

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

## Karianne Øiestad

**Mobil** 909 37 280

**E-post** Karianne.oiestad@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 850 000,-  
**Omkostn.:** Kr 87 840,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 937 840,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 972,-  
**Selger:** Mrf Invest AS

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1889  
**BRA-i/BRA Total** 58/58 kvm  
**Tomtstr.:** 444.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 0  
**Antall rom:** 1  
**Gnr./bnr.** Gnr. 213, bnr. 302  
**Andelsnr.:** 1  
**Oppdragsnr.:** 1007240191

# Ny studioleilighet i Oslos mest fasjonable gate

Velkommen til Oscars gate 50 C!

Fra leiligheten er det gangavstand til noen av hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer og restauranter. I tillegg til Slottsparken ligger Uranienborgparken i kort gangavstand. Vakre Frognerparken ligger ca. 1,2 km unna og inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Vestkanttorvet ligger like ved og har torg med basarer og yrende liv hver dag. En filmopplevelse på ærverdige Gimle Kino kan anbefales.

Boligen kan fremheves med:

- Nytt bad
- Nytt kjøkken
- Nye vegger, vinduer og dører
- Nytt elektrisk anlegg
- Balansert ventilasjon
- Nærhet til det meste
- Lokalisert i en av oslos beste gater



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	48
Nabolagsprofil .....	54
Felleskostnader .....	57
Vedtekter .....	58
Ferdigattest .....	68
Parkeringskart .....	70
Tegninger .....	71
Ekspedisjonsdokument .....	72
Budskjema .....	85

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 58 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 58 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 58 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken med utgang, gang, bad og bod.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

444.7 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Omkringliggende bebyggelsen er preget av store byvillaer og fornemme bygårder fra 1800-tallet, og er i dag hjem for mange ambassader og ambassaderesidenser.

Fra leiligheten er det gangavstand til noen av hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer og restauranter. I tillegg til Slottsparken ligger Uranienborgparken i kort gangavstand. Vakre Frognerparken ligger ca. 1,2 km unna og inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Vestkanttorvet ligger like ved og har torg med basarer og yrende liv hver dag. En filmopplevelse på ærverdige Gimle Kino kan anbefales.

Det er kort vei til Aker brygge og Tjuvholmen med gallerier som Astrup Fearnley Museet og Pushwagner Gallery. Her finner man også Tjuvholmen sjøbad med fin strand, solbading og skulpturpark. Fra Rådhuset kan du ta båten ut til Bygdøy og Huk.

Nabolaget er fullspekket med populære kaféer, interiørforretninger og trendy klesbutikker. Åpent bakeri ligger kun 300 meter unna, og i 6-7 minutters gangavstand ligger både Kiwi Solli plass, Rema 1000 Vika og Rema 1000 Parkveien. Vika og Aker Brygge har fine butikker og serveringssteder. Det er i tillegg kort avstand til Bogstadveien, Karl Johans gate og alle de andre handlegatene i sentrum.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Uranienborg barne- og ungdomsskole. Det finnes også flere videregående skoler i nærområdet, blant annet Wang toppidrett, Bjørknes privatskole og Oslo Gymnasium. Den Franske skolen ligger ca. 5 minutter spasertur unna. Kommunen har et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i Frogner bydel.

#### **Adkomst**

Adkomst direkte fra Oscars gate.

#### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Uranienborg barnehage, Solrosen Steinerbarnehage og Lycee Francais Rene Cassin D'Oslo barnehage.

Uranienborg skole, Kristelig gymnasium og Wang Toppidrett.

#### **Skolekrets**

Uranienborg skole.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Trikk: Riddervolds plass med linje 11 ca 100 m

Buss: Riddervolds plass i Skovveien med linje 21 ca 300 m

T-bane: Nationaltheatret med linje 1-5 ca 1 km

Tog: Nationaltheatret stasjon med 10 ulike linjer ca 1 km

#### **Bygningssakkyndig**

Pål Morten Pedersen

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Murverk i bærende konstruksjoner og fasader, yttervegger utvendig pusset og malt. Saltak med trekonstruksjon, utvendig tekket med papp. Tårnrom med tak i trekonstruksjon utvendig tekket med båndteking.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Gjennomført totalrenovering av bad

Arbeid utført av: Byco AS, MURMESTERSVEND/FLEMMINGKRISTIANSEN AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: Totalrenovering av bad

Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Byggemeldt og godkjent med ferdigattest

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrenovering av bad

Arbeid utført av: Byco AS

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Arbeid gjennomført da leiligheten ble bygget/totalrenovert i år

Arbeid utført av: 2H Elektro AS

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

Ja

Beskrivelse: Arbeid gjennomført da leiligheten ble bygget/totalrenovert i år

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytte av ytterdør og vinduer

Arbeid utført av: Sylva AS

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja

Beskrivelse: Leiligheten (I kjeller) ble bygget til bolig i år.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Arbeid er godkjent hos plan og bygningsetaten

## **Innhold**

Leiligheten ligger i kjelleretasje og inneholder stue med åpen løsning til kjøkken samt



utgang til baktrapp, bad, gang og stor innvendig bod. Boligen ligger i et erverdig strøk i Oscars gate. En av oslos mest fasjonable gate. Her er alt nytt. Kjøkken, bad, vegger, vinduer, dører og tak.

### **Standard**

Vinduer og dører:

Hvite glatte dører med dempelister til bad og bod, ny i 2024.

Vinduer med 2-lags glass produsert i 2024.

Entredør med 2-lags glass produsert i 2024.

Lyd og brannklassifisert entredør mot baktrappen.

Etasjeskiller og ulv på grunn:

Det er murgulv. Etasjeskillere i trebjelkelag.

Kjøkken:

Snekkerbygget kjøkkeninnredning med glatte mattlakkede fronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Ny kjøkkeninnredning i 2024.

Det er montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, og komfyrvakt. Kjøkkenvifte med kullfilter.

Avløpsrør:

Avløpsrør i leiligheten er skiftet i 2024.

Vannledninger:

Nye innvendige vannrør i 2024.

Elektrisk:

Sikringskapet er plassert i fellesgang med automatsikringer. Nytt elektrisk anlegg i 2024.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i felles vaskerom.

Bad:

Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler. Badet er bygget i 2024. På badet er det hel servantplate med servantskap, høyskap, rundt speil med lys, veggfestet toalett med skjult sisterner, hjørnedusj med innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Gulv:

Det er murgulv som er pusset og overflatebehandlet. Nytt i 2024.

Vegger:

Det er malte slette veggoverflater. Veggene er pusset og malt i 2024.

Himling:

Malte takoverflater. Takhøyden er 243 cm og 229 cm.

Info fra takstmann:

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Frogner. Leiligheten er beliggende i underetasjen. Klassisk bygård fra 1889. Det er kort vei til Uranienborgparken, Slottsparken og Frognerparken, midt i hjertet av Oslo vest. Gaten er enveiskjørt og er derfor stille med lite trafikk. Leiligheten er bygget og innredet i 2024. Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr. Leiligheten har ikke vært i bruk etter moderniseringen. Oppvarming med varmekabler i alle gulv. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering i område. Det er mulig å kjøpe parkeringsplass etter venteliste ifølge eier.

Lovligheter:

Dagens bruk er i samsvar med byggemeldte arkitekttegninger fra 2022. Ferdigattest datert 26/9-2024. Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring, fasadeendring og etablering av ny boenhet, mottatt 20.08.2024.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Skorstein
- Kjøkken

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsgrad.

### **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.

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Parkeringplass på tomt. Se vedlagt vedtekter og kart.



