr./bolig                            |                                                                                   |                             |
|    | 150 - Industri m.tilh.anlegg                 |                                                                                   |                             |
|    | 168 - Barnehage m.tilh.anlegg                |                                                                                   |                             |
|    | 170 - Privat institusjon                     |                                                                                   |                             |
|    | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn           |                                                                                   |                             |
|    | 312 - Fortau                                 |                                                                                   |                             |
|    | 316 - Gatetun/gågate                         |                                                                                   |                             |
|    | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei              |                                                                                   |                             |
|    | 330 - Parkering/utfartsparkering             |                                                                                   |                             |
|    | 936 - Regulert fotgjengerovergang            |                                                                                   |                             |
|    | 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål |                                                                                   |                             |
|    | 2011 - Kjøreveg                              |                                                                                   |                             |
|    | 2012 - Fortau                                |                                                                                   |                             |
|    | 2014 - Gatetun                               |                                                                                   |                             |
|    | 2082 - Parkeringsplasser                     |                                                                                   |                             |
|    | 660 - Spesialområde bevaring bolig           |                                                                                   |                             |
|    | 661 - Spesialområde bevaring forretning      |                                                                                   |                             |
|  | 662 - Spesialområde bevaring kontor          |                                                                                   |                             |
|  | 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig    |                                                                                   |                             |
|  | RbBevaringGrense                             |                                                                                   |                             |
|  | RpBestemmelseOmråde                          |                                                                                   |                             |
|  | RpBestemmelseGrense                          |                                                                                   |                             |
|  | 312 - Fortau                                 |                                                                                   |                             |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei              |                                                                                   |                             |
|  | 913 - Formålavgrensning                      |                                                                                   |                             |
|  | 930 - Reguleringslinje                       |                                                                                   |                             |
|  | 936 - Regulert fotgjengerovergang            |                                                                                   |                             |
|  | 964 - Regulert u-gradgrense                  |                                                                                   |                             |
|  | Formålgrense                                 |                                                                                   |                             |
|  | Plangrense (gammel lov)                      |                                                                                   |                             |
|  | Plangrense (ny lov)                          |                                                                                   |                             |
|  | Grense for bebyggelse                        |                                                                                   |                             |
|  | Beregnet senterlinje veg                     |                                                                                   |                             |
|  | Byggegrense                                  |                                                                                   |                             |
|  | Bebyggelse som forutsettes fjernet           |                                                                                   |                             |
|  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)       |                                                                                   |                             |





Oslo

Dato: 12.01.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 151552/86524824

Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

|                                                                                                                              |                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ----- Farled                                                                                                                 |  Bebyggelse og anlegg, eksisterende                        |
|  Fjernveg (tunnel)                          |  Bebyggelse og anlegg, fremtidig                           |
|  Fjernveg                                   |  Bane, eksisterende                                        |
|  Markagrense                                |  Havn, eksisterende                                        |
| ----- Plangrense                                                                                                             |  Havn, fremtidig                                           |
|  Sporveg (tunnel), fremtig                  |  Kollektivknutepunkt, fremtidig                            |
|  Sporveg (tunnel), eksisterende             |  Grønnstruktur, eksisterende                               |
|  Sporveg, eksisterende                      |  Grønnstruktur, fremtidig                                  |
|  Sporveg, fremtidig                         |  Forsvaret                                                 |
|  Jernbane (tunnel), fremtidig               |  LNF-areal, eksisterende                                   |
|  Jernbane (tunnel), eksisterende            |  LNF-areal, fremtidig                                      |
|  Jernbane, eksisterende                     |  Spredt boligbebyggelse, eksisterende                      |
|  Turvei                                     |  Spredt boligbebyggelse, fremtidig                         |
|  Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) |  Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende                    |
|  T-banestasjon (ikke juridisk)              |  Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig                       |
|  Jernbanestasjon (ikke juridisk)            |  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
|  Banetrase (ikke juridisk)                  |  Farled                                                    |
|  Fjordtrikk (ikke juridisk)                |  Småbåthavn, eksisterende                                 |
|  Samferdsel (ikke juridisk)               |  Småbåthavn, fremtidig                                   |
|  Eksisterende kollektivknutepunkt         |  Naturområde                                             |
|  Fremtidig kollektivknutepunkt            |  Friluftsområde                                          |
|  Spredt boligbebyggelse                   |  Ytre by (utviklingsområder)                             |
|  Bestemmelsesgrense                       |  Indre by (utviklingsområder)                            |
|  Aktivitetssone marka                     |  H570 - Bevaring kulturmiljø                             |
|                                                                                                                              |  H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.            |
|                                                                                                                              |  H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)  |
|                                                                                                                              |  H810_2 - Krav om felles planlegging                     |
|                                                                                                                              |  H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)       |
|                                                                                                                              |  H820_2 - Omforming (trafostasjoner)                     |
|                                                                                                                              |  H110 - Nedlagsfelt drikkevann                           |
|                                                                                                                              |  H190 - Andre sikringssoner                              |
|                                                                                                                              |  H310_1 - Kvikkleire                                     |
|                                                                                                                              |  H310_2 - Steinsprang                                    |
|                                                                                                                              |  H320_1 - Stormflo                                       |
|                                                                                                                              |  H320_2 - Elveflom                                       |
|                                                                                                                              |  H390 - Deponi                                           |



