

Fagerheimgata 20A, 0475 OSLO

## **Torshov - Rålofts prosjekt med arkitekttegninger for å kunne søke om omgjøring til leilighet**



**aktiv.**



Partner / Eiendomsmegler

## Christian Wahl

**Mobil** 408 00 445

**E-post** christian.wahl@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov

Torshovgata 8, 0405 OSLO. TLF. 21 63 63 63



Eiendomsmeglerfullmektig / Markedsansvarlig

## Kjersti Sollied

**Mobil** 975 11 058

**E-post** kjersti.sollied-overland@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling

Torshovgata 8  
0476 Oslo

# Velkommen til Fagerheimgata 20 A!

Velkommen til en sjelden og spennende mulighet på Torshov.

Her finner du et råloft med stort potensial, i dag regulert som næring, med arkitekttegnede planer som viser muligheten for å søke om omgjøring til en lekker 2-roms leilighet med balkong. Styret i sameiet har allerede samtykket til planene, og en brannkonsulent har godkjent rømningsveier, noe som gir et solid utgangspunkt for å realisere prosjektet.

Arkitekten som har bistått selger, kan følge opp og bistå i hel prosessen med søknad om rammetillatelse, slik at du får den faglige støtten du trenger.

Dette råloftet er en sjelden mulighet til å forme et unikt hjem på et av Oslos mest ettertraktede adresser, og et prosjekt med stort potensial for både eget bruk og verdiøkning. Ikke gå glipp av denne spennende sjansen!

Velkommen til visning!

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 1 850 000,-	<b>Tomtstr.:</b>	869 m <sup>2</sup>
<b>Fellesgjeld:</b>	Kr 181 969,-	<b>Soverom:</b>	0
<b>Omkostn.:</b>	Kr 52 010,-	<b>Gnr./bnr.:</b>	Gnr. 225, bnr. 83
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 2 083 979,-	<b>Snr.:</b>	28
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 3 665,-	<b>Oppdragsnr.:</b>	1004240122
<b>Selger:</b>	Kompelien Eiendom AS;		
<b>Salgsobjekt:</b>	Eierseksjon		
<b>Eierform:</b>	Eierseksjon		
<b>Byggeår:</b>	1954		
<b>P-rom/BRA</b>	32/32 kvm		

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	25
Budskjema .....	49

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA 32kvm  
P-rom 32kvm  
BTA 70

### Arealbeskrivelse

Bruksareal  
7. etasje: 32 kvm Loft  
Primærrom  
1. etasje: 32 kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

869 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Opparbeidet eiet asfaltert tomt med parkeringsplasser.

### Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Torshov, hvor du har gangavstand til alle fasiliteter. Området har et rikt utvalg innen kulturtilbud, nisjebutikker, kafeer og restauranter.

I tillegg er kollektivtilbudet godt - det å komme seg rundt er enkelt! Torshov oppleves som et godt sted å bo, hvor man har det beste av bylivet godt innen rekkevidde. Samtidig har man masse parker og grønne lunger, og nærhet til Marka og naturen.

Fra boligen er det kort avstand til både Grünerløkka, Carl Berner og Sagene, som også har sitt særegne utvalg innen restauranter og kulturliv. Valgmulighetene er med andre ord mange.

Ca. 4 minutters gange fra bygget ligger Norges eldste kolonihage fra 1907. Rodeløkkens Kolonihager beskrives som "en grønn lunge ved Carl Berners plass".

Grisen og Caminito er populære restauranter på Torshov, med fristende menyer og

uteservering. Trikkestallen har bl.a. teaterforestillinger og herlig uteservering om sommeren. For et av Oslos beste pizzasteder, anbefales Åpent Bakeri og Lofthus Samvirkelag. Sagene Lunsjbar og Kaffebrenneriet fortjener også å trekkes frem. Nabolagspuben Bruun-Larsen er en skjult perle, og et hyggelig sted for en "after work" med venner.

Området tilbyr et mangfoldig og spennende kulturtilbud i området med blant annet Soria Moria, med konserter, barer, restauranter og teater. Det Andre Teatret arrangerer improteater og improkurs. Her møtes humor-veteraner og ferske kursdeltakere, og publikum klapper seg frem til en impro-vinner. Med andre ord, her legges det til rette for god stemning.

Treningstilbudet er stort, og inkluderer bl.a. Myrens Sportssenter (med Klatreverket). Her er det 5000 kvm med boltreplass, med muligheter for gruppetimer, personlig trening eller squash. Sats Carl Berner ligger kun en liten gåtur unna leiligheten. Her får du et bredt spekter av treningstilbud. Ellers har du Sats på Sagene, Storo, Nydalen og Ringnes Park som også leverer siste skrik innen gruppetrening og treningsglede. Hva med en runde sandvolleyball ved Torshovparken? De minste kan boltre seg på "Eventyrfabrikken" (ved Myrens verksted), et artig innendørs lekeland.

Foretrekker du å kombinere trening og frisk luft? Akerselva er nydelig å følge opp til Maridalen eller ned til Bjørvika. Om du liker å jogge, løpe, sykle eller gå, så er elva godt selskap uansett årstid.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop Extra, som holder til i et ærverdig bygg i Vossegata. Coop Prix Carl Berner ligger også nært. I området finner du også Kiwi og Rema1000. Bunnpris i Presidentgata har for øvrig søndagsåpent. Utvalget i området er godt, og dagligvarehandelen blir enkel.

### **Adkomst**

Enkel adkomst fra gate.

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Offentlig kommunikasjon**

Området har et meget godt tilbud innen offentlig kommunikasjon, noe som gjør det svært enkelt å komme seg rundt om i byen.

Nærmeste bussholdeplass er Københavngata, 100 meter unna leiligheten. Her går buss nr. 20 (Skøyen - Galgeberg - Helsfyr), 21 (Tjuvholmen - Helsfyr T), 33 (Filipstad - Ellingsrudåsen T) og 28 (Fornebu vest - Helsfyr T). Flybussen stopper også her. Fra Dælenenga 3 minutter unna, går 30 bussen (Bygdøy - Nydalen) til bl.a.

Handelshøyskolen BI og Oslo S. Denne ruten er raskeste veien til sentrum, hvor du er på Jernbanetorget på 15 minutter.

Fra Biermannsgate eller Torshov går trikken hyppig. Her er holdeplass for trikkelinjene 11 (Kjelsås-Majorstuen), 12 (Kjelsås-Aker Brygge-Majorstuen) og 18 (Grefsen-Stortorvet-Rikshospitalet).

Nærmeste T-banestopp er Carl Berner. Herfra er det også enkelt å bytte linje, og å komme seg rundt til der en måtte ville!