## **Forsikringsselskap**

Gjensidige

## **Polisenummer**

82778971

## **Diverse**

Det gjøres oppmerksom på at rommet som er innredet som et soverom ikke er godkjent til varig oppholdsrom. Rommet er godkjent som bod som er et tilleggsareal. Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav for varig opphold. Kjøper overtar således risikoen for bruken av rommet, og en eventuell økonomisk og juridisk risiko dersom rommet omsøkes til bruk for varig opphold.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk samt varme i alle gulv.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

## **Borettslaget/Økonomi**

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 850 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Info formuesverdi**

Leiligheten har per salgsoppgavedato ingen registrert formuesverdi, da den er en del av et nystiftet borettslag. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

### **Andre utgifter**

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.

### **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.

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Internett/TV, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, felles strøm, regnskapsfører, regnskapsprogram tripeltex, bygningsforsikring og generelt vedlikehold.

Det gjøres oppmerksom på at fellesutgiftene foreløpig er stipulerte ut i fra budsjett. Budsjetter er vedlagt i salgsoppgaven. Disse vil kunne øke som følge av generelle kostnadsøkninger og i tilfelle borettslaget senere vedtar å inkludere ytterligere tjenester i budsjettet eller dersom bruken/forbruket avviker fra tidligere bruk/forbruk.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 972

## Borettslaget

### **Borettslagsnavn**

Oscars gate 50 B Borettslag

### **Organisasjonsnummer**

934110285

### **Andelsnummer**

1

### **Om borettslaget**

Leiligheten er en del av Oscars gate 50 B Borettslag med org.nr. 934 110 285. Dette er et helt nyopprettet borettslag og etablering av andeler, overførsel av grunn og tinglysning av pantedokument er enda ikke utført. Selger har det hele og fulle ansvar for å gjennomføre dette. Oscars gate 50 B Borettslag blir eier av seksjonene.

Borettslaget er en del av et sameie på 6 seksjoner, hvor borettslaget eier seksjon 1-6.

Det blir engasjert forretningsfører.

Borettslaget er etablert ved fusjon med aksjeselskap, som innebærer at eiendommens regnskapsmessige og skattemessige verdi i aksjeselskapet som tidligere eide eiendommen videreføres i Borettslaget. Det nevnes for ordens skyld at skattemessige inngangsverdier i Borettslaget er uten betydning så lenge Borettslaget beholder eiendommen. Borettslagets andel av sameiets drifts- og vedlikeholdskostnader fordeles mellom andelseierne basert på den fordelingsbrøken som ble etablert ved stiftelsen, som tar utgangspunkt i areal. Kjøper er kjent med at Borettslaget i henhold til lov om borettslag § 5-20, har legalpant som sikkerhet for andelseierens forpliktelser overfor Borettslaget. Panteretten for innskutt egenkapital vil bli tinglyst på hjemmelen registrert på Borettslaget. Selger står fritt til å inngå nødvendige og hensiktsmessige driftsavtaler for Borettslaget før overtagelse. Selger vil etter gjennomført salg påse at det blir innkalt til et konstituerende møte/generalforsamling, og at det i møtet velges et styre i Borettslaget.

Selger eller det selskap som utleder sin rett fra Selger innestår for at Borettslaget ikke vil ha noen uoppgjorte gjeldsforpliktelser per overtagelse. Borettslagets vedtekter vil bli utarbeidet av Selger i samråd med forretningsfører før konstituerende møte. Utkast følger som vedlegg til salgsoppgaven, men Selger tar forbehold om enhver endring i vedtektene. Dokumentene vil i sin endelige form vedtas på konstituerende møte i forbindelse med stiftelse av Borettslaget, og kan senere endres i henhold til reglene i borettslagsloven dersom Borettslaget ønsker endringer.

Ny andelseier skal godkjennes av styret. Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget. Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av leiligheten til andre. Dette fremgår av vedtektene og borettslagsloven. Borettslaget skal avholde ordinær generalforsamling innen utgangen av juni hvert år, og behandle saker som bl.a. regnskap og valg av styremedlemmer, jf. borettslagsloven § 7-8.

Det er utarbeidet budsjett. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i dette. Dokumentet ligger vedlagt i prospektet.

#### **Forkjøpsrett**

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

#### **Regnskap/budsjett**

Det gjøres oppmerksom på at fellesutgiftene foreløpig er stipulerte ut i fra budsjett. Budsjetter er vedlagt i salgsoppgaven. Disse vil kunne øke som følge av generelle kostnadsøkninger og i tilfelle borettslaget senere vedtar å inkludere ytterligere tjenester i budsjettet eller dersom bruken/forbruket avviker fra tidligere bruk/forbruk.

### **Styregodkjenning**

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. Styregodkjenning 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 godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Husdyrhold er tillatt.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 213, bruksnummer 302 i Oslo kommune. Andelsnr. 1 i Oscars gate 50 B  
Borettslag med orgnr. 934110285

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/213/302:

11.06.1889 - Dokumentnr: 900055 - Opprettelse av matrikkelenheten  
OPPRETTELSE - FRADELTA SKOGVEIEN 31.

14.10.2024 - Dokumentnr: 2087424 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 60/412

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 40/412

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 96/412

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 96/412

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 38/412

Snr: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 82/412

Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 26/9-2024 som er relatert til oppussing og endring av leiligheten, samt godkjente tegninger fra 2022 som matcher dagens plantegning, altså en bod, som ikke er godkjent for varig opphold.

Det foreligger ikke ferdigattest på selve bygget, bare en bygganmeldelse fra 1888.

Det gjøres oppmerksom på at rommet som er innredet som et soverom ikke er godkjent til varig oppholdsrom. Rommet er godkjent som bod som er et tilleggsareal.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig.

### **Regulerings og arealplaner**

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål. Det er pågående byggesak i Oscars gate 46B med Bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring. Saksnummer 202311160.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **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.

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **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, 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, 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**

5 850 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

75 000 (Etableringsgebyr nyopprettet borettslag)

11 600 (Oppstartskapital)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

87 840 (Omkostninger totalt)

95 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

97 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 937 840 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 945 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 947 840 (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 87 840

### **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 kjøper at 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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel 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. 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.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt 0,8 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 6 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

**Oppdragsansvarlig**

Karianne Øiestad  
Eiendomsmegler/ Partner  
Karianne.oiestad@aktiv.no  
Tlf: 909 37 280

Heidi Siri Petersen  
Eiendomsmegler/Partner  
heidi.siri.petersen@aktiv.no  
Tlf: 906 93 484