## Husordensregler for Friisgate 2

*Sist endret 26.05.16*

**Følgende husordensregler gjelder for alle andelshavere og beboere av andelen i Borettslaget Friisgate 2:**

1. Porten mot gata og dørene mot gårdsplassen, kjeller og loft skal være låst hele døgnet.
2. Trappevask skal utføres av de enkelte andelshavere og beboere. Trappene skal vaskes minst annenhver uke, oftere dersom det er behov for det. Alle vasker fra sitt repos (trappeavsats) ned til reposet i etasjen under. De som bor i fjerde etasje vasker fra lofts døren. Kost først og vask deretter med f.eks. grønnsåpe og vann. Er det ekstra skittent kan f.eks. salmiakk benyttes. I oppgang A vasker beboerne i samme etasje annenhver gang. Veggene vaskes ved behov.
3. Alle har ansvar for skifte av lyspærer i sin etasje. Lyspærer og gardintrapp finnes i boden under trappa i kjelleren i oppgang A.
4. Det må innhentes styrets godkjennelse for alle forandringer som har innvirkning på byggets og ytre utseende som f.eks. maling, radio- prabol- og tv-antennar, flaggstenger, skilt eller andre utvendig faste innretninger.
5. Det må ikke foretas innvendige endringer som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller inngrep som er til ulempe for naboene. Før innvendige forandringer og arbeider iverksettes, skal dette meddeles styret.
6. Sjøppel skal kastes i søppelkassene i bakgården. Avfall / andre gjenstander må ikke henges ved siden av. Det er ikke tillatt å hensette søppel eller gjenstander i fellesarealene med bakgrunn i brannvernforebygging og rotteplageforebygging.
7. Barnevogner, ski, kjelker, sykler o.l. skal ikke settes i trappeoppgangen. Kjeller, loft og utearealer kan benyttes. Det er ikke tillatt å oppbevare materiell som kan være sopp- og/eller råtebefengt i hverken i kjeller eller på loft. Heller ikke er det tillatt å oppbevare materiell på en slik måte at sopp og råte kan utvikles. Brannfarlig materiell må ikke oppbevares hverken i kjeller eller på loft. Matvarer må på ingen måte oppbevares i fellesarealer pga rotter.
8. Andelshaverne er til enhver tid forpliktet til å holde sine leiligheter i forsvarlig stand, bla sørge for at vannkraner og avløp er i orden og at pakninger/kraner/vannklosett blir skiftet når dette er påkrevet. Dette for å unngå skader på fellesarealer.
9. I hver leilighet skal det forefinnes godkjent brannslukningsapparat og røykvarsler i henhold til myndighetenes bestemmelser.
10. Beboerne er forpliktet til å medvirke til at det til enhver tid hersker ro og orden i huset. Bruk av TV, radio, musikkinstrumenter m.v. skal skje på en slik måte at det ikke sjenerer andre beboere. Utlufting av leiligheter må ikke foregå ut mot felles oppgang slik at matlukt og dårlig luft sjenerer naboene. Det er ikke tillatt å røyke sigaretter eller pipe i oppgang, i kjeller eller påloft.

11. Husdyrhold er tillatt. Ved lufting av husdyr i bakgården må ekskrementer umiddelbart fjernes.
12. Det er møteplikt på felles dugnad hver vår og høst.
13. Hvis en beboer vesentlig misligholder sine forpliktelser etter disse regler, kan vedkommende pålegges å selge andelen, jfr borettslagsloven § 36.