### **Innhold**

Velkommen til en sjelden og spennende mulighet på Torshov! Her finner du et råloft med stort potensial, i dag regulert som næring, med arkitekttegnede planer som viser muligheten for å søke om omgjøring til en lekker 2-roms leilighet med balkong. Styret i sameiet har allerede samtykket til planene, og en brannkonsulent har godkjent rømningsveier, noe som gir et solid utgangspunkt for å realisere prosjektet.

Arkitekten som har bistått selger, kan følge opp og bistå i hele prosessen med søknad om rammetillatelse, slik at du får den faglige støtten du trenger. Dette er en unik anledning for deg som ønsker å skape et personlig og spesialtilpasset hjem i et av Oslos mest sjarmerende nabolag.

Eiendommen ligger på Torshov, omgitt kulturtilbud og et bredt utvalg av kaféer, restauranter og butikker. I tillegg har du nærhet til flotte grøntområder som Torshovparken, Torshovdalen og Akerselva, som gir et perfekt balansepunkt mellom urbant liv og rekreasjon.

Dette råloftet er en sjelden mulighet til å forme et unikt hjem på et av Oslos mest ettertraktede adresser, og et prosjekt med stort potensial for både eget bruk og verdiøkning. Ikke gå glipp av denne spennende sjansen!

Velkommen til visning!

### **Standard**

7. etasje:

Loftsareal på enden av bygget. Loftet er gjennomgående og har god takhøyde.

Det er heis i bygget. Denne går til 6. etg. og med trapp opp til loftet.

Det er installert nytt sikringssskap med automatsikringer i enheten, og det mangler kun måler for anlegget kan tas i bruk

### **Parkering**

Sameiet har ett begrenset antall parkeringsplasser som fordeles etter venteliste.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området.

Det koster kr 5.940,- årlig å parkere i sonen, etter søknad hos kommunen. For helelektrisk bil koster det 2.000,- for et år. Les gjerne mer på Oslo kommunes hjemmesider

### **Forsikringselskap**

Gjensidige Forsikring

### **Polisenummer**

78462617

### **Diverse**

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.

Kjøper gjøres kjent med at lokalet i dag er regulert som næring og omsøking til bolig må påregnes i forbindelse med utvikling/omgjøring.

## Energi

### **Oppvarming**

Sameiet har felles sentralfyring med bergvarme. Denne seksjonen er ikke tilknyttet dette anlegget pt.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

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

Kr 1 850 000

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv EiendomsMegling 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.

## Boenheden

### **Eierbrøk**

59/2100

**Felleskostnader inkluderer**

Følgende er inkludert i felleskostnadene: Drift og vedlikehold, betjening av andel, felles forsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 665

**Andel Fellesgjeld**

Kr 181 969

**Fellesgjeld pr. dato**

22.10.2024

**Andel fellesformue**

Kr 18 060

## Sameiet

**Sameienavn**

Fagerheimsgt 20 Sameiet

**Organisasjonsnummer**

890594522

**Om sameiet**

Loftsarealet tilhører Sameiet Fagerheimgata 20 som består av 28 seksjoner. Sameiet Fagerheimsgt. 20 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 890594522, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

**Styrets arbeid:**

Det er avholdt 6 styremøter fysisk, + månedlige møter på teams/messanger.

Saker som er utført:

- Ny vaktmester tjeneste i mai 2023.
- Ny avtale om snørydding av parkeringsplass/fortau foran inngang.
- Ny avtale med rasfare.no om å fjerne farlig snø fra tak og istapper.
- Ny avtale med vaktsselskap som fjerner biler som parkerer ulovlig.
- Gjennomført dugnad
- Gjennomført brannvern kontroll.
- Gjennomført oppussing av oppgangene, samt lakkert heisdører, og inngangsdører som ikke var hvite.
- Møte med Askergata 2 sameie vedrørende felles bakgårdsamarbeid
- Møte med Fagerheimgata 18, da de tok seg til rette og flyttet på våre kamera i bakgård.
- Sendt tilbud styret har fått fra Norsk Brannvern til Oslo Brannsikring AS og Firesafe



men ikke fått noe mottilbud. Dette arbeidet bør dog prioriteres i 2025 da vi er pliktige til å ha sentral brannalarm i sameiet.

- Byttet heisdør grunnet knust glass.
- Installert ny domenesentral for å oppdatere navn i callingsystemet.
- Bestilt oppgradering fra 2G til 5G i begge heisene for at alarmsystemet skal fundere.

Fremtidige planer:

Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år):

- Få sentral brannalarm i sameiet.
- Nytt tak på seksjon C + garasje i bakgård
- Vask av de store vinduene foran på bygning.
- Innhente tilbud på fasadevask foran, samt maling av balkongene.

Sameiet har erstattet oljefyren og investert i bergvarme i 2017/2018.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiet har 1 lå i Obos-Banken AS:

Lånenr.: 98208231081

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,30%

Restsaldo 6 477 190,-

Innfrielsesdato: 30.11.2053

Type rente: Flytende rente

Andel fellesgjeld pr. 22.10.24: 181 969,-

Kapitalkostnader: 1 258,94,-

### **Forkjøpsrett**

Det foreligger ikke forkjøpsrett i sameiet

### **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**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Dyrehold kan kun skje etter tillatelse av styret. Beboere som har fått tillatelse til

dyrehold plikter å innrette seg slik at dette ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyr skal ikke luftes på sameiets eiendom. Ved gjentatte klager på dyreholdet eller ved brudd på forutsetningene kan styret inndra tillatelsen.

#### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må påregnes

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 225, bruksnummer 83, seksjonsnummer 28 i Oslo kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/225/83/28:

13.02.1965 - Dokumentnr: 502383 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om tak-/veggreklame

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:83 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1986 - Dokumentnr: 54738 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 5,000

MED PRIORITET ETTER 90% AV SALGSTAKST

Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:83 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1997 - Dokumentnr: 13855 - Rettighet

Rettighetshaver: Finborud Per Christian

LEIEAVTALE

Fra dato 01/03/1988

Leie 1.500 pr. mnd

Gjelder leie av dobbeltgarasje

Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:83 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2002 - Dokumentnr: 83988 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 181/2022

Ny seksjon:

Snr: 28

Formål: Næring

Sameiebrøk: 59/2022

03.10.2006 - Dokumentnr: 470418 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 28

Formål: Næring

Sameiebrøk: 59/2040

19.09.2019 - Dokumentnr: 1101345 - Reseksjonering

Snr: 28

Formål: Næring

Sameiebrøk: 59/2100

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Ending av sameiebrøk

Ending av tilleggsdel

Ending av tegninger

Ending av fellesareal

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Offentlig

Vann/avløp: Privat stikkledning til offentlig nett

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til byggeområde for boliger, jf. reguleringsplan S-2255 vedtatt 28.07.1977. Planen er delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn.

Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009.

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009.

Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## 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](http://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. 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](http://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.

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

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 850 000 (Prisantydning)

---

181 969 (Andel av fellesgjeld)

---

2 031 969 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

**Omkostninger**

50 770 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

52 010 (Omkostninger totalt)

62 410 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

65 210 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 083 979 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 094 379 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 097 179 (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 52 010

**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 deknings salg for kjøpers regning.

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Oppdragsansvarlig**

Christian Wahl

Partner / Eiendomsmegler

[christian.wahl@aktiv.no](mailto:christian.wahl@aktiv.no)

Tlf: 408 00 445

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS, Torshovgata 8

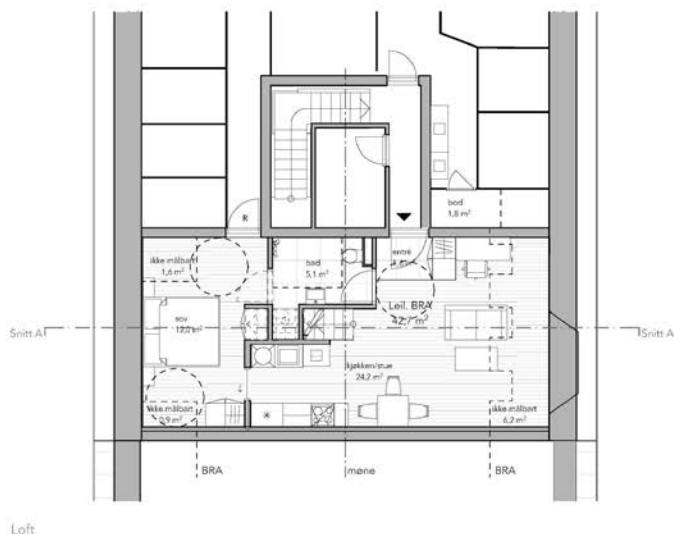
0476 OSLO

Tlf: 216 36 363

**Salgsoppgavedato**

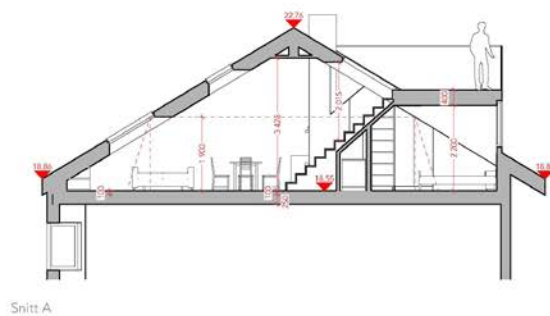
22.11.2024

A21-01	Rev
Tiltak Bruks- og fasadeendring	
Prosjekt adresse Fagerheimgata 20A 0475 Oslo	
Gårds- og bruksnummer 225/83	
Tiltakshaver Anders Kompellen Øvre Nordtinn 546 2870 Dokka +47 95867490 anderskompellen@yahoo.no	
Ansvarlig søker A-TRACT AS Maridalsveien 3 0175 Oslo +47 90922319 henrik@a-tract.no	
Prosjekterende foretak A-TRACT AS	
Fagområde Arkitekturprosjektering	
Prosjekt Nr. 2112	
Fase: <b>Rammesøknad</b>	
Revisjoner:	
Kategori 06 Ny situasjon	
Tegning Plan loft	



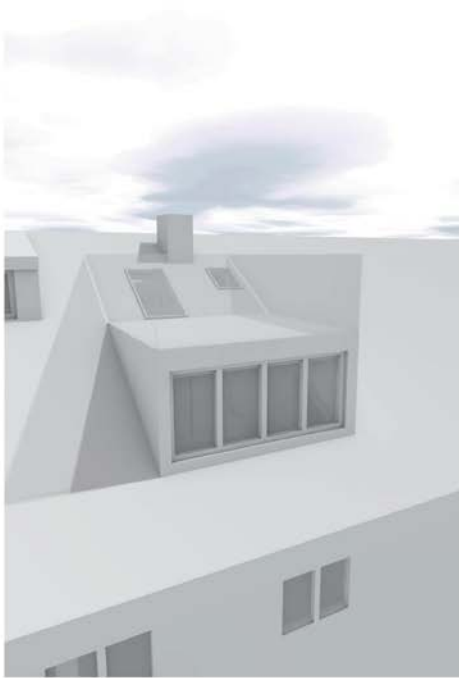
Planløsning, forslag fra arkitekt

Tiltak Bruks- og fasadeendring	
Prosjekt adresse Fagerheimgata 20A 0475 Oslo	
Gårds- og bruksnummer 225/83	
Tiltakshaver Anders Kompellen Øvre Nordtinn 546 2870 Dokka +47 95867490 anderskompellen@yahoo.no	
Ansvarlig søker A-TRACT AS Maridalsveien 3 0175 Oslo +47 90922319 henrik@a-tract.no	
Prosjekterende foretak A-TRACT AS	
Fagområde Arkitekturprosjektering	
Prosjekt Nr. 2112	
Fase: <b>Rammesøknad</b>	
Revisjoner:	
Kategori 06 Ny situasjon	
Tegning Snitt A	
Målestokk 1:100	



Her finner du et råloft med stort potensial, i dag regulert som næring, med arkitekttegnede planer som viser muligheten for å søke om omgjøring til en lekker 2-roms leilighet med balkong





Ute\_mot ark



Ute\_mot vinduer

Tiltak	Bruks- og fasadeendring
Prosjekt adresse	Fagerheimgata 20A 0475 Oslo
Gårds- og bruksnummer	225/83
Tiltakshaver	Anders Kompellen Øvre Nordinni 546 2870 Dokka +47 95867490 anderskompellen@yahoo.no
Ansvarlig søker	A-TRACT AS Maridalsveien 3 0175 Oslo +47 90922319 henrik@a-tract.no
Prosjekterende foretak	A-TRACT AS
Fagområde	Arkitekturprosjektering
Prosjekt Nr.	2112
Fase:	<b>Rammesøknad</b>
Revisjoner:	
Kategori	
Tegning	Perspektiver
Målestokk	1:1,705, 1:1,559

Arkitekttegninger som viser fasade, og balkong

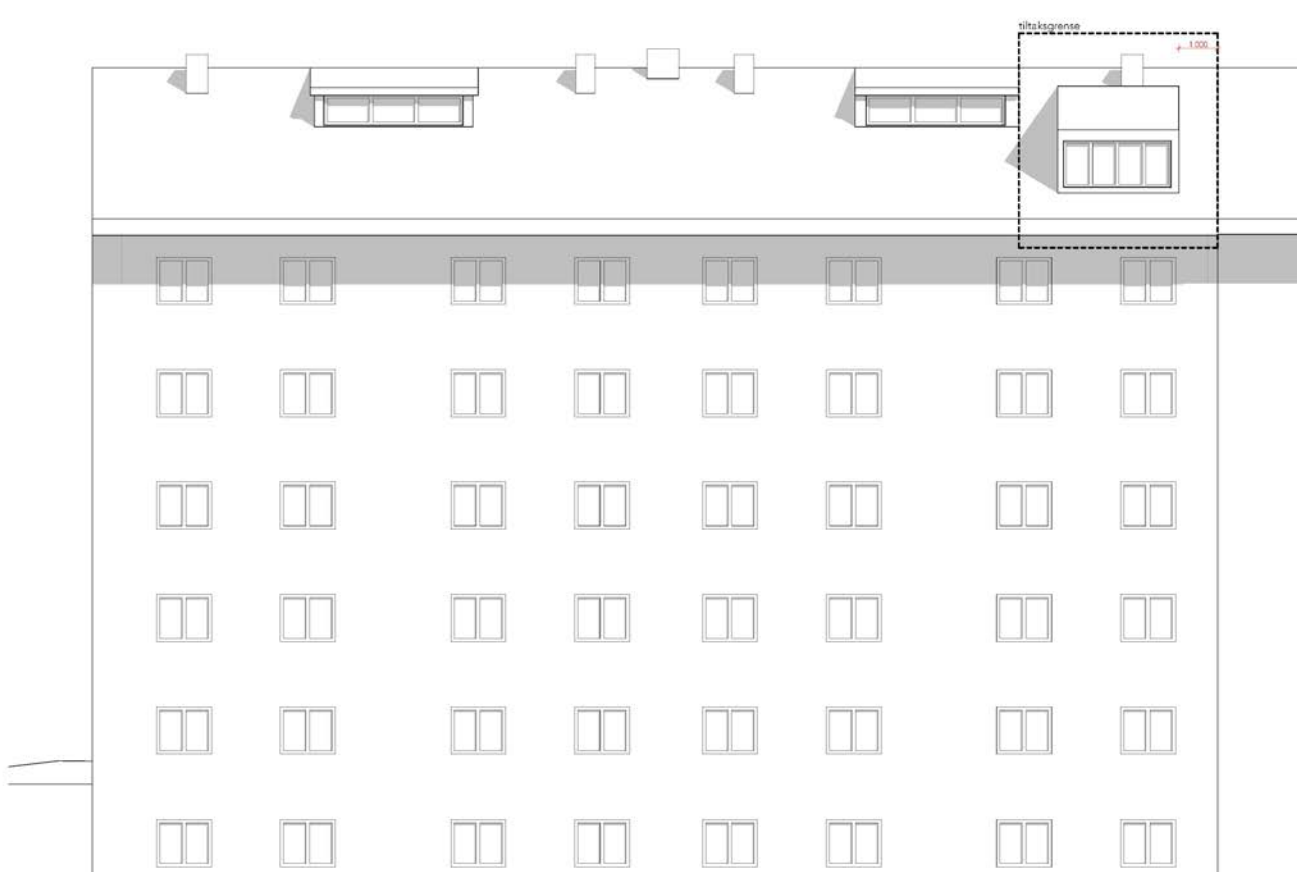


Fasade

Tiltak	Bruks- og fasadeendring
Prosjekt adresse	Fagerheimgata 20A 0475 Oslo
Gårds- og bruksnummer	225/83
Tiltakshaver	Anders Kompellen Øvre Nordinni 546 2870 Dokka +47 95867490 anderskompellen@yahoo.no
Ansvarlig søker	A-TRACT AS Maridalsveien 3 0175 Oslo +47 90922319 henrik@a-tract.no
Prosjekterende foretak	A-TRACT AS
Fagområde	Arkitekturprosjektering
Prosjekt Nr.	2112
Fase:	<b>Rammesøknad</b>
Revisjoner:	
Kategori	D6 Ny situasjon
Tegning	Fasade sør-vest
Målestokk	1:100



Det er installert nytt sikringskap med automatsikringer i enheten, og det mangler kun måler før anlegget kan tas i bruk



Tiltak	Bruks- og fasadeendring
Prosjekt adresse	Fagerheimgata 20A 0475 Oslo
Gårds- og bruksnummer	225/83
Tiltakshaver	Anders Kompellen Øvre Nordtinn 546 2870 Dokka +47 95867490 anderskompellen@yahoo.no
Ansvarlig søker	A-TRACT AS Maridalsveien 3 0175 Oslo +47 90922319 henrik@a-tract.no
Prosjekterende foretak	A-TRACT AS
Fagområde	Arkitekturprosjektering
Prosjekt Nr.	2112
Fase:	<b>Rammesøknad</b>
Revisjoner:	
Kategori	D6 Ny situasjon
Tegning	Fasade nord-vest
Målestokk	

Fasade, balkong vendt bort fra vei



Tiltak	Bruks- og fasadeendring
Prosjekt adresse	Fagerheimgata 20A 0475 Oslo
Gårds- og bruksnummer	225/83
Tiltakshaver	Anders Kompellen Øvre Nordtinn 546 2870 Dokka +47 95867490 anderskompellen@yahoo.no
Ansvarlig søker	A-TRACT AS Maridalsveien 3 0175 Oslo +47 90922319 henrik@a-tract.no
Prosjekterende foretak	A-TRACT AS
Fagområde	Arkitekturprosjektering
Prosjekt Nr.	2112
Fase:	<b>Rammesøknad</b>
Revisjoner:	
Kategori	D6 Ny situasjon
Tegning	Fasade sør-vest
Målestokk	1:100

Fasade



Eiendommen ligger på Torshov, omgitt kulturtilbud og et bredt utvalg av kaféer, restauranter og butikker.



I tillegg har du nærhet til flotte grøntområder som Torshovparken, Torshovdalen og Akerselva, som gir et perfekt balansepunkt mellom urbant liv og rekreasjon.





# Vedlegg



# Nabolagsprofil

Fagerheimgata 20A - Nabolaget Lønnebakken/Torshovtoppen - vurdert av 148 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

Københavngata Linje FB1, FB5A, FB5B, 20, 21, 28, 30	3 min 0.2 km
Rosenhoff Linje 17	8 min 0.6 km
Carl Berners plass Linje 5	13 min 0.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3 km

## Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	8 min 0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	17 min 1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	22 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	13 min 1 km
Hersleb videregående skole	21 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100



## Kvalitet på skolene

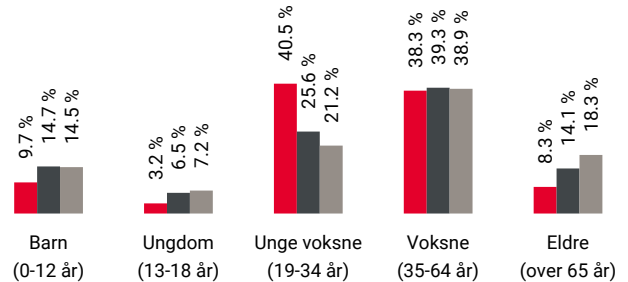
Bra 69/100



## Naboskapet

Høflige 62/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lønnebakken/Torshovtoppen	2 065	1 414
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Dynekilen barnehage (1-5 år) 138 barn	4 min 0.4 km
Hallenparken barnehage (1-5 år) 88 barn	5 min 0.4 km
Barnas Hus barnehage (0-5 år) 181 barn	5 min 0.4 km

## Dagligvare

Joker Dælenenggata Søndagsåpent	4 min 0.3 km
Coop Extra Vossegata PostNord	4 min 0.3 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



### Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



### Serveringstilbud

Meget bra 86/100



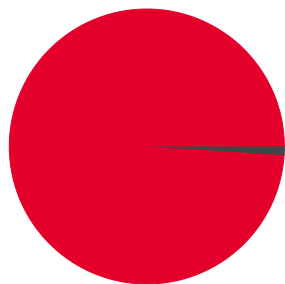
### Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

## Sport

	Torshovdalen Ballspill	5 min	0.4 km
	Rosenhoff Aktivitetshall, ballspill	6 min	0.4 km
	SATS Ringnes Park	9 min	
	SATS Carl Berner	10 min	

## Boligmasse



■ 99% blokk  
■ 1% annet

«Deilig tilgang på alt i nærheten. Føles som om vi bor i en stille oase midt i byen»

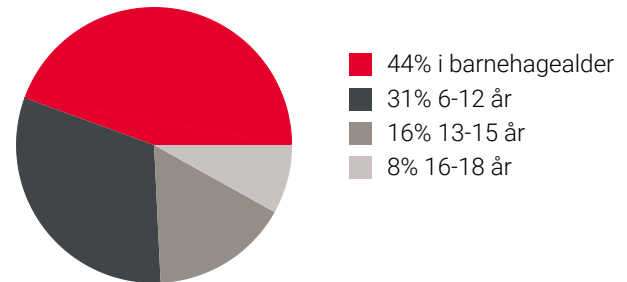
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Carl Berner Torg	12 min
	Apotek 1 Ringnes Park Senter	9 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

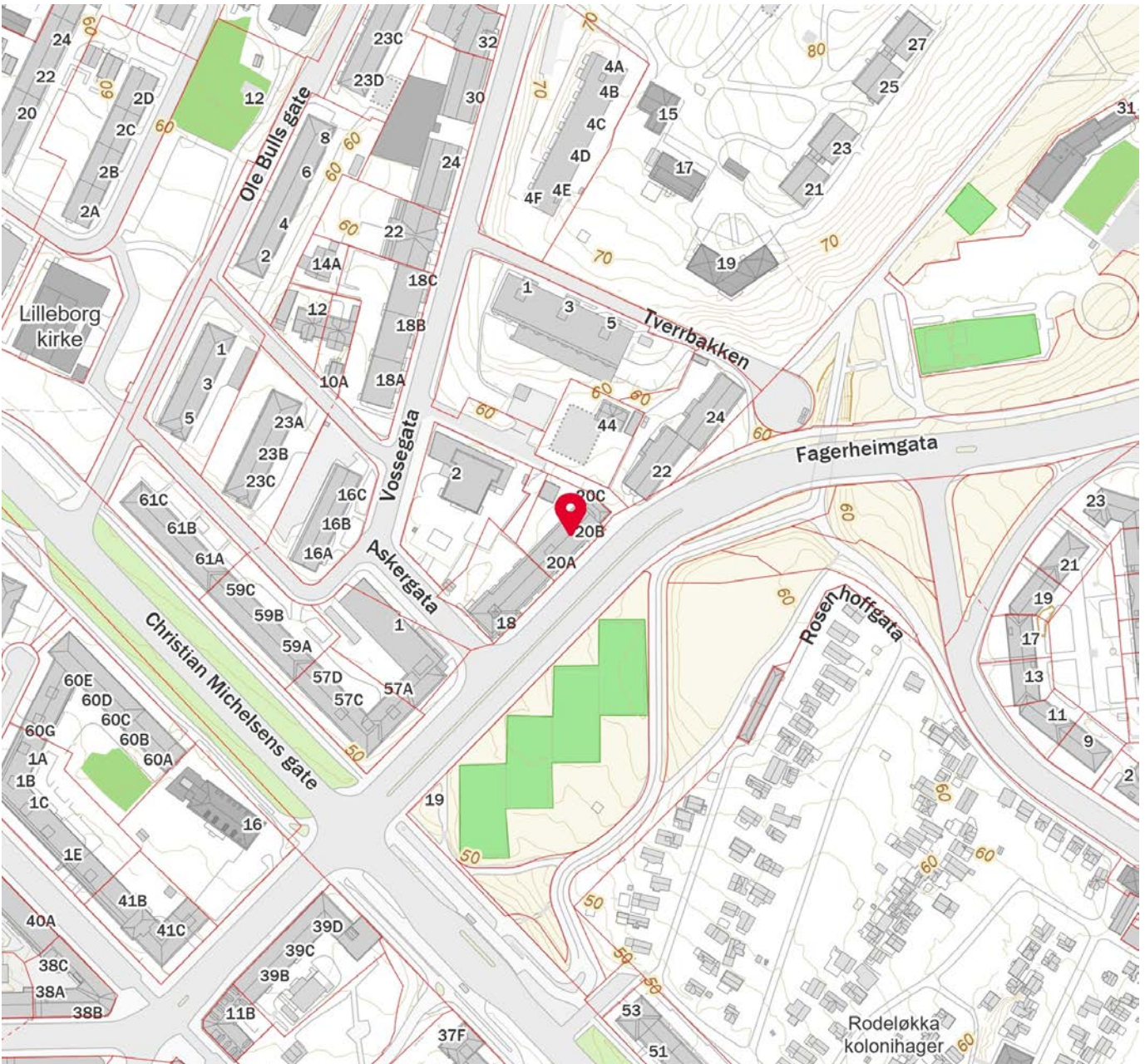


0% 63%

■ Lønnebakken/Torshovtoppen  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	73%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

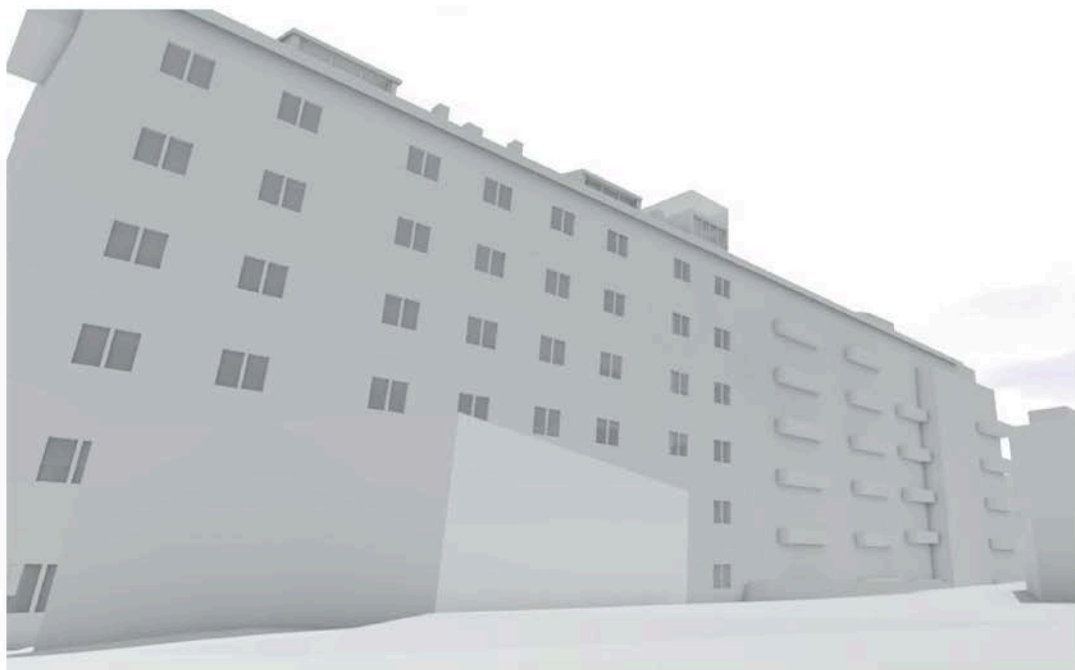


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



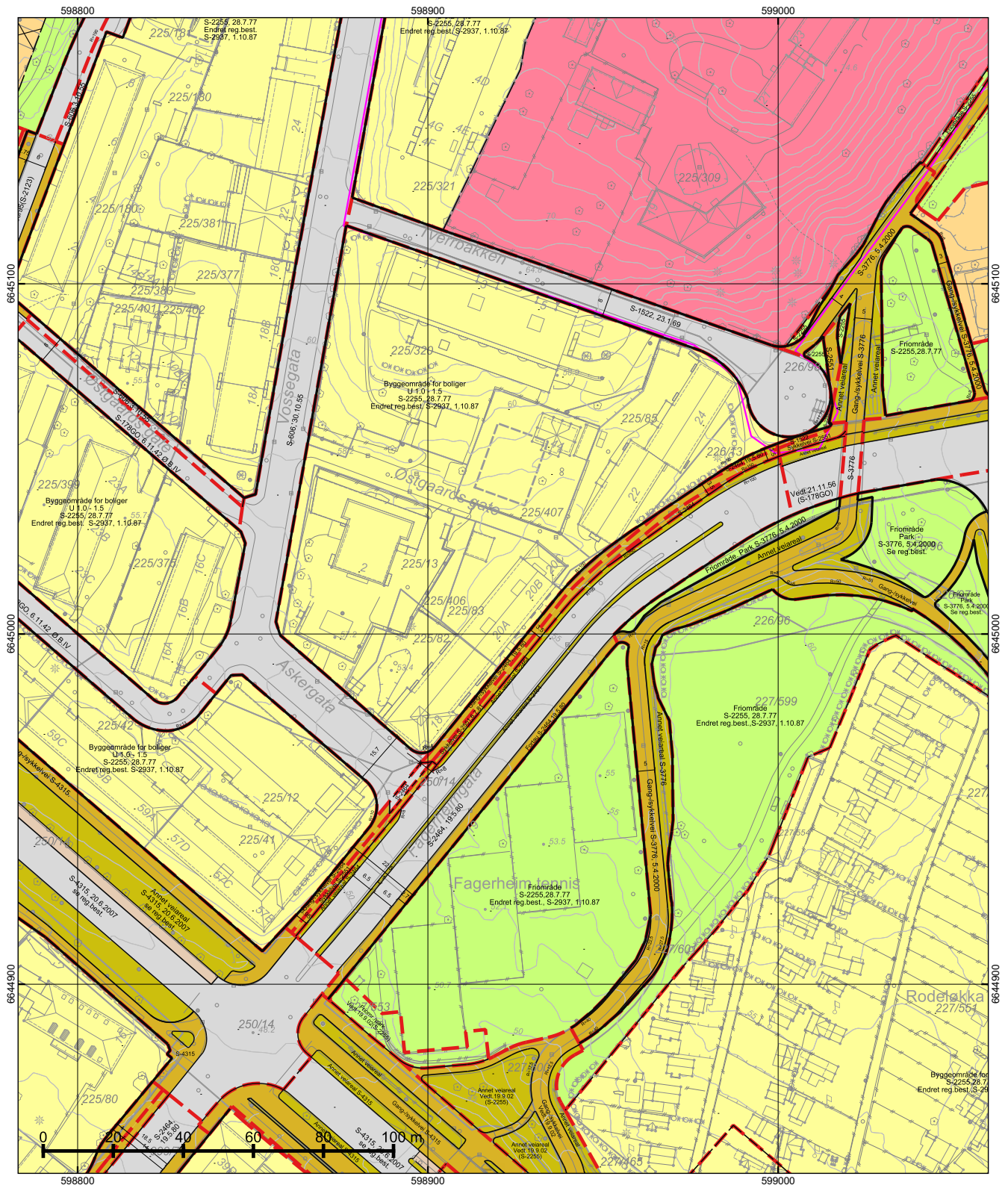
Gate

A51-1	Rev.
Tilak Bruks- og fasadeending	
Prosjekt adresse Fagerheimgata 20A 0475 Oslo	
Gårds- og bruksnummer 225/83	
Tilakshaver Anders Kompellen Øvre Nordstien 546 2670 Dokka +47 95867400 anderskompellen@yahoo.no	
Ansvarlig søker A-TRACT AS Maridalveien 3 0175 Oslo +47 90922319 hennk@a-tract.no	
Prosjektørende foretak A-TRACT AS	
Fagområde Arkitekturprosjektering	
Prosjekt Nr. 2112	
Fase: <b>Rammesøknad</b>	
Revisjoner:	
Kategori	
Tegning Perspektiver	
Målestokk	
Tegnet HN/MFK	Kontrollert HN
Tegnings Nr. A51-1	
Opprettet 02.11.2021	Utakult 22.08.2023



Gård

A51-2	Rev.
Tilak Bruks- og fásadeending	
Prosjekt adresse Fagerheimgata 20A 0475 Oslo	
Gårds- og bruksnummer 225/83	
Tilakshaver Anders Kompellen Øvre Nordstien 546 2670 Dokka +47 95867400 anderskompellen@yahoo.no	
Ansvarlig søker A-TRACT AS Maridalveien 3 0175 Oslo +47 90922319 henrik@a-tract.no	
Prosjektørende foretak A-TRACT AS	
Fagområde Arkitekturprosjektering	
Prosjekt Nr. 2112	
Fase: <b>Rammesøknad</b>	
Revisjoner:	
Kategori	
Tegning Perspektiver	
Målestokk	
Tegnet HN/MFK	Kontrollert HN
Tegnings Nr. A51-2	
Opprettet 02.11.2021	Utaklitt 22.08.2023



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 21.10.2024  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

**Reguleringskart**

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 135625/ 86500349	Deres ref.: 12731/ VIWA@MSAKTV
Adresse: FAGERHEIMGATA 20A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/83	



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
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	324 - Veigrunn under bru
	913 - Formålvavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

	Tunnel i åpning
	Bygning som forutsettes revet
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 21.10.2024  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

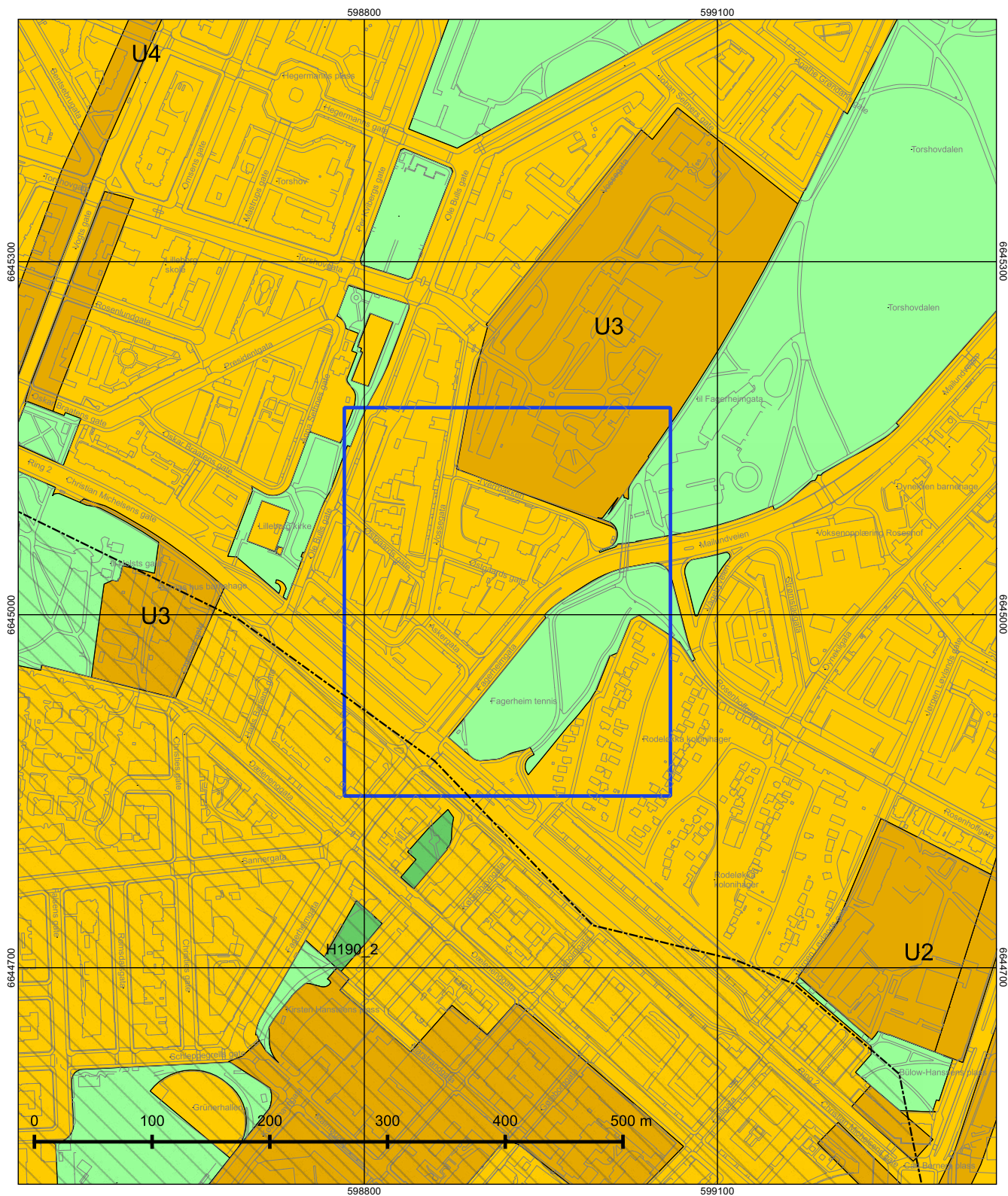
Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3



Naturmangfold	
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 135625/ 86500349	Deres ref.: 12731/ VIWA@MSAKTV
Adresse: FAGERHEIMGATA 20A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/83	

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





Oslo

Dato: 21.10.2024  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 135625/86500349  
 Deres ref.: 12731/VIWA@MSAKTV

### 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

# VEDTEKTER FOR SAMEIET FAGERHEIMSGT. 20

Fastsatt på sameiermøte 02.03.2022-05.03.2022. Vedtektene avløser tidligere vedtekter og gjelder fra årsmøtet. Vedtektene er samordnet med eierseksjonsloven av 16.06.2017 nr 65.

## §1

Sameiet er stiftet av eierne av samtlige seksjoner på Fagerheimsgt.20 gnr. 225 bnr. 83 i Oslo.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresse i overensstemmelse med disse vedtekter, samt forsvarlig vedlikehold og drift av den faste eiendom.

Sameiet består av i alt 28 seksjoner, hvorav 27 er boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret.

## §2

### **Eierforhold mv.**

Sameierens rettigheter og forpliktelser er fastsatt i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr 65 (eierseksjonsloven) og disse vedtektene.

Hver sameier svarer for sameiets driftsutgifter, jfr. §9, i forhold til den sameiebrøk som er fastsatt for vedkommende seksjon.

Til hver seksjon er knyttet eksklusiv disposisjonsrett til en av eiendommens leiligheter som angitt i begjæring om oppdeling i eierseksjonertinglyst 23.01.1987, samt rett til bruk av ytre rom og utvendige arealer fastsatt til felles bruk.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett ved salg eller utleie av andre seksjoner, og heller ikke rett til å kreve sameiet oppløst.

Seksjonen kan fritt omsettes og pantsettes, men salg skal meldes skriftlig til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Boligseksjonene kan kun benyttes til beboelse og kan ikke endres til ervervsmessig eller yrkesmessig virksomhet, eller på noen annen måte som medfører sjenanse for de øvrige beboerne av eiendommen, jfr. oppdelingsbegjæringen tinglyst 23.01.1987.

### §3

#### **Ordinært sameiermøte**

Sameiermøtet er sameiets øverste organ og medlemmer av sameiermøtet er samtlige seksjonseiere (sameiere).

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor kan innkalles og har rett til å være til stede på sameiermøtet, og til å uttale seg.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, de forslag som skal behandles på møtet og styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. For at et forslag som nevnt i §4, 3.ledd, skal kunne behandles på årsmøtet må hovedinnholdet i forslaget være gjengitt innkallingen.

Sameierne har rett til å møre ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

#### **Ordinært sameiermøte skal behandle:**

1. Styrets årsrapport
2. Regnskap
3. Revisors beretning
4. Valg av styre
5. Andre saker som er tatt med i innkallingen

Når det er stemmelikhet eller ikke tilstrekkelig flertall for vedtak skal årsmøtet beslutte om det skal innkalles til ekstraordinært sameiermøte eller om saken skal utsettes til neste årsmøte.

### §4

#### **Sameiermøtets kompetanse**

I sameiermøte har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

Med de unntak som er nevnt nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Det er nødvendig med 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet og utgiftenes størrelse må anses som vesentlige, samt krav om sikkerhetsstillelse for hver sameiers ansvar for utgiftene.
2. Fastsetting av vedtekter eller endring av disse.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt krav om sikkerhetsstillelse utover eierseksjonsloven §25 krever enstemmighet blant alle sameierne.

Endring av sameierbrøken kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameierne som berøres av endringen, dog §9, 2. ledd nedenfor.

## §5

### **Ekstraordinært sameiermøte**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og de saker som skal behandles.

§3, 6. og 7. ledd gjelder tilsvarende.

## §6

### **Styret**

Styret består av 3 medlemmer og 1 varamedlem.

Styrets arbeidsoppgaver er å effektivere årsmøtets vedtak i samarbeid med forretningsfører, og styret er ansvarlig for forsvarlig drift av eiendommen.

Styremedlemmene velges av årsmøtet, funksjonstiden er ett år og vervet opphører etter neste årsmøte. Styrelederen velges særskilt. Styret kan gjenvelges.

Det innkalles til styremøte av styreleder i samarbeid med forretningsfører, etter behov, eller når forretningsfører eller minst ett styremedlem krever det.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør styrelederens stemme utslaget.

I felles anliggende for sameierne og ved salg som er besluttet av årsmøtet representerer styret sameierne. Sameiet forpliktes til ved underskrift av 2 styremedlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

## §7

### **Forretningsfører**

Sameiets daglige drift skal administreres av forretningsfører som ansettes på sameiermøte. Styret han gi ham instruks. Styret fastsetter hans godtgjørelse og fører tilsyn med at han oppfyller sine plikter.

Forretningsfører avgjør alle spørsmål vedrørende den daglige driften av eiendommen, påser at ordensforskrifter blir overholdt, effektuerer vedtak truffet av styret eller sameiermøte, og har ellers de fullmakter som er nødvendige til den daglige drift.

Forretningsfører skal føre regnskap i h.t. regnskapsloven av 17.07.1998 nr 56 og fordele fellesutgiftene i h.t. sameierbrøken.

## §8

### **Revisjon**

Regnskapet skal revideres av registrert eller statsautorisert revisor etter valg av sameiermøtet.

## §9

### **Fellesutgifter**

Utgifter til eiendomsskatt og faste avgifter, forsikringer, gårdsllys, vaktmester, forretningsfører, ytre vedlikehold og andre utgifter som det ikke er praktisk å dele opp, fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken. Indre vedlikehold påhviler hver enkelt sameier.

På grunnlag av de budsjett styret og/eller forretningsfører legger fram, fastsetter sameiermøte et månedlig akonto-beløp som innbetales til sameiets konto av sameierne den 1. i hver måned. Dersom det skulle oppstå uforutsette utgifter på grunn av offentlige påbud etc. kan styret beslutte å endre månedsbeløpene hvis de er utilstrekkelige. Når det er vedtatt utført større vedlikeholdsarbeider, kan det kreves tilleggsinnbetalinger av den enkelte sameier. Vedtak om dette fattes på sameiermøte og krever tilslutning fra dem det gjelder.

## §10

### **Ansvar for sameiets forpliktelser**

For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i h.t. sin sameiebrøk. De sameierne som har båret større kostnader enn sameiebrøken har krav på det overskytende.

Som sikkerhet for krav mot en sameier har de andre sameierne legalpant i h.t. eierseksjonsloven §25.

## §11

### **Mislighold**

#### Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven §27. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt via tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven §11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven §11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

#### Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven §26 om salg.

Begjæring settes fram for namsretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven §13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæring om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

## §12

### **Inhabilitet for styremedlemmer mv.**

Styremedlemmer må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål hvor vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse. Det samme gjelder forretningsføreren.

### §13

#### **Indre vedlikehold**

Den enkelte sameier plikter å følge de husordensregler som er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Enhver sameier plikter å behandle leiligheten med tilhørende ytre rom med tilbørlig aktsomhet og holde den forsvarlig ved like.

Skade på eiendommen som skyldes sameier, hans husstand eller andre som han har gitt tilgang til eiendommen, må han erstatte eller utbedre uten opphold.

Vinduer og baderomsluk må ikke skiftes ut uten at styret først blir kontaktet.

Seksjonseier plikter å utstyre enheten med fungerende brannapparat og røykvarsler samt informere beboere om gjeldende branninstruks og plassering av slukkeutstyr.

### §14

#### **Tvistemål**

Tvistemål i sameierhold mellom sameiere hører i første instans under Oslo byrett.

Hvis ikke annet følger av disse vedtektene kommer lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr 65 til anvendelse.





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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)

Har du spørsmål?  
Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99  
eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

Adresse: Fagerheimgata 20A  
0475 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Christian WahlTelefon: 408 00 445  
E-post: christian.wahl@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 viderefordlet 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