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22  
0263 OSLO

**Salgsoppgavedato**

27.01.2025



















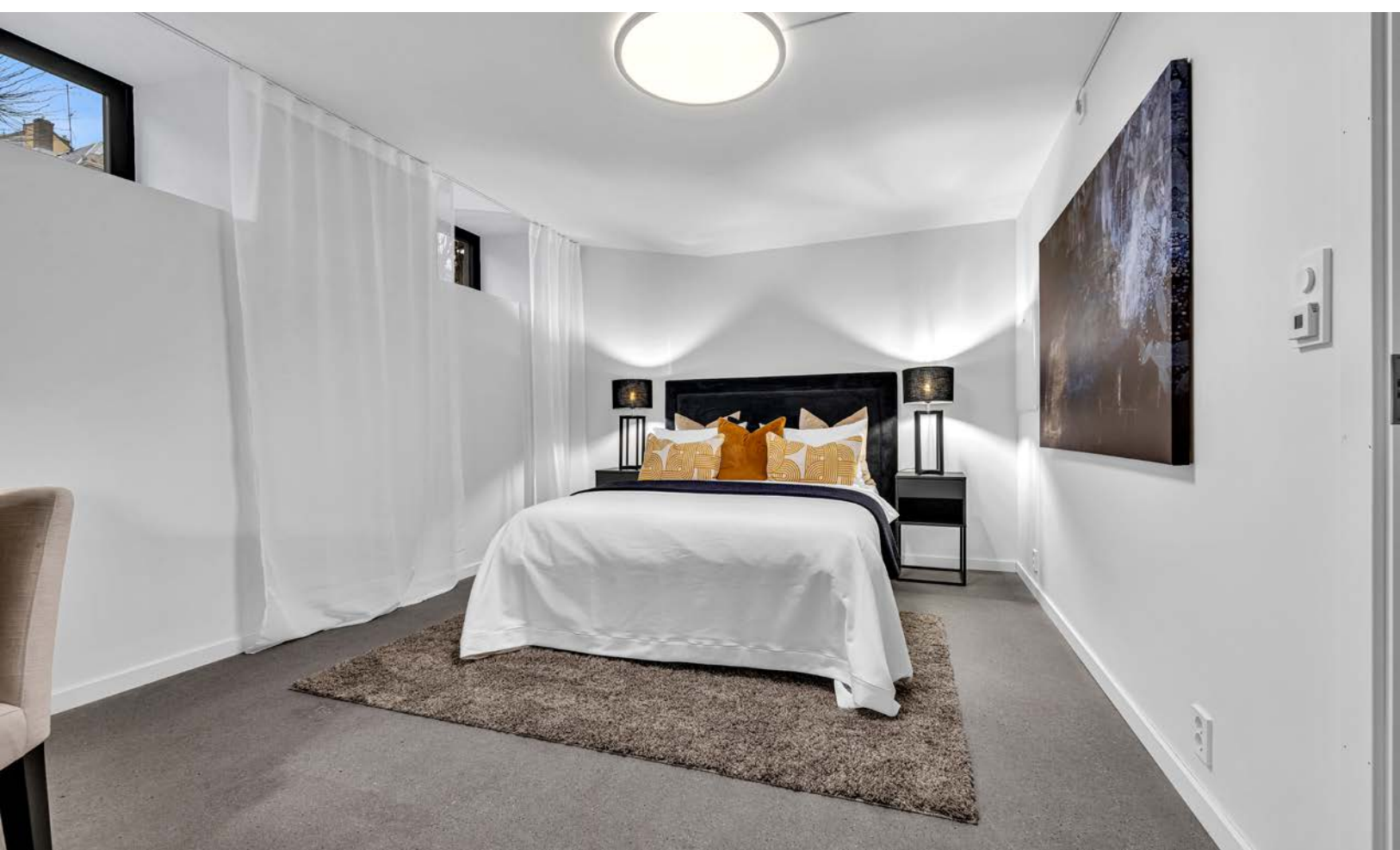




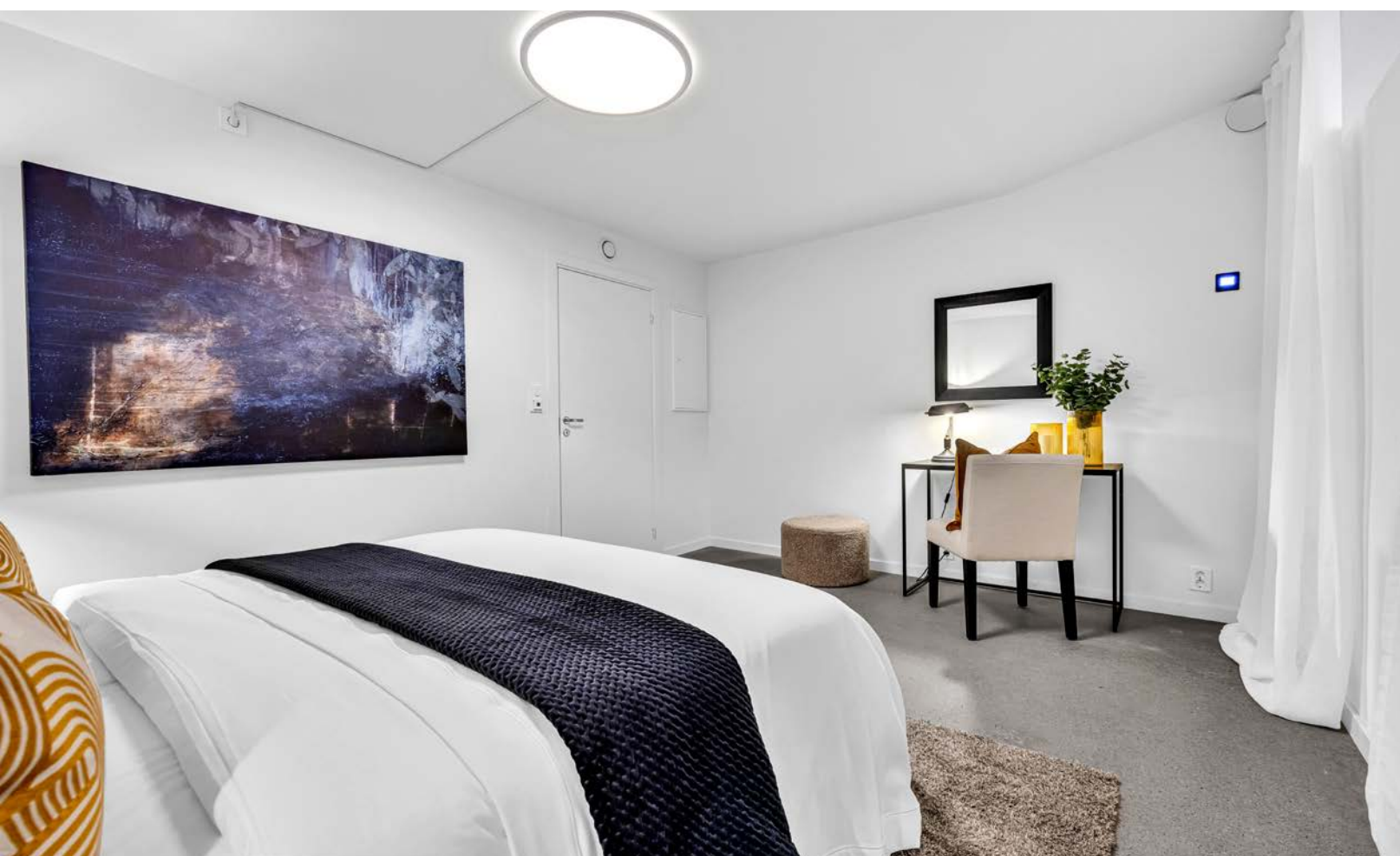




















# Vedlegg



# Oscars gate 50 B 0258 OSLO

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1889

BRA: 58 m<sup>2</sup>

BRA-i: 58 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: 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.

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/23459>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

#### Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

##### Oppsummering

Pipen ble rehabilitert i 2023. Brannvernet er godkjent i 2024.

TG 2 pga: Pipa er innkledd på alle sider.

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales å synliggjøre alle tilgjengelig sider av pipen.

---

#### Kjøkken

##### Oppsummering av avtrekk

TG 2 pga: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
25.9.2024

Rapportdato  
20.1.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Oscarsg 50 B AS

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Pål Morten Pedersen

Telefon: 90844088

Firma: Vannmannen AS

Epost: pmp@taksthuset.no

Adresse: Heggelibakken 4, 0375 Oslo



#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, 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.

### Informasjon om boligen

Adresse: Oscars gate 50 B, 0258 Oslo

Kommunenr: 301

Gårdsnr: 213

Bruksnr: 302

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1889

Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Frogner. Leiligheten er beliggende i underetasjen. Klassisk bygård fra 1889. Det er kort vei til Uranienborgparken, Slottsparken og Frognerparken, midt i hjertet av Oslo vest. Gatene er enveiskjørt og er derfor stille med lite trafikk.

Leiligheten er bygget og innredet i 2024. Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr. Leiligheten har ikke vært i bruk etter moderniseringen.

Oppvarming med varmekabler i alle gulv.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering i område.