---

## **VEDTEKTER**

---

FOR

FRIIS GT. 2 BORETTSLAG

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 4. desember 1984, sist endret den 07.06.06

## INNHOLDSFORTEGNELSE

|                                                              |   |
|--------------------------------------------------------------|---|
| 1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR.....          | 1 |
| 1.1 Formål .....                                             | 1 |
| 1.2 Forretningskontor, forretningsførsel.....                | 1 |
| 2. ANDELER OG ANDELSEIERE.....                               | 1 |
| 2.1 Andeler .....                                            | 1 |
| 2.2 Andelseiere .....                                        | 1 |
| 2.3 Unntak for visse juridiske personer.....                 | 1 |
| 2.4 Sameie i andel .....                                     | 1 |
| 3. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER ..... | 2 |
| 3.1 Rett til overdragelse .....                              | 2 |
| 3.2 Godkjenning .....                                        | 2 |
| 4. FORKJØPSRETT.....                                         | 2 |
| 4.1 Hovedregel for forkjøpsrett.....                         | 2 |
| 4.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende .....         | 2 |
| 4.3 Nærmere om forkjøpsretten .....                          | 3 |
| 5. BORETT OG UMLEIE.....                                     | 3 |
| 5.1 Borett.....                                              | 3 |
| 5.2 Bruk .....                                               | 3 |
| 5.3 Ordensregler .....                                       | 3 |
| 5.4 Utleie - Bruksoverlatelse .....                          | 3 |
| 5.5 Samtykke.....                                            | 4 |
| 6. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT .....                     | 5 |
| 6.1 Forsvarlig stand.....                                    | 5 |
| 6.2 Våtrom.....                                              | 5 |
| 6.3 Reparasjoner og utskifting .....                         | 5 |
| 6.4 Insekter og skadedyr.....                                | 5 |
| 6.5 Tilfeldig skade .....                                    | 5 |
| 6.6 Varslingsplikt .....                                     | 5 |
| 6.7 Erstatningsansvar .....                                  | 5 |
| 7. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT .....                     | 6 |
| 7.1 Forsvarlig stand.....                                    | 6 |
| 7.2 Felles installasjoner.....                               | 6 |
| 7.3 Reparasjoner og utskifting .....                         | 6 |
| 7.4 Erstatningsansvar .....                                  | 6 |
| 8. ADGANG TIL BOLIGEN.....                                   | 6 |
| 9. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE .....                        | 6 |
| 9.1 Mislighold .....                                         | 6 |
| 9.2 Pålegg om salg .....                                     | 7 |
| 9.3 Fravikelse .....                                         | 7 |
| 10.FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN .....                   | 7 |
| 10.1 Felleskostnader .....                                   | 7 |
| 10.2 Borettslagets pantesikkerhet.....                       | 7 |
| 11.STYRET OG DETS VEDTAK.....                                | 7 |
| 11.1 Styrets sammensetning.....                              | 7 |
| 11.2 Funksjonstiden .....                                    | 7 |
| 11.3 Valg av styremedlemmer .....                            | 8 |
| 11.4 Styrets oppgaver .....                                  | 8 |
| 11.5 Styremøter.....                                         | 8 |
| 11.6 Protokoll .....                                         | 8 |



|      |                                                            |    |
|------|------------------------------------------------------------|----|
| 11.7 | Styrets vedtak .....                                       | 8  |
| 11.8 | Krav om samtykke fra generalforsamlingen.....              | 8  |
| 11.9 | Representasjon og fullmakt.....                            | 9  |
| 12.  | GENERALFORSAMLINGEN .....                                  | 9  |
| 12.1 | Myndighet.....                                             | 9  |
| 12.2 | Tidspunkt for generalforsamling.....                       | 9  |
| 12.3 | Varsel om og innkalling til generalforsamling.....         | 9  |
| 12.4 | Krav til innkallingens innhold.....                        | 9  |
| 12.5 | Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling..... | 9  |
| 12.6 | Møteledelse og protokoll .....                             | 10 |
| 12.7 | Stemmerett og fullmakt .....                               | 10 |
| 12.8 | Vedtak på generalforsamlingen .....                        | 10 |
| 13.  | INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN .....        | 10 |
| 13.1 | Inhabilitet .....                                          | 10 |
| 13.2 | Taushetsplikt .....                                        | 11 |
| 13.3 | Mindretallsvern .....                                      | 11 |
| 14.  | VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSSLOVENE.....     | 11 |
| 14.1 | Vedtektsendringer .....                                    | 11 |
| 15.  | FORHOLDET TIL BORETTSSLOVENE .....                         | 11 |

## **1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR**

### **1.1 Formål**

Friis gate 2 borettslag er et samvirkeforetak og har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne,.