Murverk i bærende konstruksjoner og fasader, yttervegger utvendig pusset og malt.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte søler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Saltak med trekonstruksjon, utvendig tekket med papp. Tårnrom med tak i trekonstruksjon utvendig tekket med båndtekking. T

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Underetasje	58	58	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Underetasje	58	41	17	Stue/kjøkken med utgang til baktrapp, gang, bad/wc.	Bod. Boden er ikke godkjent for varig opphold.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>58</b>	<b>41</b>	<b>17</b>		



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Rommene under terreng er innredet.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Leiligheten er innredet i 2024.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	<b>TG-0</b>
Det er ikke utforede vegger i underetasjen. Det er mur og kalkisolasjon.	
Det ble søkt etter fukt i yttervegger, det ble ikke registrert fukt i veggene.	
Boligen har balansert ventilasjon.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass produsert i 2024.	
Entredør med 2-lags glass produsert i 2024.	
Lyd og brannklassifisert entredør mot baktrappen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-0</b>

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Det er murgulv. Etasjeskillere i trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

## 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Det er antatt teglsteinspipe.	
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>	<b>TG-2</b>
Pipen ble rehabilitert i 2023. Brannvernet er godkjent i 2024.	
TG 2 pga: Pipa er innkledd på alle sider.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å synliggjøre alle tilgjengelig sider av pipen.	

## 6.5 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

**Oppsummering av overflater og innredning****TG-0**

Snekkerbygget kjøkkeninnredning med glatte mattlakkede fronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin.

Ny kjøkkeninnredning i 2024.

Det er montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Kjøkkenvifte med kullfilter.

**Oppsummering av avtrekk****TG-2**

TG 2 pga: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

## 6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens bruk er i samsvar med byggemeldte arkitekttegninger fra 2022.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Ferdigattest datert 26/9-2024.

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring, fasadeendring og etablering av ny boenhet, mottatt 20.08.2024.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Det er felles brannvarslingsanlegg og brannslukningsapparat i leiligheten.

Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

## 6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Det er antatt plast og støpejern avløpsrør.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør i leiligheten er skiftet i 2024	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

#### Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

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

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

## 6.8 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nye innvendige vannrør i 2024.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

#### Oppsummering av vannledninger

TG-1

Stoppekranene er plassert i en felles vaskerom.



## 6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringskapet er plassert i fellesgang med automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nytt elektrisk anlegg i 2024.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

### Oppsummering av elektrisk

TG-1

Det er kursfortegnelse i sikringskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et anlegg 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.

## 6.10 Varmtvannsbereider



Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2023.	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>
Bereder er plassert i rom med sluk.	

## 6.11 Ventilasjon



Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i felles vaskerom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nytt ventilasjonsanlegg i 2024.	
Når var siste service på anlegget?	
2024	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>



### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er bygget i 2024.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	
TG-1	
Det er en høydeforskjell på ca. 4 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.	

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	
TG-1	
Ingen feil eller mangler ble observert.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>På badet er det hel servantplate med servantskap, høyskap, rundt speil med lys, veggfestet toalett med skjult sistene, hjørnedusj med innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-0</b>
<p>Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sistene. Eier foreviste dokumentasjon på godkjent løsning uten drengåpning.</p>	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
<p>Det er mekanisk avtrekk på badet. Det er tilluft under døren.</p>	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
<p>Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.</p>	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
<p>Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi boligen er nyoppført og våtrommet har ikke vært i bruk, samt utstedt ferdigattest som dokumenterer utførelsen.</p> <p>Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, beleg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.</p>	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
<p>Det er fremlagt beskrivelse av utførende håndverker som foresto arbeidene på våtrommet.</p>	

## 6.13 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
<p>Det er murgulv som er pusset og overflatebehandlet.</p>	



**Oppsummering av øvrig****TG-0**

Nytt murgulv i 2024.

**6.14 Øvrig: Vegger**

## Beskrivelse

Det er malte slette veggoverflater.

**Oppsummering av øvrig****TG-0**

Veggene er pusset og malt i 2024.

**6.15 Øvrig: Tak**

## Beskrivelse

Malte takoverflater.

Takhøyden er 243 cm og 229 cm.

**Oppsummering av øvrig****TG-0**

Det er lagt nye tak i 2024.

**6.16 Øvrig: Innerdører**

## Beskrivelse

Hvite glatte dører med dempelister til bad og bod.

**Oppsummering av øvrig****TG-0**

Nye dører i 2024.

**6.17 Balkong, terrasse, platting**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007240191	
Selger 1 navn	
Martina Rebekka Førre	
Gateadresse	
Oscars gate 50 C (Andel 1)	
Poststed	Postnr
OSLO	0258
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	82778971

Document reference: 1007240191

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MRF

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Gjennomført totalrenovering av bad
Arbeid utført av	Byco AS, MURMESTERSVEND/FLEMMINGKRISTIANSEN AS

Filer

[240709 Kontrollerklæring med slutt rapport og Plan for uavhengig kontroll for Ferdigattest \(78\).pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Totalrenovering av bad
-------------	------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse	Byggemeldt og godkjent med ferdigattest
-------------	---

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad
Arbeid utført av	Byco AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arbeid gjennomført da leiligheten ble bygget/totalrenovert i år
Arbeid utført av	2H Elektro AS

Filer

[Dokumentasjon\\_samsvarserklæring\\_etc Oscars Gate 50B.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja



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

Nei  Ja

Beskrivelse

Arbeid gjennomført da leiligheten ble bygget/totalrenovert i år

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av ytterdør og vinduer

Arbeid utført av

Sylva AS

Filer

[A62-101 Vindu- og ytterdørskjema\\_revB.pdf](#)

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

Beskrivelse

Leiligheten (I kjeller) ble bygget til bolig i år.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Arbeid er godkjent hos plan og bygningsetaten

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det innerste rommet er ikke godkjent for varig opphold, og er godkjent som bod.

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

Ikke i denne leiligheten, men andre steder i bygget. Det var rotter bak en lukket luke og noe svartsopp på yttevegg som konsekvens av fukt for 6-7 år siden i bygget, men det ble gjennomført tiltak for å utbedre og problemet ble løst. Hullet rottene kom inn gjennom ble tettet og det ble satt inn automatiske avtrekksvifter på badene der det var problematisk. Ingen tegn til problemer siden.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1007240191

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martina Rebekka Førre	c9321c4a4667d21ac7bc8d5 bbac4fa98490ddd8	11.10.2024 14:23:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007240191

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



# Nabolagsprofil

Oscars gate 50C - Nabolaget Uranienborg - vurdert av 184 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige



## Offentlig transport

Riddervolds plass Linje 11	2 min 0.1 km
Riddervolds plass i Skovveien Linje 21	3 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	13 min 1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.4 km

## Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	4 min 0.3 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 604 elever, 35 klasser	12 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	18 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	10 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	24 min 1.8 km
Wang Toppidrett 18 klasser	10 min 0.7 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	10 min 0.7 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

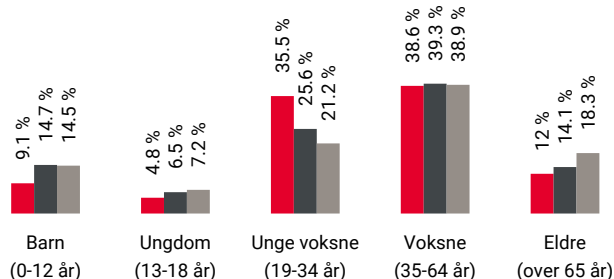
Veldig bra 85/100



## Naboskapet

Høflige 61/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Uranienborg	2 627	1 568
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Uranienborg barnehage (1-5 år) 26 barn	5 min 0.4 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 15 barn	5 min 0.4 km
Lycee Francais Rene Cassin Doslo (3-5 ...) 97 barn	5 min 0.4 km




## Dagligvare


Joker Briskeby Søndagsåpent	4 min 0.3 km
Rema 1000 Briskeby	5 min





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 2024

## Primære transportmidler









-  1. Trikk
-  2. Gående
-  3. Egen bil

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 90/100

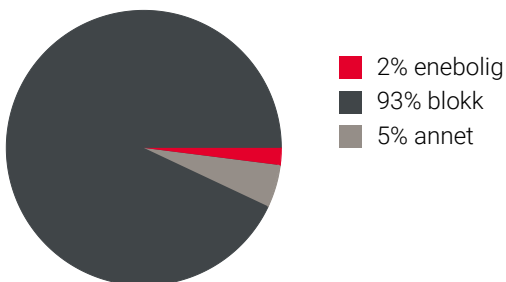
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 87/100

 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

## Sport

-  Uranienborg skole 5 min   
Aktivitetshall 0.4 km
-  Inkognito terrasse balløkke 7 min   
Ballspill 0.6 km
-  EVO Oscarsgate 7 min 
-  SATS Solli plass 9 min 

## Boligmasse







«Dette er byens hyggeligste nabolag!  
Ingen over, ingen ved siden!»

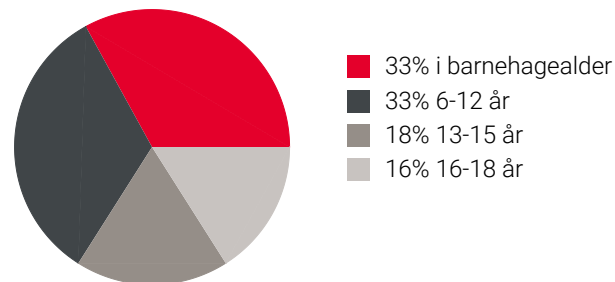
Sitat fra en lokalkjent



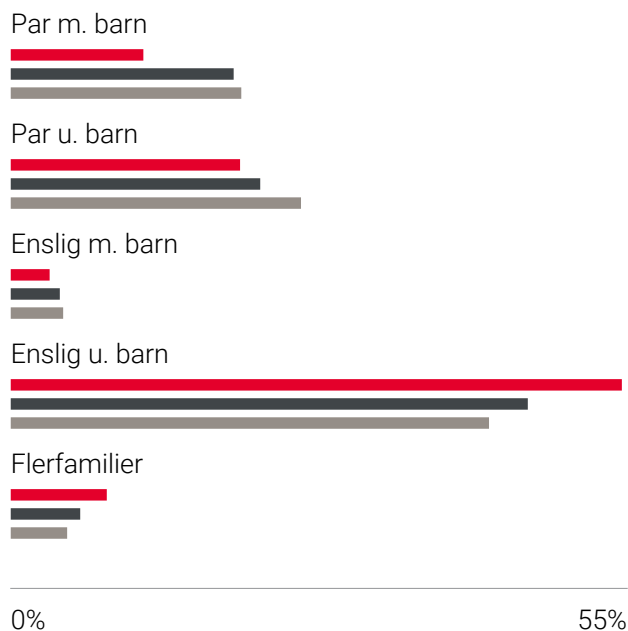
## Varer/Tjenester




-  VIA Vika Shopping & Restauranter 13 min 
-  Apotek 1 Hygiea Oslo 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



-  Uranienborg
-  Oslo og omegn
-  Norge

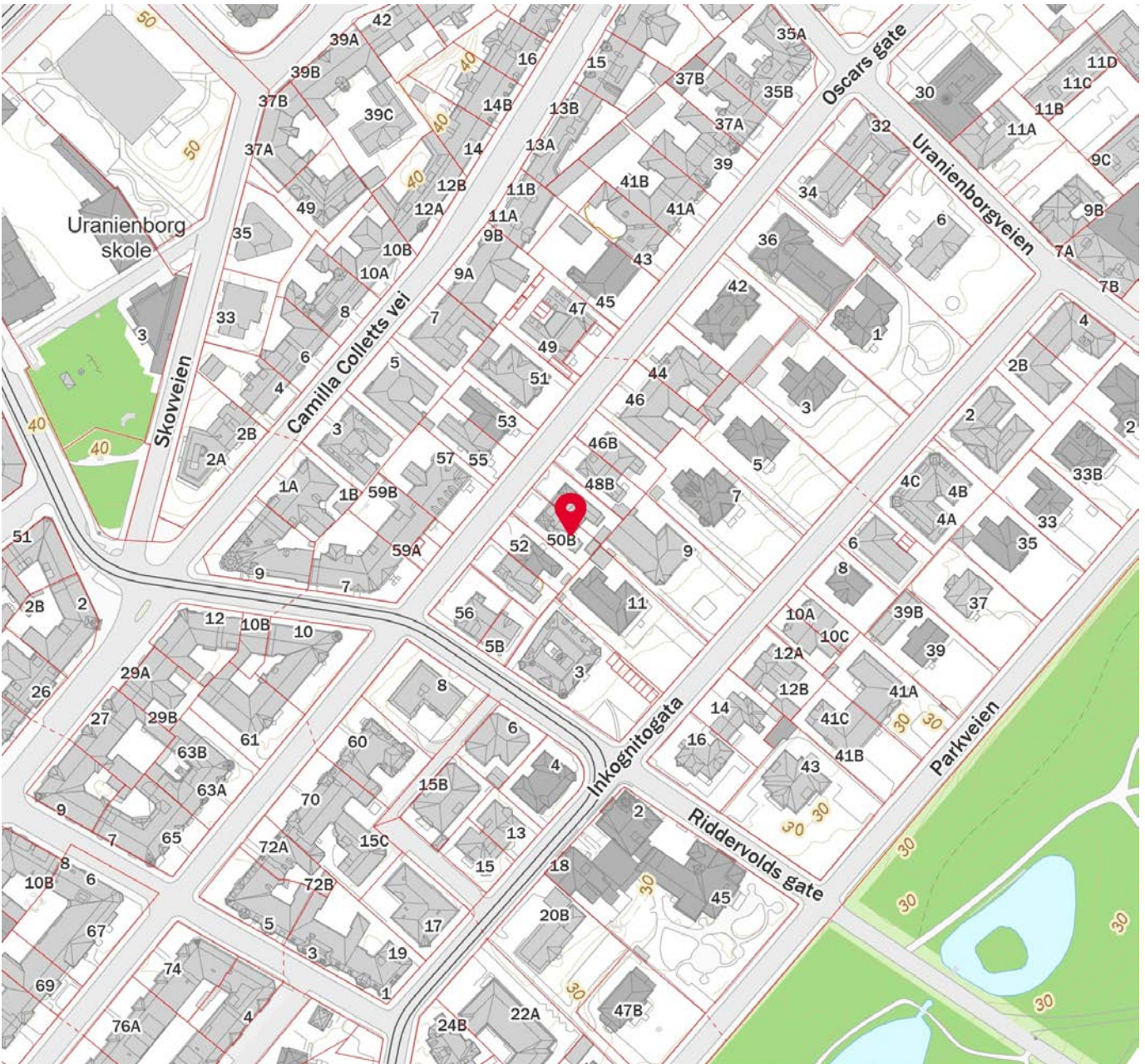
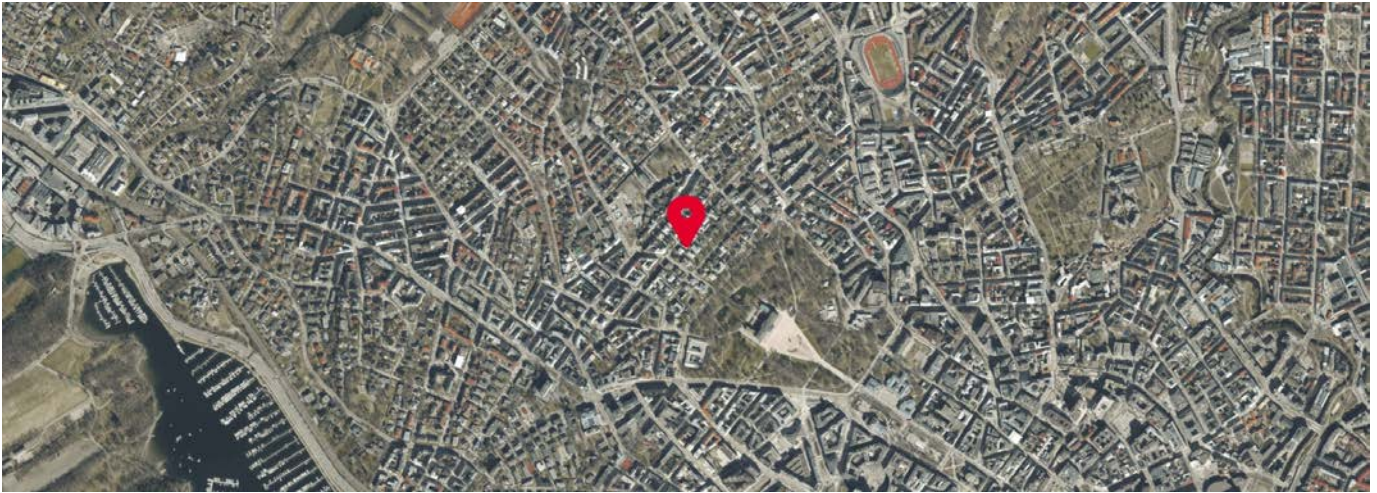
## Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



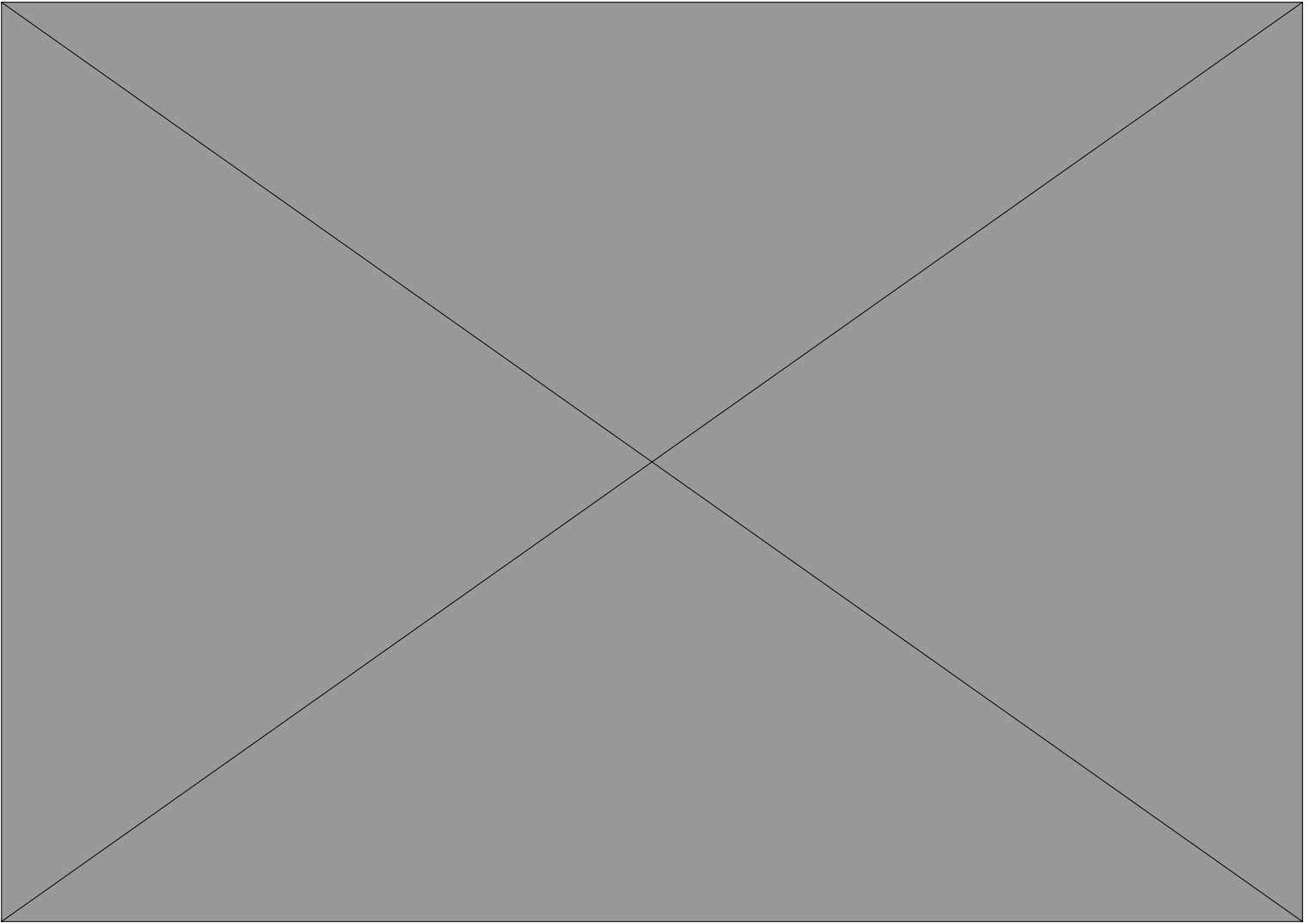
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





 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







## VEDTEKTER FOR OSCARS GATE 50B BORETTSLAG

Org. nr. 934 110 285

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 06.01.2025

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1.1 Borettslaget

Borettslagets navn er Oscars gate 50B Borettslag

Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Laget består av eiendommen[e]:

1. Oscars gate 50 B, 0258 OSLO, gnr. 213, bnr. 302 snr. 1 tom. 6 i Oslo kommune

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom ("Borett").

#### 1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

#### 1.3 Diskriminering

Det er ingen vilkår knyttet til etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, seksuell orientering, religion eller livssyn for å være andelseier i borettslaget. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller tillegges vekt ved bruk av forkjøpsrett.

### 2. Andeler, andelseiere og eierskifte

#### 2.1 Andeler

Borettslaget består av 6 andeler, hver pålydende kr 5 000.

Det skal være knyttet én andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie én andel.

Kun fysiske personer kan være andelseiere i laget med unntak av følgende, som kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,

4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe bolig til vanskeligstilte.

Uten hinder av det ovennevnte kan en kreditor eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene. Det samme gjelder når noen overtar én eller flere andeler som ellers ikke kunne selges på lang tid.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bebor leiligheten jfr. punkt 3.

## *2.2 Eierskifte*

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke har kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes som gitt.

Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve eiendommen.

Den nye eieren er solidarisk ansvarlig med den gamle for betaling av felleskostnader i overgangsperioden.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

## *2.3 Forkjøpsrett*

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

## **3. Bruk av andelen**

### *3.1 Andelseiers rett til bruk*

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

Borettslaget 3 biloppstillingsplasser på eiendommen er tilknyttet følgende andeler:

Andel 3	Biloppstillingsplass merket 3
Andel 4	Biloppstillingsplass merket 4
Andel 6	Biloppstillingsplass merket 6

Andel 1

Har enerett til bruk av uteareal merket 1

Fordeling av biloppstillingsplasser og utearealer fremkommer på vedlagte kart.

### *3.2 Overlating av bruk til andre/Utleie*

En andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre med mindre annet følger av denne bestemmelse.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

- a. Andelseieren er en juridisk person jfr vedtektenes punkt 2.1 tredje ledd
- b. Andelseieren midlertidig skal være borte fra boligen som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- c. Et medlem av husstanden som overtar bruken er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- d. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det eller dersom brukerens forhold innebærer at vedkommende ikke oppfyller kravene til å være andelseier.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen én måned etter at søknaden er kommet frem til laget, skal brukeren anses som godkjent.

Dersom bruken overlates til andre minsker dette ikke andelseierens ansvar overfor laget. Andelseiere som overlater bruken av andelen til andre, skal til en hver tid holde styret orientert om hvordan han kan nås, så lenge bruken av andelen er overlatt til andre.

## **4. Bruk og vedlikehold**

### *4.1 Andelseiers bruk*

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte. Bruken kan ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne.

Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

#### *4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt*

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal vedlikeholde ting som hører til boligen, slikt som vindusruter herunder utskifting av knuste ruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, vindusglass og innvendige dører med karmen.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av vinduer (med karm) og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Dersom boligen har balkong plikter andelseieren å vedlikeholde innvendige flater på balkong etter den til enhver tid gjeldende instruks. Andelseieren er ikke ansvarlig for vedlikehold og utskifting av membran og andre bygningstekniske innretninger som skal beskytte mot vann, snø eller annen naturskade samt elektriske innretninger i forbindelse med eiendommens fasade.

Ny andelseier overtar tidligere eiers eventuelle misligholdte vedlikeholdsforpliktelse.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følger av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

#### *4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt*

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

Skade på en bolig eller skade på inventar som tilhører laget skal utbedres av laget dersom skaden ikke følger av mislighold fra en annen andelseier.

Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen. Ved slikt arbeid plikter andelseierne å gjøre boligen tilgjengelig for styret eller den styret utpeker slik at ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger kan gjennomføres. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

#### *4.4 Bygningsmessige arbeider*

Bygningsmessige endringer utover vedlikehold som nevnt over må ikke finne sted uten samtykke fra styret.



Dersom arbeidet innebærer ombygging, påbygging eller endring av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold kreves samtykke fra generalforsamlingen med to tredjedels flertall.

## **5 Felleskostnader**

### *5.1 Fordeling og inndrivning*

Som felleskostnader regnes alle kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte boenhet, herunder kostnader til vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnader skal fordeles mellom andelseierne etter den fordelingsnøkkel som fremgår av eiendommens bygge- og finansieringsplan.

Der slik fordelingsnøkkel ikke foreligger:

skal fordeles etter en fordelingsnøkkel fastsatt som boligens bruttoareal/totalt bruttoareal i borettslaget.

Fordelingsnøkkel skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen for øvrig medfører at fordelingen fremstår som klart urimelig. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk, som for eksempel kostnader til TV-signal, kostnader til eget forbruk av varme fra felles fyringsanlegg m.v.

Det påhviler styret å påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

### *5.2 Panterett*

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt eller dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

## **6 Mislighold**

### *6.1 Salgspålegg*

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

Salgspålegg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

## 6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1 og brl § 5-22.

## 7 Generalforsamling

### 7.1 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen utøver borettslagets øverste myndighet.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, når minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet, eller når revisor krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

### 7.2 Innkalling til generalforsamling

Styret forestår innkalling til generalforsamlingen. Innkallingen skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte og høyst tjue dager fra avsendelsen til møtet skal holdes. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen samt om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om dette før fristen.

De saker som skal behandles i generalforsamlingen skal angis i innkallingen. Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

### 7.3 Saker til behandling på ordinær generalforsamling

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
  - a. Opptak av navnefortegnelse

- b. Valg av sekretær og av én person til å medundertegne protokollen.
  - c. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. Godkjenning av årsberetning fra styret
  3. Godkjenning av årsregnskap
  4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret
  5. Andre saker som er nevnt i innkallingen
  6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
  7. Valg av revisor

Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir besluttet.

Det kan ikke fattes vedtak i annet enn det som er nevnt i innkallingen, med mindre alle andelseierne i laget samtykker. At en sak ikke er nevnt i innkallingen hindrer likevel ikke at:

1. den ordinære generalforsamlingen avgjør saker som etter loven eller vedtektene skal tas opp på hver ordinære generalforsamling,
2. den ordinære generalforsamlingen avgjør krav om granskning etter brl. § 7-14.
3. det blir valgt styremedlemmer når noen står på valg,
4. det blir vedtatt å kalle inn til ny generalforsamling for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### *7.4 Deltakelse på generalforsamlingen*

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Hver andel har én stemme, også der flere eier andelen sammen.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan i tillegg ha med seg ett husstandsmedlem som har talerett i møtet.

Styremedlemmer som ikke er andelseiere og leiere av bolig i laget, har rett til å være tilstede, samt uttale seg til generalforsamlingen.

#### *7.5 Fullmektiger og rådgivere*

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Hver andelseier har rett til å ta med én rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til forsamlingen dersom generalforsamlingen tillater dette.

#### *7.6 Habilitet*



Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel.

### *7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll*

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektenes punkt 7.9 avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det påligger møtelederen å sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandlet på generalforsamlingen og alle vedtak som blir fattet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og andelseiere utpekt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

## **8. Styret**

### *8.1 Styremedlemmer*

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og høyst 5 medlemmer, slik generalforsamlingen til enhver tid beslutter.

Bare myndige personer kan være styremedlem. Det er ikke et krav at styremedlemmene er andelseiere.

Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt.

### *8.2 Styrets oppgaver og myndighet*

Styret skal lede virksomheten i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styret kan ikke fatte avgjørelser som i lov eller vedtekter er lagt til andre organ. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- b. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- c. salg eller kjøp av fast eiendom



- d. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- f. tiltak som ellers 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

### 8.3 Signatur

Borettslaget tegnes av Styreleder alene eller to styremedlemmer i fellesskap.

## 9 Forretningsfører

Laget kan ha en forretningsfører.

### 10. Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører og misbruk av posisjon i laget

Et Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

## 11 Revisjon

Laget skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår og har rett til å være til på generalforsamlingen og til å uttale seg.

## 12 Vedtektsendringer

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

## 13 Borettslagsloven

Såfremt annet ikke følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om burettslag av 06.06.2003 nr. 39.

----- O -----



TAKLE/THØRUD ARKITEKTER AS  
 Caspar Storms vei 16  
 0664 OSLO

Deres ref.:  
 Vegard Takle Olsen

Vår ref. (saksnr.):  
 202218715 - 22  
**Oppgis alltid ved  
 henvendelse**

Saksbehandler:  
 Mary Linh Nguyen

Dato: 26.09.2024

Adresse: OSCARS GATE 50B  
 Tiltakshaver: AS OSCARSG 50 B  
 Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 213/302/0/0  
 Søker: TAKLE/THØRUD ARKITEKTER AS  
 Tiltaksart: Bruksendring

## Ferdigattest – Oscars gate 50 B

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring, fasadeendring og etablering av ny boenhet, mottatt 20.08.2024.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202218715			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A10-01	21.12.2022	1/13
Snitt	A30-102	21.12.2022	1/18
Fasade	A40-102	21.12.2022	1/19
Plan kjeller som bygget	A22-102	03.07.2024	21/7

## Sluttrapport for forurenset grunn

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 20.08.2024.

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27 b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

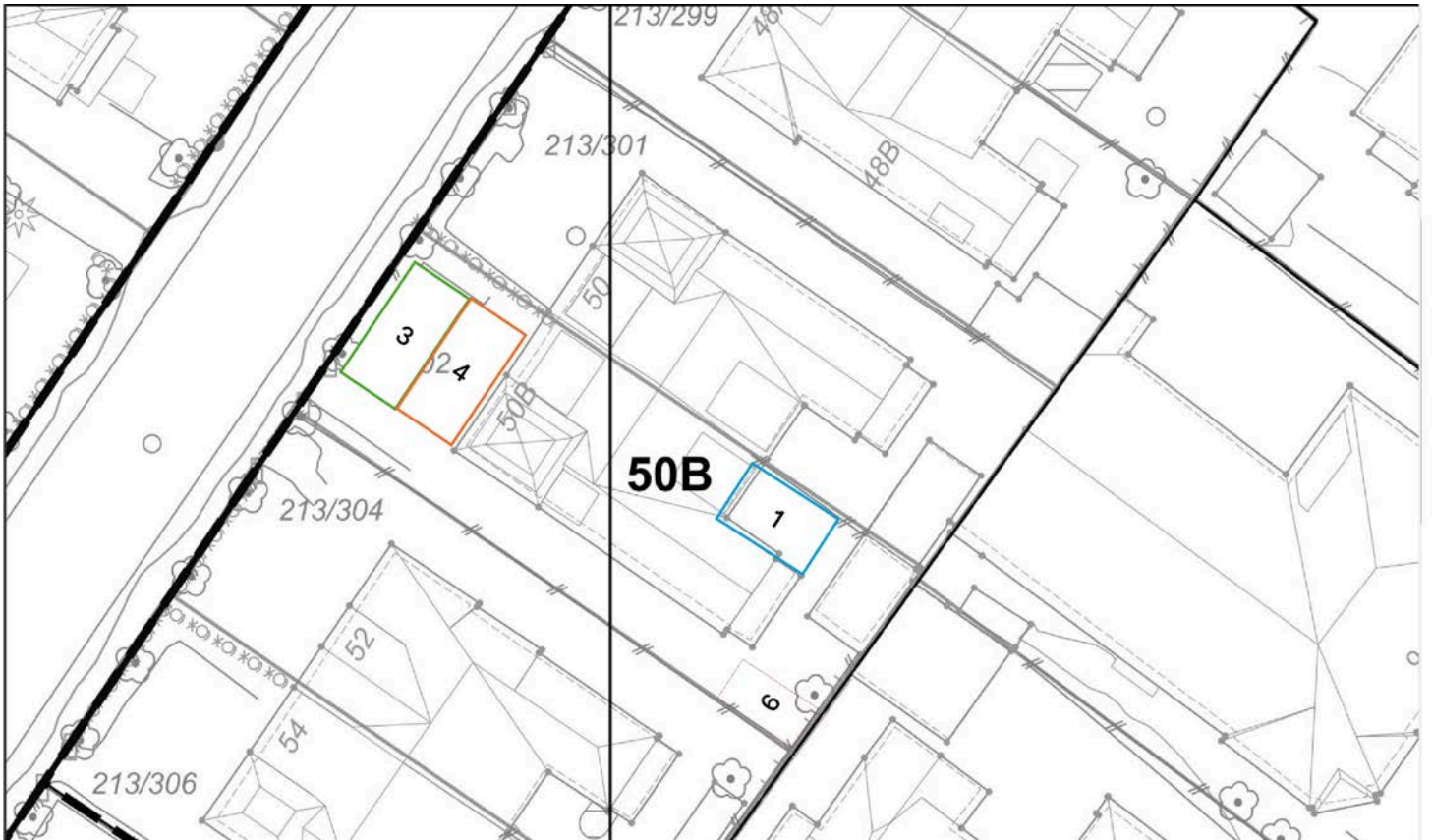
**Mary Linh Nguyen - saksbehandler**  
**Hildegunn Ohren - enhetsleder**

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:

AS OSCARSG 50 B, Nåkkves vei 5, 0670 OSLO







Oscarsgt. 50

J. nr. 3/1885

Våningshus.



III. D. J.-No. 5. 88.  
7. Bilag.



154. - 2/49.  
66. 88 I



# Bygningsanmeldelse

I henhold til bygningslovens § 3 anmeldes herved at der på grunden Matr. N<sup>o</sup> 50 Oskarsgade agtes opført en værningsbygning i 2 etager i overensstemmelse med vedtagne tegninger og liggende således som på situationsskizzen angivet.

Bygningsens fladeindhold: 157,50 kvadr. meter.  
Færdigrummeto dito: 287,00 " "

Bygningsens højde: 10,00 meter til tagfoden.

Etagernes højder: 3,45 meter mellem gulv og tag.

Kjelleren 2,20 meter høj.

Bygningen opføres på fundament af grøndomursten i kalk, skillerumsvæggene på heller.

Grøndmuren isoleres med asfaltpap under 1<sup>ste</sup> bjelkelag.

Grunden dræneres, og føres grøndvandet såvel som over- og skyllervand til byens kloak ved en ledning af 0,13 meters glaserede lerør.

Ydervæggene opføres med 1 1/2 stens tykkelse



I loftet indredes 2<sup>de</sup> værelser, kledeskammer  
og tørreløft.

I kjelderen indredes bryggerhus og strygeværelse,  
køl- og vedrum samt husholdningskjeldere.  
En trætrappe anbringes.

4 st. 0,24 x 0,24 meters ildpibe med tilhørende  
i Kompis, 11 kachelovne, 1 bryggepande og 1 stryge  
ovn anbringes.

Et friliggende kachelovnsrør findes i 2<sup>den</sup> etage.  
Lokum anlægges ved siden af kjøkkenet og  
forsynes med jernkasse samt ventilationskanal,  
der fører op over taget. I 2<sup>den</sup> etage an-  
ordnes et lokum med rørfaldsrør og jern-  
kasse i 1<sup>ste</sup> etage; ventileres ligeledes.

Kristiania d. 10 Jan. 1888.

For Daniel Steen &  
Anselm Liljestrom.

Til

Bygningskommissionen i  
Kristiania.

I forbindelse med ovenstående tillader jeg mig  
at ansøge den ærede Bygningskommission om tilladelse  
at opføre et lænparti på hjørnet, a. køk med kisp.

Herr Bygningsinspektør Hr. Lindhøe

Tegningerne tilbagesendes med bemærkning  
at privet i 1<sup>de</sup> etage er flyttet til andre sider  
af fløjbygningen og at privet i 2<sup>de</sup> etage anord-  
nes over samme, hvorved begge priveter erholdes  
felles klinge. - Derhos er fløjværelset på  
loftet mindre end oprindelig og udenfor sam-  
me en balkon, hvis gulv danner tag over  
det underliggende fløjværelse og privet.

Den indflyttede garvvej opføres på 2<sup>de</sup> jern-  
drager, som vistagte nye gjenvekselviser.

Arbejdigt  
for David Steen &  
Anselm Liljestrom.

Kr. a. d. 3. Marts 88.



meddelte Anmeldelsen til Beføjelse.  
Christiania den 1<sup>de</sup> Februar 1888.

G. Wille

Tilbageende Hr. Stadsarkitektens Ledsaget af et Androgende  
fra Anmelderen med Henvisn. til Trappeskræningsreguleringen.

I Inspektørkontoret Indstilling af 12<sup>de</sup> Januar f. A. er  
der ikke gjort noget Forbehold i Anledning af Trappeskræningen,  
sejst Løftsplanen viser, at disse Kun for en Del opges først  
op i under Jordtaget. Da der for Luftet er anmeldt Indred-  
ning af Værelsen, antag man, at Murum omkring Trappeskræ-  
ningen opføres af 1<sup>ste</sup> Stens Fjækkelse heldt op under Taget, og  
hvor man desuden i Murene for de mindredede Pægginger  
giver Pælg overensstemmende hermed, hvilket kan forvædige  
Fremmedelse af nævnte Androgende. Erubst for at  
Løftsindredningen indskrænkes sig til 1 Værelse, indskilles  
Anmelderens Androgende, om at opføre Murum af 1<sup>ste</sup> Stens  
Mur, til Approbation. Da Planordningen for saavel  
Pægginger er ensartet fremmedes Kun Pælgem for  
Plak. N. 50.

Christiania den 2 Januar 1889.

Lous. Frinthe

I Hænde til den Stadsarkitektens give Dem og  
sigelse ved Bygningskommissionens Beslutning  
af 16<sup>de</sup> Aug 1883 tilader Trappeskræningen, saavidt  
ansøgt, opføre af 1<sup>ste</sup> Stens Mur.

Christiania 3<sup>die</sup> januar 1889.

G. Wille,



## 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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 salgsoppgaven. 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:** Oscars gate 50 C (Andel 1)  
0258 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Karianne Øiestad

**Telefon:** 909 37 280  
**E-post:** Karianne.oiestad@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