### **1.2 Forretningskontor, forretningsførsel**

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

## **2. ANDELER OG ANDELSEIERE**

### **2.1 Andeler**

Andelene skal være på NOK 100,-

### **2.2 Andelseiere**

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen enkeltpersoner kan eie mer enn en andel i borettslaget.

### **2.3 Unntak for visse juridiske personer**

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

### **2.4 Sameie i andel**

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i en andel i borettslaget.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektene punkt 5.4.



### **3. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER**

#### **3.1 Rett til overdragelse**

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Erververen skal godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

#### **3.2 Godkjenning**

Borettslaget kan nekte godkjenning hvis det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 2.

Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må skriftlig melding om dette komme fram til erververen senest tjue – 20 - dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall regnes erververen som godkjent.

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **4. FORKJØPSRETT**

#### **4.1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiers eller ektefelles slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 4.2, jf borettslagslovens § 4 -15 første ledd.

#### **4.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og

varselet har kommet fra til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

#### **4.3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

### **5. BORETT OG UMLEIE**

#### **5.1 Boret**

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

#### **5.2 Bruk**

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet uteareal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

#### **5.3 Ordensregler**

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### **5.4 Utleie - Bruksoverlatelse**

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret leie ut boligen til andre. Som utleie regnes alle tilfeller der andelseieren overlater bruken av boligen til andre - med eller uten vederlag.



(a) Utleie i inntil tre år

Med styrets godkjenning kan andelseierne leie ut hele boligen til andre i inntil tre år. Vilkåret er at andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen først har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Skal andelseieren leie boligen ut igjen etter denne regelen, må vilkåret i forrige punktum være oppfylt.

(b) Utleie i andre tilfeller

Med styrets samtykke kan andelseieren også leie ut boligen til andre hvor:

- (i) andelseieren er en juridisk person
- (ii) andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- (iii) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- (iv) det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

## 5.5 Samtykke

Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut boligen til andre uten samtykke.

Samtykke kan bare nektes dersom leierens forhold gir saklig grunn til det. At leieren ikke kunne blitt andelseier regnes som saklig grunn.

Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av leieren innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal leieren regnes som godkjent.

Utleieforholdet reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget

## **6. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT**

### **6.1 Forsvarlig stand**

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.

### **6.2 Våtrom**

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

### **6.3 Reparasjoner og utskifting**

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

### **6.4 Insekter og skadedyr**

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

### **6.5 Tilfeldig skade**

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

### **6.6 Varslingsplikt**

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

### **6.7 Erstatningsansvar**

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.



## **7. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT**

### **7.1 Forsvarlig stand**

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

### **7.2 Felles installasjoner**

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

### **7.3 Reparasjoner og utskifting**

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

### **7.4 Erstatningsansvar**

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **8. ADGANG TIL BOLIGEN**

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødvendig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

## **9. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE**

### **9.1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

## **9.2 Pålegg om salg**

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

## **9.3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

# **10. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN**

## **10.1 Felleskostnader**

Felleskostnadene betales forskuddsvis hver måned. Borettslaget ved styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

## **10.2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

# **11. STYRET OG DETS VEDTAK**

## **11.1 Styrets sammensetning**

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

## **11.2 Funksjonstiden**

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

### 11.3 Valg av styremedlemmer

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 11.4 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

### 11.5 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

### 11.6 Protokoll

Styret skal føre protokoll over styrets saker. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

### 11.7 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

### 11.8 Krav om samtykke fra generalforsamlingen

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

- (a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- (b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- (c) salg eller kjøp av fast eiendom,
- (d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- (e) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.



### **11.9 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **12. GENERALFORSAMLINGEN**

### **12.1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **12.2 Tidspunkt for generalforsamling**

- (a) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (b) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (a) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (b) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

### **12.4 Krav til innkallingens innhold**

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinære generalforsamlingen skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 12.2(b).

### **12.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- (a) Godkjenning av årsberetning fra styret
- (b) Godkjenning av årsregnskap
- (c) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- (d) Eventuelt valg av revisor
- (e) Fastsetting av godtgjørelse til styret
- (f) Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **12.6 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### **12.7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### **12.8 Vedtak på generalforsamlingen**

Foruten saker som nevnt i punkt 12.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **13. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN**

#### **13.1 Inhabilitet**

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **13.2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **13.3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## **14. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE**

### **14.1 Vedtektsendringer**

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## **15. FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Friis' gate 2  
0187 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Karianne Amlie**Telefon:** 977 57 259  
**E-post:** karianne.amlie@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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 budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre