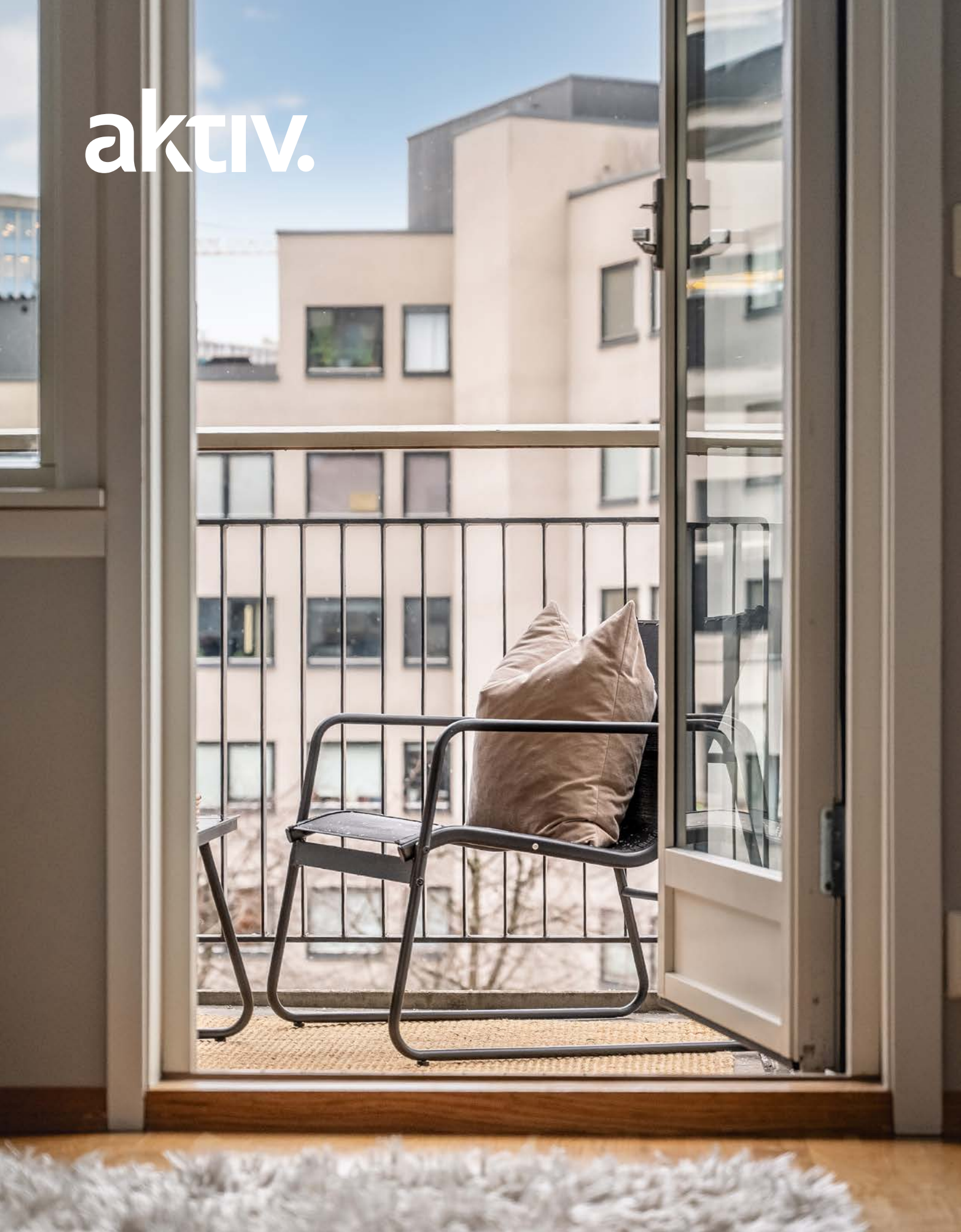


aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Karianne Amlie

Mobil 977 57 259

E-post karianne.amlie@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 080 000,-
Fellesgjeld: Kr 419 760,-
Omkostn.: Kr 9 602,-
Total ink omk.: Kr 4 509 362,-
Felleskostn.: Kr 8 000,-
Selger: Jørgen Pedersen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 39/43 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 208, bnr. 938
Andelsnr.: 16
Oppdragsnr.: 1002260033

DITT NYE HJEM?

Velkommen til Jess Carlsens gate 10! En lys og moderne 2-roms med solrik sydvestvendt balkong og rolig beliggenhet mot gårdsrom.

Leiligheten har stilrent kjøkken fra 2022, delikate overflater og inkluderer varmtvann, fyring, internett og bredbånd i felleskostnadene. Heis, kjellerbod, flotte takterrasser, grønt gårdsrom og gode sykkel- og parkeringsmuligheter. Mulighet for leie av garasje plass. Fellesgjeld med fastrente. En perfekt kombinasjon av byliv og komfort! Her bor du midt i byen med kort vei til Karl Johan, Grünerløkka, St. Hanshaugen og Grønland. Nærområdet byr på alt av servicetilbud, kollektivtransport, kafeer og kultur.

Høydepunkter:

- Solrik balkong med fri utsikt
- Stilrent kjøkken og flotte overflater
- Heis, kjellerbod og mulighet for garasjeleie

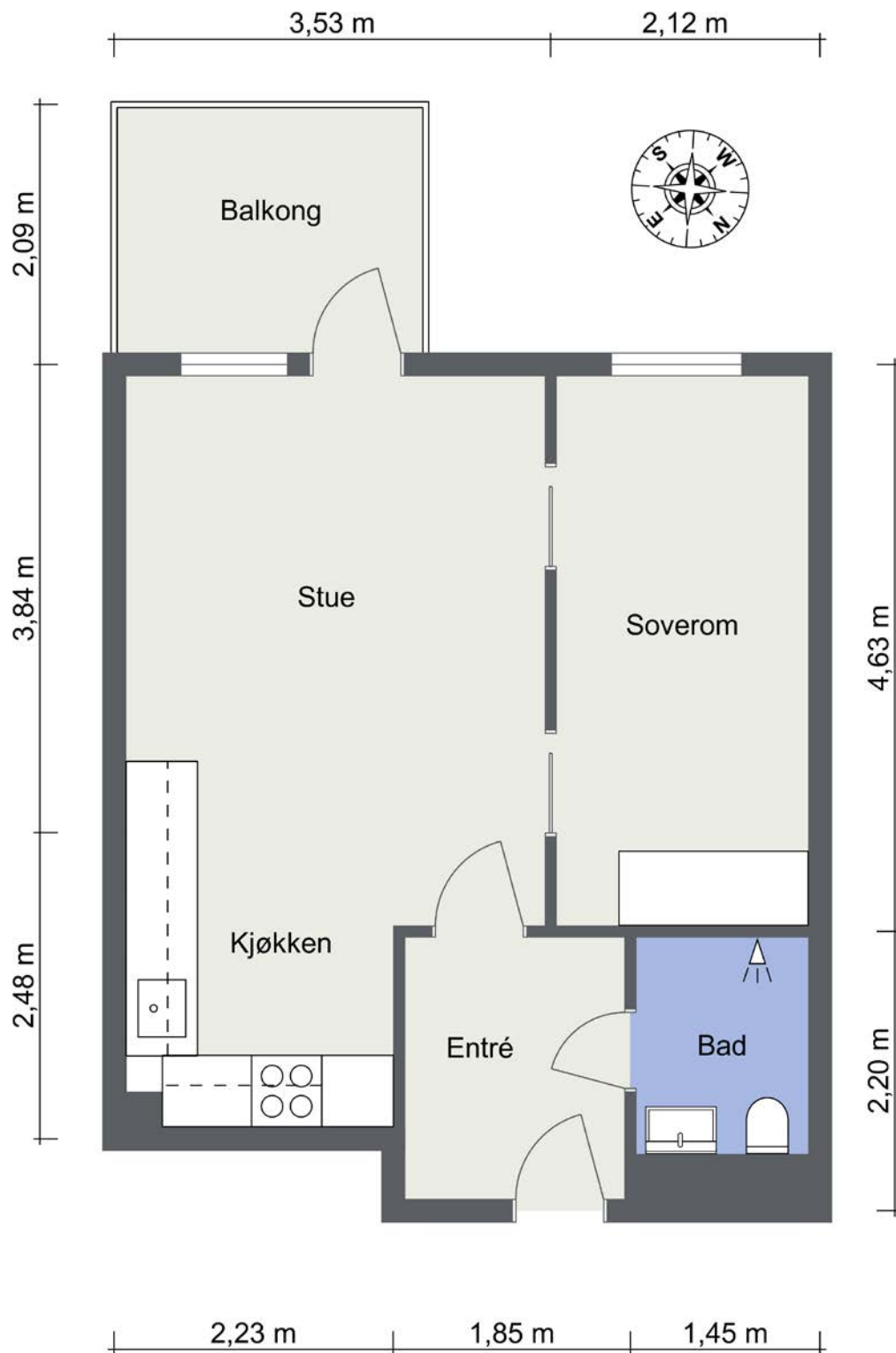
Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	29
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	71
Nabolagsprofil	77
Budskjema	104

Planteegning



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















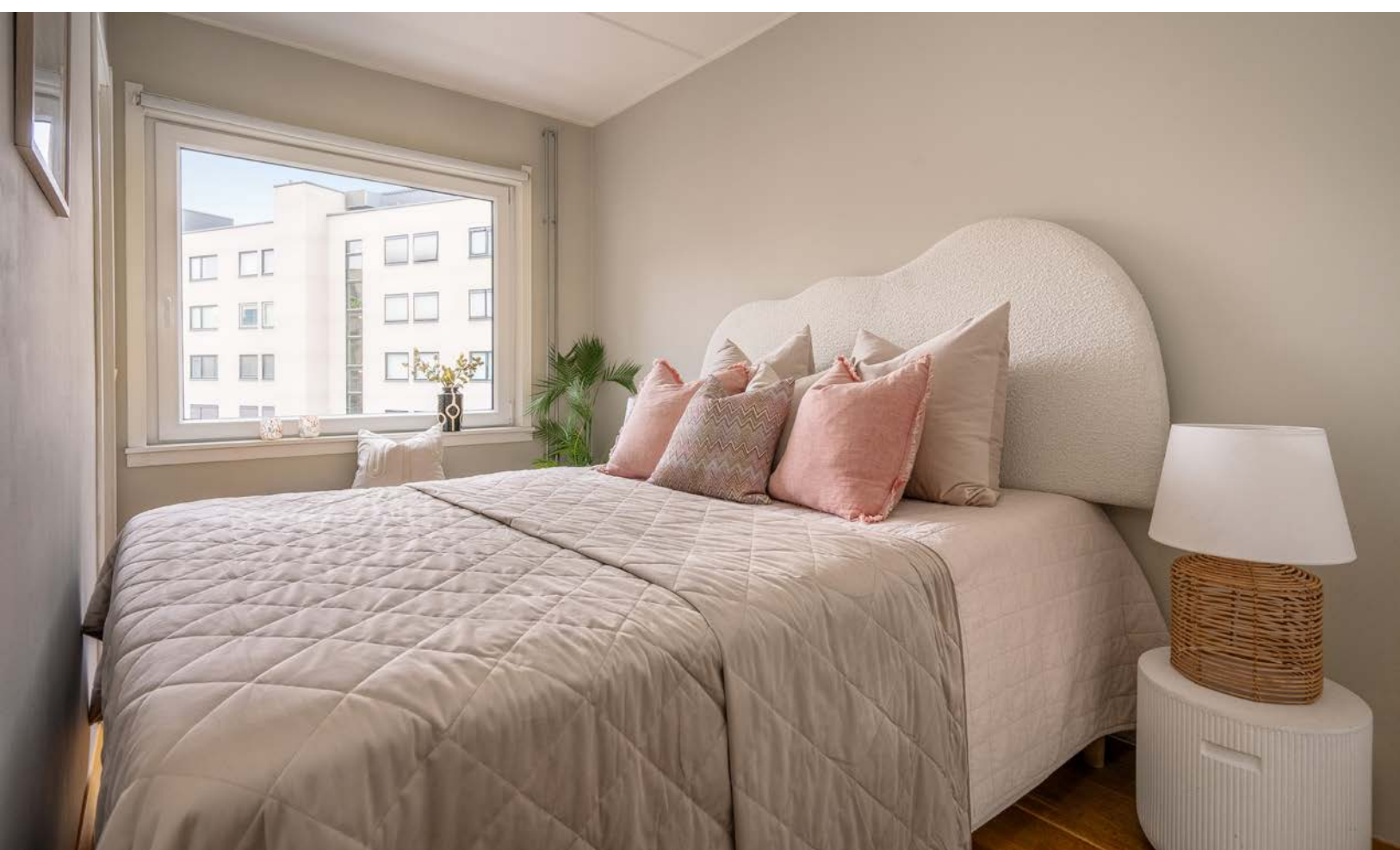




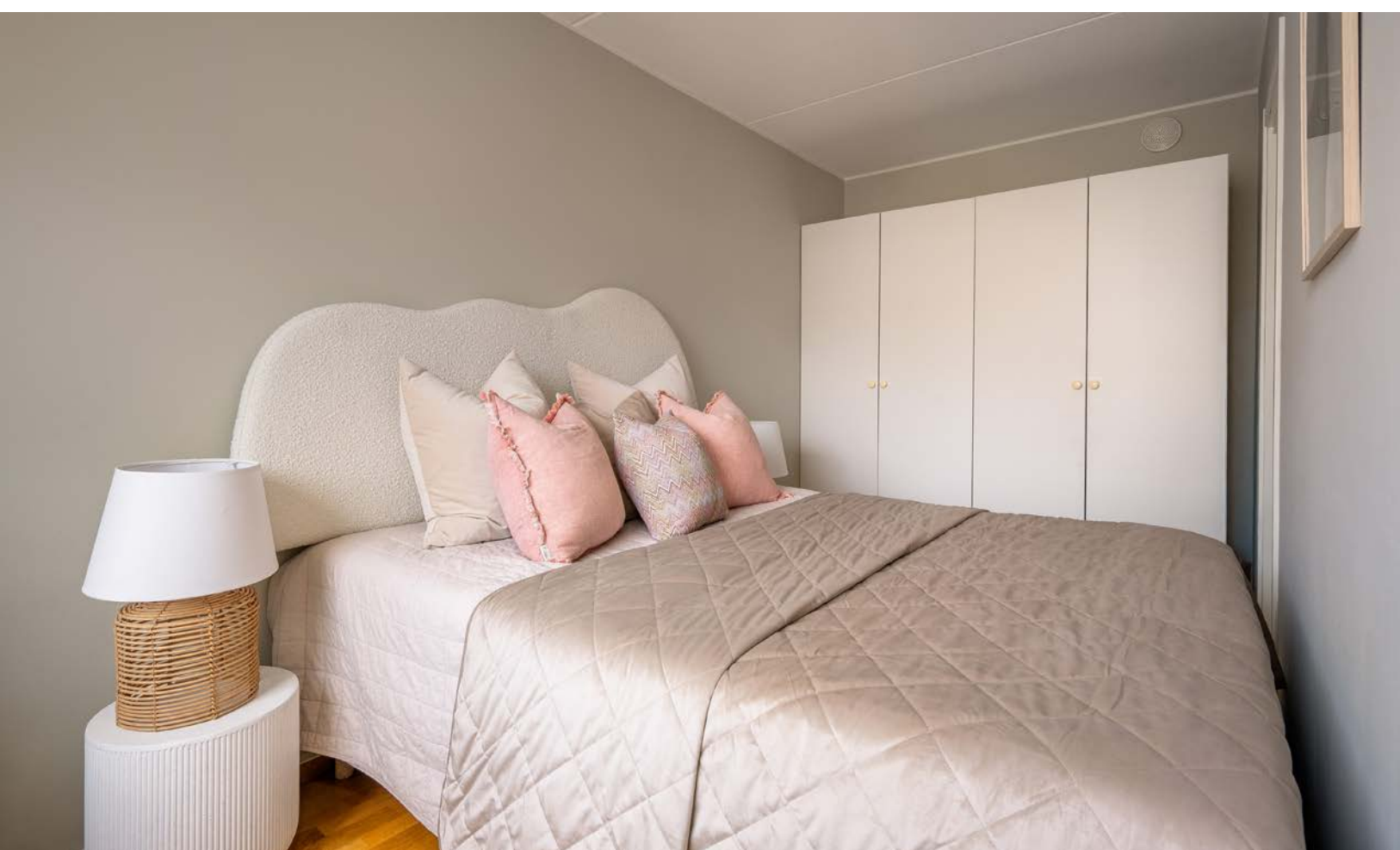








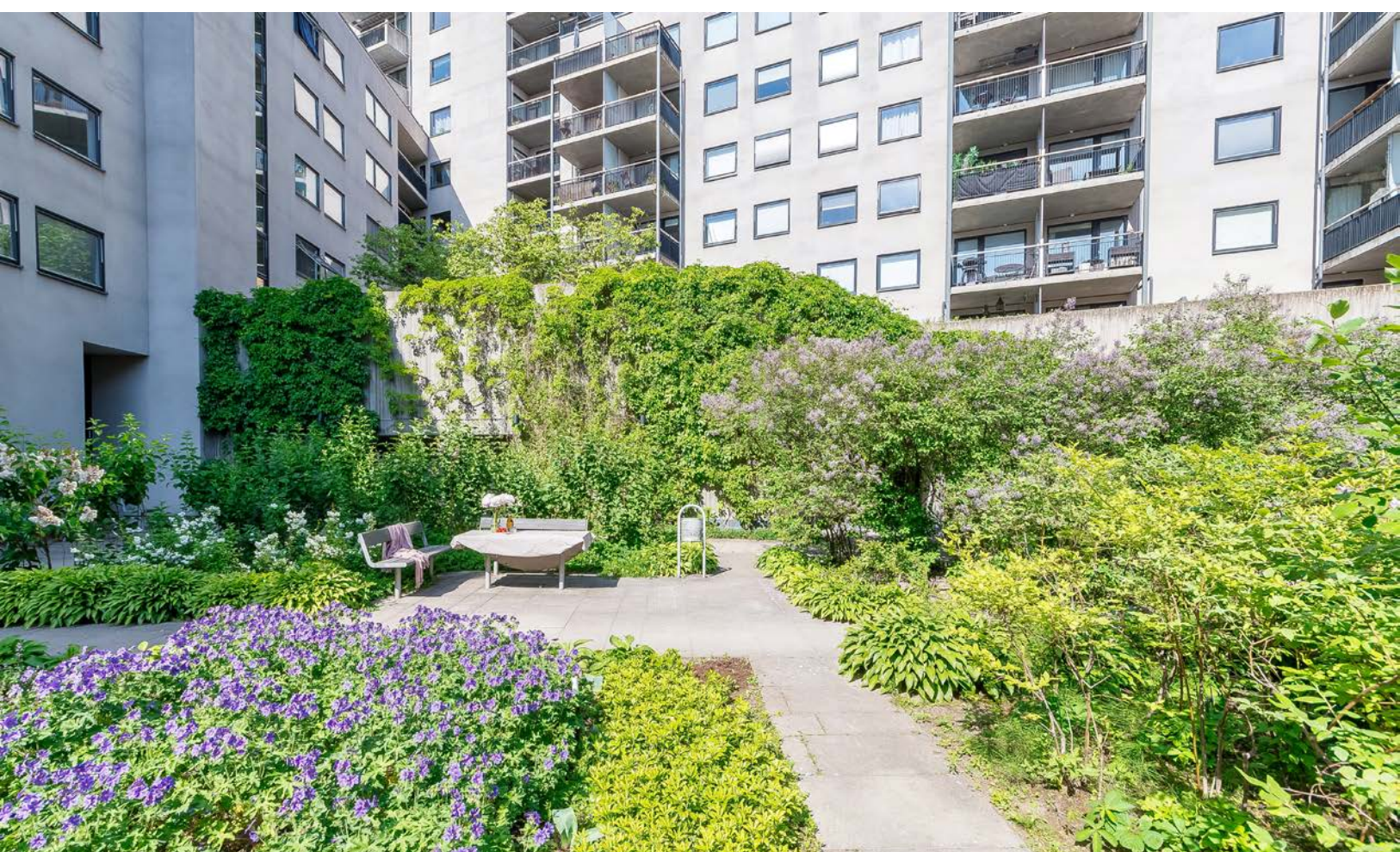


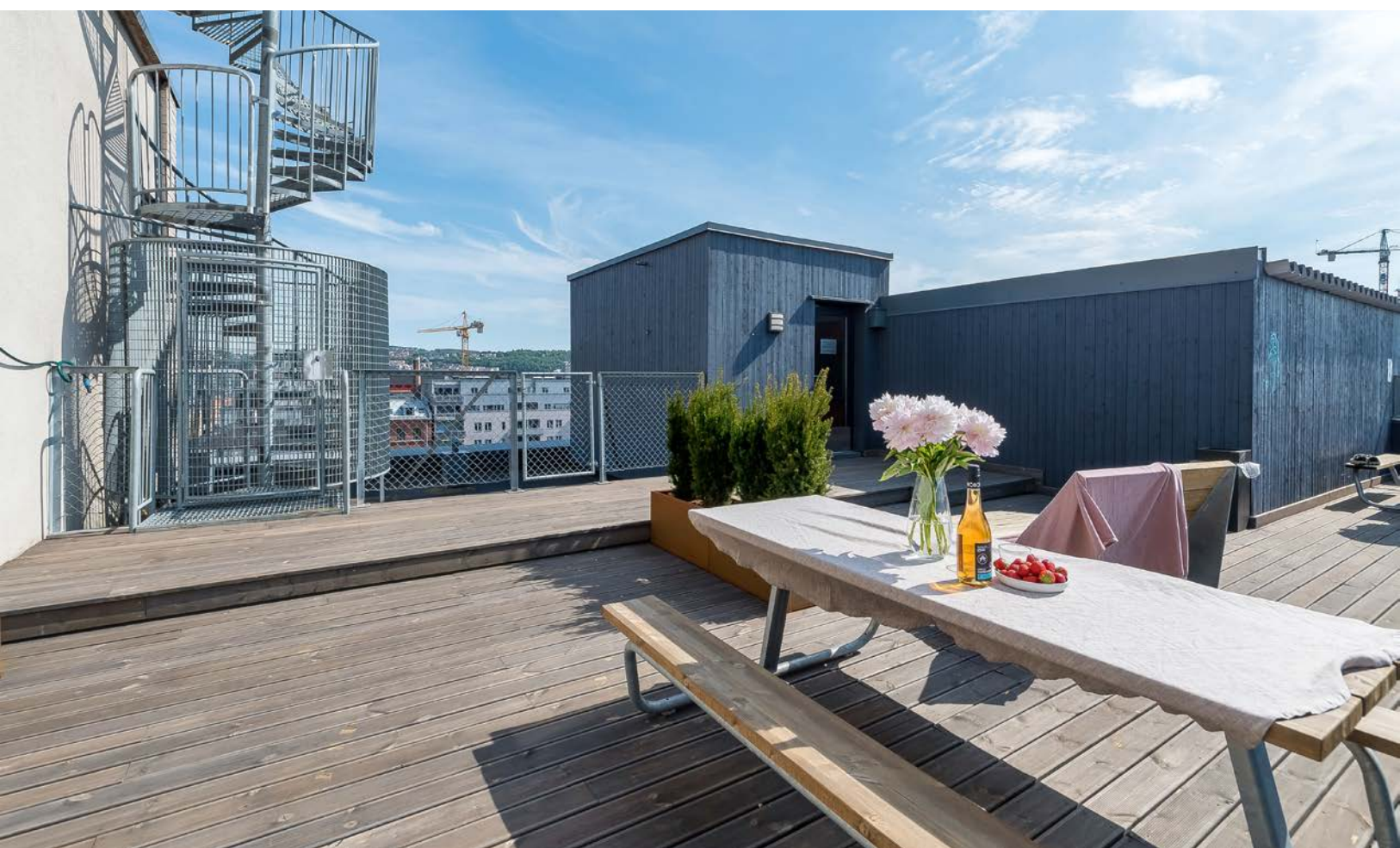


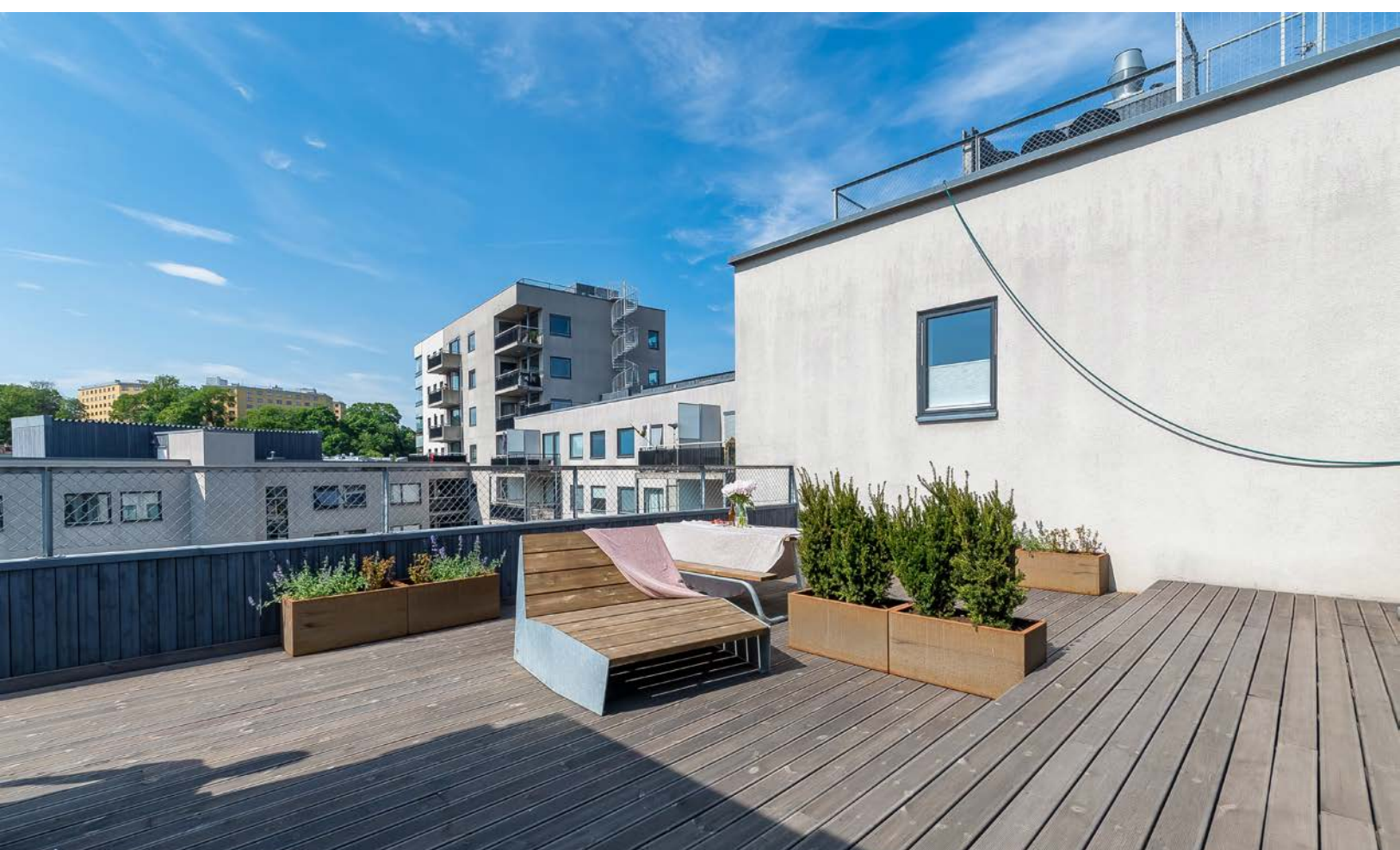
















Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 39 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 43 kvm

TBA: 5 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 kvm Bod.

3. etasje

BRA-i: 39 kvm Entré, stue, kjøkken, bad og et soverom.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

5 kvm Balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Eiendommen har et pent opparbeidet fellesområde som ligger avskjermet til i stille bakgård. Bakgården er med lekeplasser, sitteplasser, trær, beplantning og plenareal, steinbelagte internveier og sykkelstier.

Beliggenhet

Plasseringen er unik i Oslo, med nærhet til alt du måtte trenge av forretninger, kaféer, restauranter og underholdnings- og servicetilbud. Innen noen minutters gange finner du det urbane og pulserende livet på Grünerløkka og Grønland, kulturtilbudet og fjorden i Bjørvika og shopping og servicetilbud på Karl Johan og i sentrum. I Møllergata, Torggata og områdene rundt kvartalet finner du også et vel av kjente og ukjente kaféer, restauranter, butikker og treningssentre. Dette er beliggenheten for deg som ønsker å bo svært sentralt, men likevel rolig og tilbaketrukket.

Nabolaget byr på flere hyggelige spisesteder. Her finner du blant annet Klosteret, Hyde, Chez Colin, EFF EFF og Nektar Vinbar - alle en kort spasertur fra leiligheten. Er du ute etter enklere mat har du Digg pizza, BurgerKing, Oslo Streetfood og nyåpnede Junk like

i nærheten. Du finner også det populære spisestedet Koie Ramen et par minutter fra leiligheten. Rett rundt hjørnet ligger Torggata som de siste årene utviklet seg til å bli en av byens livligste og mest spennende gater. Her finner du et yrende liv, både på dagtid og kveldstid. Gaten er delt i to, med Youngstorget som et sentralt knutepunkt. I den vestlige delen av Torggata finner du et godt utvalg av store og kjente merker, mens du i den østlige delen finner flere nisjebutikker og et stort spekter av populære og varierte serveringssteder. For den musikkinteresserte er det kun et par minutters gange til Rockefeller, Sentrum Scene og Blå.

Nærheten til Grünerløkka og ikke minst Vulkan gir deg også svært enkel tilgang til et bredt utvalg av sosiale samlingsplasser, serveringssteder og kulturelle opplevelser. På få minutter er du innenfor dørene på Mathallen, der spennende råvarer selges over disk på gamlemåten. Her ligger også BAR Vulkan, Dögnvill Burger og Fyrhuset Kuba som alle inviterer til sosiale hyggestunder, mens SIO er stedet for fysisk fostring. Dagligvarehandelen kan tas på KIWI eller REMA1000.

Er du av den aktive typen finner du utendørs treningsapparat i Kristparken. Her er det også basketballbane og bordtennisbord. SATS finner du i Akersgata og på Schous Plass. Du finner fine turmuligheter langs Akerselva, og en rekke grøntområder i nærheten. Her ligger Kubaparken, St.hanshaugen park, Olaf Ryes plass og Sofienbergparken i nærheten. Det er mange sykkelstativer med bysykkel-tilbud i nærheten. Bysykkel er et godt alternativ til kollektiv transport gjennom sommerhalvåret.

Gårdsrommet i Jess Carlsenkvartalet er også en liten grønn lunge med beplantning og benker. På toppen av byggene finnes det en rekke takterasser som beboerne fritt kan benytte, med fenomenal utsikt over byen og sol hele dagen.

I kjelleren finnes det 120 garasjeplasser i et lukket anlegg som omsettes separat blant beboerne. Ellers er det nærhet til kollektivtransport med og buss og trikk, samt T-bane/tog på Oslo S/Jernbanetorget (10 min). Busstoppet v/ Jakob Kirke et godt alternativ med linje 34 og 54. Det er ikke lange veien bort til Hammersborggata (5 min gange) hvor linje 150, 160, 250 og 250E tar deg ut av byen på få stopp. Storgata holdeplass er noen minutter gange unna, og har hyppige avganger med trikkelinje 11, 12, 17 og 18.

Rett over gaten ligger Møllergata skole, med klasser fra 1.-7. trinn, og det finnes flere barnehager i nærheten.

Jess Carlsen-kvartalet ligger på Fredensborg i Oslo, i bydel St.Hanshaugen. Området består dels av klassiske leiegårder fra rundt 1900, dels av nyere leilighetsbygg og en god del eldre småhus i tre, tegl eller bindingsverk. Kvartalet grenser mot Møllergata, Osterhaugs gate, Jess Carlens gate og Hausmans gate.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hovedbærekonstruksjon i stål/betong. Fasader med pussede og malte flater. flatt tak tekket med papp/membran. Vinduer og balkongdører med isolerglass og trekarmmer. Felles trappegang med betongtrapp. Personheis i oppgang.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Oslo rør og varme AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegging med å koble fra gammelt kjøkken og installere nytt: stoppekraner, opplegg for å stenge av oppvaskmaskin, tilkobling av vann og avløp til kjøkken, samt waterguard.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Techem AS

Beskrivelse av arbeidet: Techem byttet ut vannmålere/radiatormålere i leilighetene i borettslaget etter bestilling av styret.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Rett Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Tilpasninger i forbindelse med nytt kjøkken: 1x Øke 20a kurs til 25A med komfyrvakt. 1x Kurs til stekeovn 15A. 1x Flytte eksisterende stikk til mikro. 3xledskinner inkl driver+ trådløs dimmer 1x dobbeltstikk i sort Elko plus rehab under overskap innfelt.

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

Ja.

Bygget har ferdigattest, men jeg har blitt opplyst om at plan- og bygningsetaten mangler noe dokumentasjon på leilighetsoppdelingen i blokken da den ble bygd, og at dette kan gjelde hele blokken.

Innhold

Entré, stue, kjøkken, bad og et soverom.

Boligen disponerer eksterne boder som er målt opp av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører borettslagets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte andelseier. Dette medfører at borettslaget i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for bodene. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealene kan dermed opphøre.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

- Innvendig > Overflater: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder, fuktmerker i parketten i stue/kjøkken.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
- Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er påvist skader på innredning. Det er noen svelleskader på servantskapet.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

Den kollektive avtalen (inkludert Hausmann BL) med Telia er reforhandlet. Denne har gått fra å omfatte TV og internett til kun å omfatte en kollektiv internettordning.

Parkering

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

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

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

El-bil : 1 300 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 1 925 kroner for ett år

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

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

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

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring, polisenummer 93006442

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 080 000

Omkostninger kjøper

4 080 000 (Prisantydning)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 602 (Omkostninger totalt)

18 502 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 302 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 089 602 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 098 502 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 101 302 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

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

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 199 522 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 798 089 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om 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

Felleskostnadene er på kr 8000,- pr. måned og er fordelt slik:

- A-konto varme og varmtvann.kostnader kr 583,-
- Lån nr: 11495590 1; IN lån 1 - Akonto renter kr 1 023,-
- Lån nr: 11495590 1; IN lån 1 - Akonto avdrag kr 3 240,-
- Kollektiv bredbåndsavtale kr 189,-
- Felleskostnader kr 2 965,-

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av borettslagets driftskostnader. Disse inkluderer blant annet drift, vedlikehold, kommunale avgifter, felles forsikringer og forretningsførsel. Det gjøres oppmerksom på at felleskostandene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og vedtak.

På ekstraordinær generalforsamling i Hausmann BRL 19.01.2012 ble det vedtatt å binde renten på lånet i Husbanken for 20 år med virkning fra 01.02.2012. Nominell rente er 2,978 og effektiv rente er 2,994. Muligheten til å foreta ekstraordinær innbetaling på fellesgjelden er ikke lenger mulig før utgangen av fastrenteperioden (om 20 år). Det er derfor ikke mulig å nedbetale IN-lånet før 2032.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 000

Andel Fellesgjeld

Kr 419 760

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

03.02.2026

Andel fellesformue

Kr 67 898

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Hausmann Borettslag

Organisasjonsnummer

986864172

Andelsnummer

16

Om borettslaget

Borettslaget består av 59 andelsleiligheter.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Lån

Hausmann Brl har lån i Husbanken. På ekstraordinær generalforsamling i Hausmann BRL 19.01.2012 ble det vedtatt å binde renten på lånet i Husbanken for 20 år med virkning fra 01.02.2012. Nominell rente er 2,978 og effektiv rente er 2,994. Muligheten til å foreta ekstraordinær innbetaling på fellesgjelden er ikke lenger mulig før utgangen av fastrenteperioden (om 20 år).

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal

andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS

Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Energiavregning

Boligselskapet har avtale med Techem Norge AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto på vegne av Techem Norge AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd á kontobeløp. Avregning og evt. justering av á kontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no> A-konto beløp til fjernvarme blir krevet inn over felleskostnadene fra OBOS. Oppvarming (radiatorer) og varmt tappevann er inkludert i felleskostnadene. Vær klar over at det innkrevde á konto beløpet reguleres etter forbruk og vil variere fra leilighet til leilighet og fra person til person. Avregning foretas en gang i året og godkjennes av styret. A-konto beløpet kan da bli endret. Strømutgifter er ikke inkludert i felleskostnadene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Husbanken

Lånenr.: 11495590 10

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 2,97%

Restsaldo 24 721 322,00

Innfrielsesdato: 30.04.2035

Type rente: Fastrente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Ja, men ikke mulig å nedbetale før 2032.

På ekstraordinær generalforsamling i Hausmann BRL 19.01.2012 ble det vedtatt å binde renten på lånet i Husbanken for 20 år med virkning fra 01.02.2012. Nominell rente er 2,978 og effektiv rente er 2,994. Muligheten til å foreta ekstraordinær

innbetaling på fellesgjelden er ikke lenger mulig før utgangen av fastrenteperioden (om 20 år).

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om kjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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 salgsoppgaven.

Dyrehold

Kjæledyr kan holdes så sant dyret er tillatt i Norge. Se husordensregler for nærmere bestemmelser.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 208, bruksnummer 938 i Oslo kommune. Andelsnr. 16 i Hausmann Borettslag med orgnr. 986864172

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/208/938:

28.05.2004 - Dokumentnr: 35745 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:208 Bnr:302

02.07.2004 - Dokumentnr: 45458 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 1086/7545

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 58/7545

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 70/7545

Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 81/7545
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 82/7545
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/7545
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/7545
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/7545
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 63/7545
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/7545
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 95/7545
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 78/7545
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/7545
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/7545
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/7545
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/7545
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/7545
Snr: 18
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 95/7545
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 78/7545
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/7545
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/7545
Snr: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/7545
Snr: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/7545
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/7545
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 95/7545
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 78/7545
Snr: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/7545
Snr: 28
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/7545
Snr: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/7545
Snr: 30
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/7545
Snr: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/7545
Snr: 32
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 95/7545
Snr: 33

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 78/7545
Snr: 34
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/7545
Snr: 35
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/7545
Snr: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/7545
Snr: 37
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/7545
Snr: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/7545
Snr: 39
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/7545
Snr: 40
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71/7545
Snr: 41
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 69/7545
Snr: 42
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/7545
Snr: 43
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71/7545
Snr: 44
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 69/7545
Snr: 45
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/7545
Snr: 46
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71/7545
Snr: 47
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 69/7545

Snr: 48
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/7545
Snr: 49
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71/7545
Snr: 50
Formål: Næring
Sameiebrøk: 224/7545
Snr: 51
Formål: Næring
Sameiebrøk: 80/7545
Snr: 52
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/7545
Snr: 53
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/7545
Snr: 54
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 44/7545
Snr: 55
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/7545
Snr: 56
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/7545
Snr: 57
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/7545
Snr: 58
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 52/7545
Snr: 59
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/7545
Snr: 60
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/7545
Snr: 61
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 57/7545
Snr: 62
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 43/7545
Snr: 63
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/7545
Snr: 64
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/7545
Snr: 65
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/7545
Snr: 66
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/7545
Snr: 67
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/7545
Snr: 68
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 31/7545
Snr: 69
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/7545
Snr: 70
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/7545
Snr: 71
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 57/7545
Snr: 72
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/7545
Snr: 73
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/7545
Snr: 74
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/7545
Snr: 75
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/7545
Snr: 76
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/7545
Snr: 77

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/7545
Snr: 78
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 31/7545
Snr: 79
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/7545
Snr: 80
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/7545
Snr: 81
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 57/7545
Snr: 82
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/7545
Snr: 83
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/7545
Snr: 84
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/7545
Snr: 85
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/7545
Snr: 86
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/7545
Snr: 87
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/7545
Snr: 88
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 31/7545
Snr: 89
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/7545
Snr: 90
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/7545
Snr: 91
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 57/7545

Snr: 92
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/7545
Snr: 93
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/7545
Snr: 94
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/7545
Snr: 95
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/7545
Snr: 96
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/7545
Snr: 97
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/7545
Snr: 98
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 31/7545
Snr: 99
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/7545
Snr: 100
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/7545
Snr: 101
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 57/7545
Snr: 102
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/7545
Snr: 103
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/7545
Snr: 104
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/7545
Snr: 105
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/7545
Snr: 106
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 65/7545

Snr: 107

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 39/7545

Snr: 108

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 31/7545

Snr: 109

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 39/7545

Snr: 110

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 65/7545

Snr: 111

Formål: Næring

Sameiebrøk: 60/7545

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 3, 4, 39, 41, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 71, 72, 73, 74, 111.

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest for boligbygg datert 10.11.2008.

BYGGETEGNINGER

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

KORT INFORMASJON OM BRANNSITUASJON OG PLANLØSNING

Det er avdekket at enkelte leiligheter i Jess Carlsens gate 10 og 12 har en annen planløsning enn det som fremgår av godkjente byggetegninger fra oppføringen av bygget (ferdigstilt 2004, ferdigattest 2008).

Opprinnelig godkjente tegninger viser tre leiligheter per etasje i Jess Carlsens gate 10. I praksis er de to største leilighetene senere delt, slik at det i dag er fem leiligheter per etasje. Denne endringen har ført til at flere leiligheter enn forutsatt i de godkjente tegningene ikke har alternativ rømningsvei via balkong, men kun via trapperom (eventuelt via vindu med redningsstige).

Plan- og bygningsetaten har bekreftet at dagens godkjente situasjon er den som fremgår av de opprinnelige tegningene, og at eventuelle avvik mellom disse og dagens faktiske planløsning kan utgjøre et ulovlig forhold etter plan- og bygningsloven. Eventuell retting eller godkjenning av dagens situasjon må i så fall skje gjennom søknad sendt av ansvarlig fagkyndig foretak.

Borettslaget er kjent med forholdet og vurderer videre oppfølging sammen med fagkyndige.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.11.2008.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommer ligger i et område regulert til byggeområde for boliger med reguleringsbestemmelser S-3913, datert 19.06.02.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider.

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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

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

2 000 Digital annonsering
6 500 Fotograf
1 910 Garantipremie/inneståelse
19 900 Markedspakke INKL PREMIUMPAKKE OG BLINKANNONSERING
6 900 Oppgjørshonorar
5 000 Opplysninger fra forretningsfører
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 390 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Utleggsgebyr (alle kostnader trekkes i oppgjør. kr 1000,- ekstra for styling)
3 500 Visninger/overtakelse per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 121 600

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

Ansvarlig megler

Karianne Amlie
Partner / Eiendomsmegler
karianne.amlie@aktiv.no
Tlf: 977 57 259

Ansvarlig megler bistås av

Karianne Amlie

Partner / Eiendomsmegler

karianne.amlie@aktiv.no

Tlf: 977 57 259

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

04.02.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Jess Carlsens gate 10 , 0183 OSLO
-  OSLO kommune
-  gnr. 208, bnr. 938
-  Andelsnummer 16

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 30.01.2026

Rapportdato: 02.02.2026

Oppdragsnr.: 18206-1059

Referansenummer: CE2950

Autorisert foretak: Vannmannen AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Morten Pedersen



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



Rapportansvarlig

Pål M. Pedersen

Pål Morten Pedersen

pmp@taksthuset.no

908 44 088

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde. Flott felles takterrasse. Leiligheten har en sentral beliggenhet på Fredensborg, midt mellom Grünerløkka, St.Hanshaugen og Oslo sentrum. Pent opparbeidede grøntområder og mange parker i nærheten, med blant annet Sofienbergparken, Olaf Ryes plass, Cuba-parken eller St. Hanshaugen park.

Eiendommen har et pent opparbeidet fellesområde som ligger avskjermet til i stille bakgård. Bakgården er med lekeplasser, sitteplasser, trær, beplantning og plenareal, steinbelagte internveier og sykkelstier.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder. Leiligheten ligger i 3. etasje. Det er heis i bygget.

Radiatorer i stue og soverom tilknyttet fjernvarme. Varmekabel på bad. A-konto fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Gateparkering etter gjeldende regler.

Hovedbærekonstruksjon i stål/betong.
Fasader med pussede og malte flater.
Flatt tak tekket med papp/membran.
Vinduer og balkongdører med isolerglass og trekarmner.
Felles trappegang med betongtrapp.
Personheis i oppgang.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

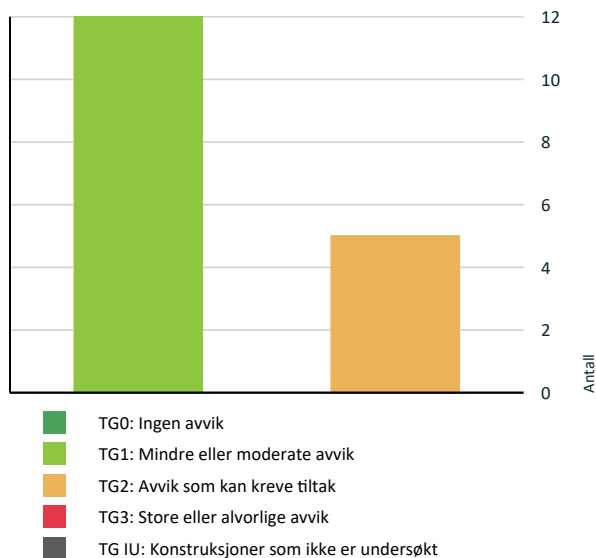
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2004

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vindu med to-lags glass produsert i 2003 og karmen/rammer av tre. Vindu på soverom med glass fra 2018. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 1 Dører

Slett entrédør med brannklasse B30, lydklasse 40dB og kikkehull.

Balkongdør med 2-lags glass produsert i 2003.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til sydvest-ventd balkong på 5,5 m². Gulvflate av betong. Rekkverk av metall. Rekkverkshøyde er målt til ca. 111 cm.

Balkongen er normalt godt vedlikeholdt.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Parkett i entre, soverom og stue/kjøkken, og fliser med gulvvarme på bad.

Vegger: Malte flater og fliser på bad.

Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

Tak: Malte flater.

Takhøyden er 250 cm.

Takene er normalt godt vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 pga: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder, fuktmerker i parketten i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturlig vedlikehold av parketten må påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i prefabrikkerte betongelementer.

Tilstandsrapport

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Innvendige dører

Det er hvite glatte dører. 2 skyvedører til soverommet.

Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje på døren til badet.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Originalt prefabrikert badekabin fra byggeår.

3. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Det er fliser på veggene. Stål takplater.

Overflatene er normalt godt vedlikeholdt.

3. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet med varmekabler.

Det er en høydeforskjell på ca. 30 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Overflatene er normalt godt vedlikeholdt.

3. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Membranen er festet til klemringen på sluket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, hjørnedusj, nedsenket gulv i dusjen. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er noen svelleskader på servantskapet.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

3. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er felles mekanisk avtrekk. Det er tilluft ved døren.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er et prefabrikert badekabin.

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

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Ny kjøkkeninnredning i 2022 som er godt vedlikeholdt.

Hvit kjøkkeninnredning med folierte glatte fronter. Integriert kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Vaskekum nedfelt i kvarts benkeplate.

Det er montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er rør i rørsystem med fordelerskap i taket på badet. Det er stoppekraner i fordelerskapet.

Plast rør til kjøkkenbenken.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Avløpsrør

Det er plast og støpejern avløpsrør.

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

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i boligen.

Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer tilkoblet felles varmesentral.

Techem byttet ut vannmålere/radiatormålere i leilighetene i borettslaget etter bestilling av styret.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Måler og hovedsikring er plassert i felles tavle (ikke besiktiget). Leiligheten har i hovedsak skjult elektrisk anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2004

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

2022: 1x Øke 20a kurs til 25A med komfyrvakt. 1x Kurs til stekeovn 15A. 1x Flytte eksisterende stikk til mikro. 3xledskinner inkl driver+ trådløs dimmer 1x dobbeltstikk i sort Elko plus rehab under overskap innfelt. Stikk til vifte Stikk til kjøleskap/ og oppvaskmaskin,

Det foreligger samsvarserklæring for arbeidene utført av dagens eiere. Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider utført av tidligere eiere.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Leiligheten har røykvarsler tilknyttet felles varslingsanlegg. Brannslukningsapparat

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

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

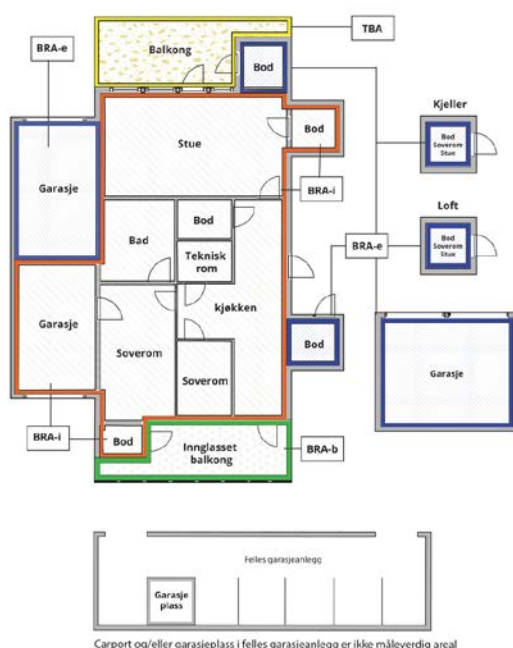
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	39	4		43	5
SUM	39	4			5
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom	Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod oppmålt til 3,8 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny kjøkkeninnredning i 2022.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Pål Morten Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	938		0	1913.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Jess Carlsens gate 10

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
986864172			Pedersen Jørgen Wie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

16

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet på Fredensborg, midt mellom Grünerløkka, St.Hanshaugen og Oslo sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har et pent opparbeidet fellesområde som ligger avskjermet til i stille bakgård. Bakgården er med lekeplasser, sitteplasser, trær, beplantning og plenareal, steinbelagte internveier og sykkelstier.

Tinglyste/andre forhold

Ikke undersøkt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	27.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jørgen Pedersen

Boligen

Jess Carlsens gate 10
0183 OSLO

0301-208/938/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2020
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Oslo rør og varme AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegging med å koble fra gammelt kjøkken og installere nytt: stoppekraner, opplegg for å stenge av oppvaskmaskin, tilkobling av vann og avløp til kjøkken, samt waterguard.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Techem AS

Beskrivelse av arbeidet: Techem byttet ut vannmålere/radiatormålere i leilighetene i borettslaget etter bestilling av styret.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Rett Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Tilpasninger i forbindelse med nytt kjøkken: 1x Øke 20a kurs til 25A med komfyrvakt. 1x Kurs til stekeovn 15A. 1x Flytte eksisterende stikk til mikro. 3x ledskinner inkl driver+ trådløs dimmer 1x dobbeltstikk i sort Elko plus rehab under overskap innfelt.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Bygget har ferdigattest, men jeg har blitt opplyst om at plan- og bygningsetaten mangler noe dokumentasjon på leilighetsoppdelingen i blokken da den ble bygd, og at dette kan gjelde hele blokken.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Jess Carlsens gate 10 - Nabolaget Fredensborg - vurdert av 362 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Jakob kirke Linje 34, 54	3 min 0.2 km
Nybrua i Storgata Linje 11, 12, 17, 18	8 min 0.6 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	40 min

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	3 min 0.2 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	8 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	22 min 1.8 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	3 min 0.2 km
Edvard Munch videregående skole	9 min



Kvalitet på skolene

Bra 70/100



Opplevd trygghet

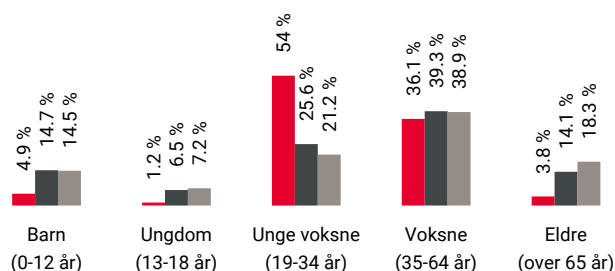
Veldig trygt 70/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fredensborg	3 024	2 008
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hausmannsgate barnehage (1-5 år) 129 barn	2 min 0.1 km
Nedregate barnehage (1-5 år) 87 barn	5 min 0.4 km
Akersløkka barnehage (0-5 år) 65 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Fredensborg	2 min
Joker Møllergata Søndagsåpent	3 min 0.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 89/100

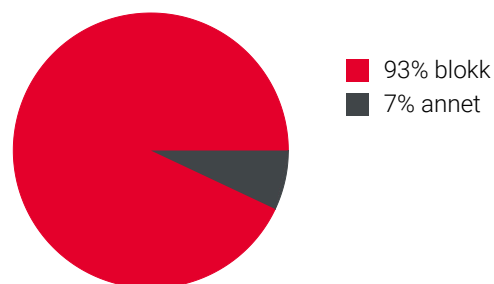
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Elvebakken v.g. skole - fleraktivitetssal 3 min 
Aktivitetshall 0.2 km
-  Møllergata skole 4 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km
-  Skippern Squash 6 min 
-  Torggata Bad Tr.senter 6 min 

Boligmasse



«Bor man på Fredensborg har man kort vei til alt(!), godt miljø, bor supersentralt, har fine områder å spasere rundt omkring i og en finfin nærhet til Akerselva.»

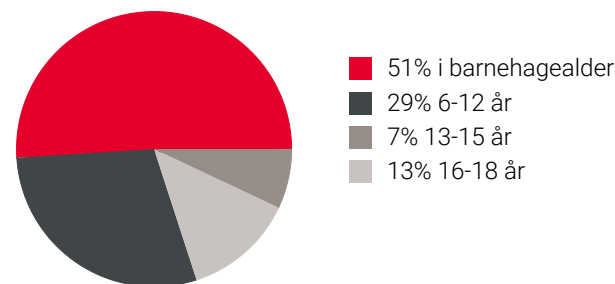
Sitat fra en lokalkjent



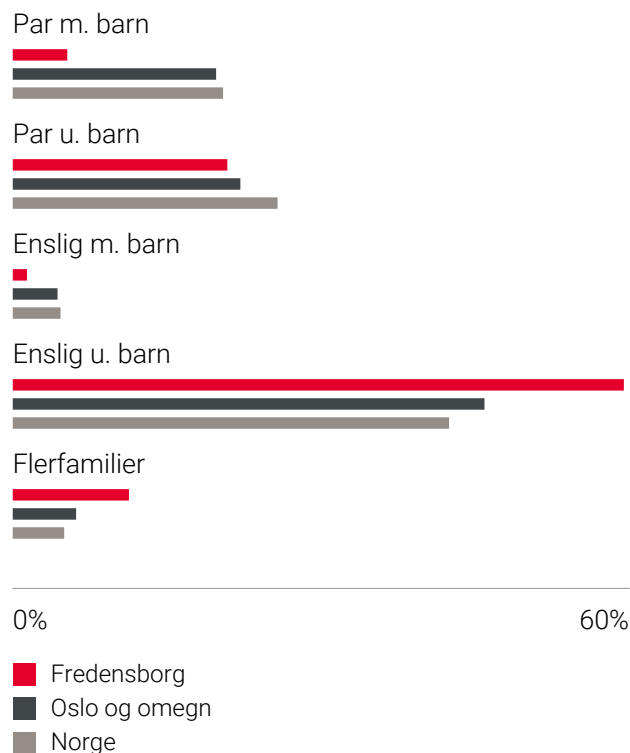
Varer/Tjenester

-  Gunerius Shoppingsenter 8 min 
-  Ditt apotek Anker 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

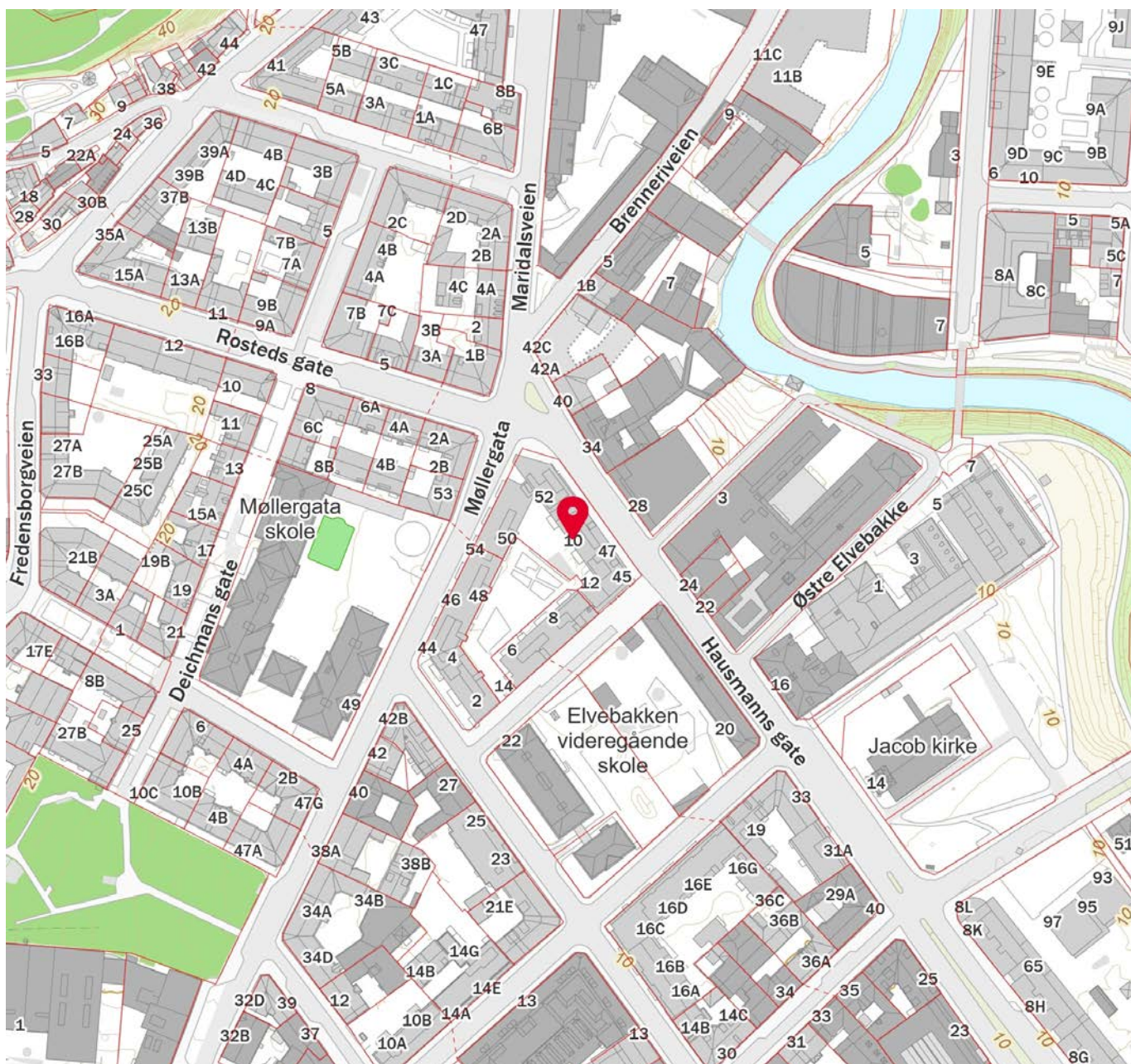
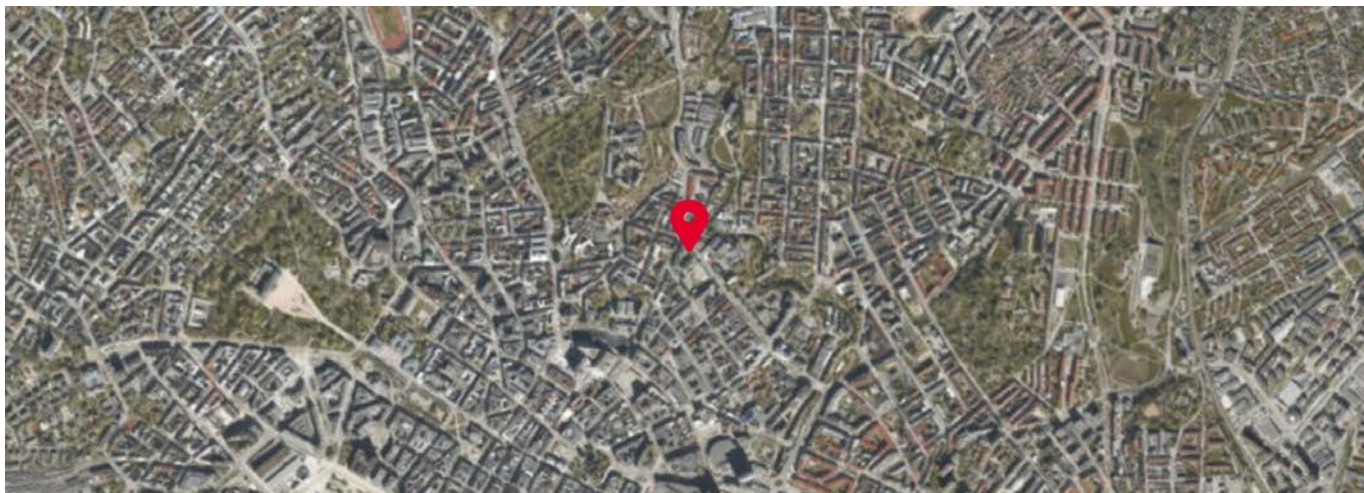


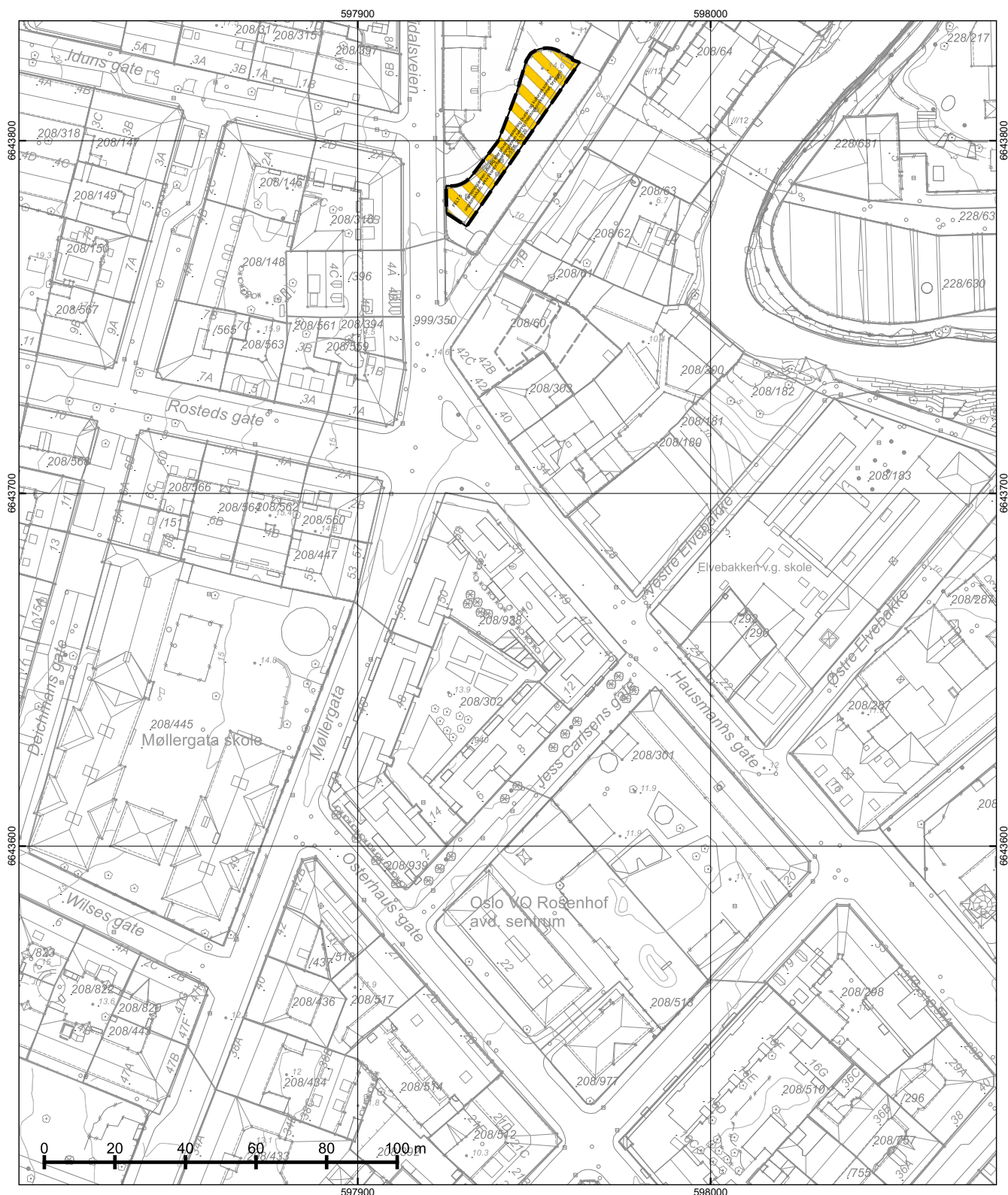
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

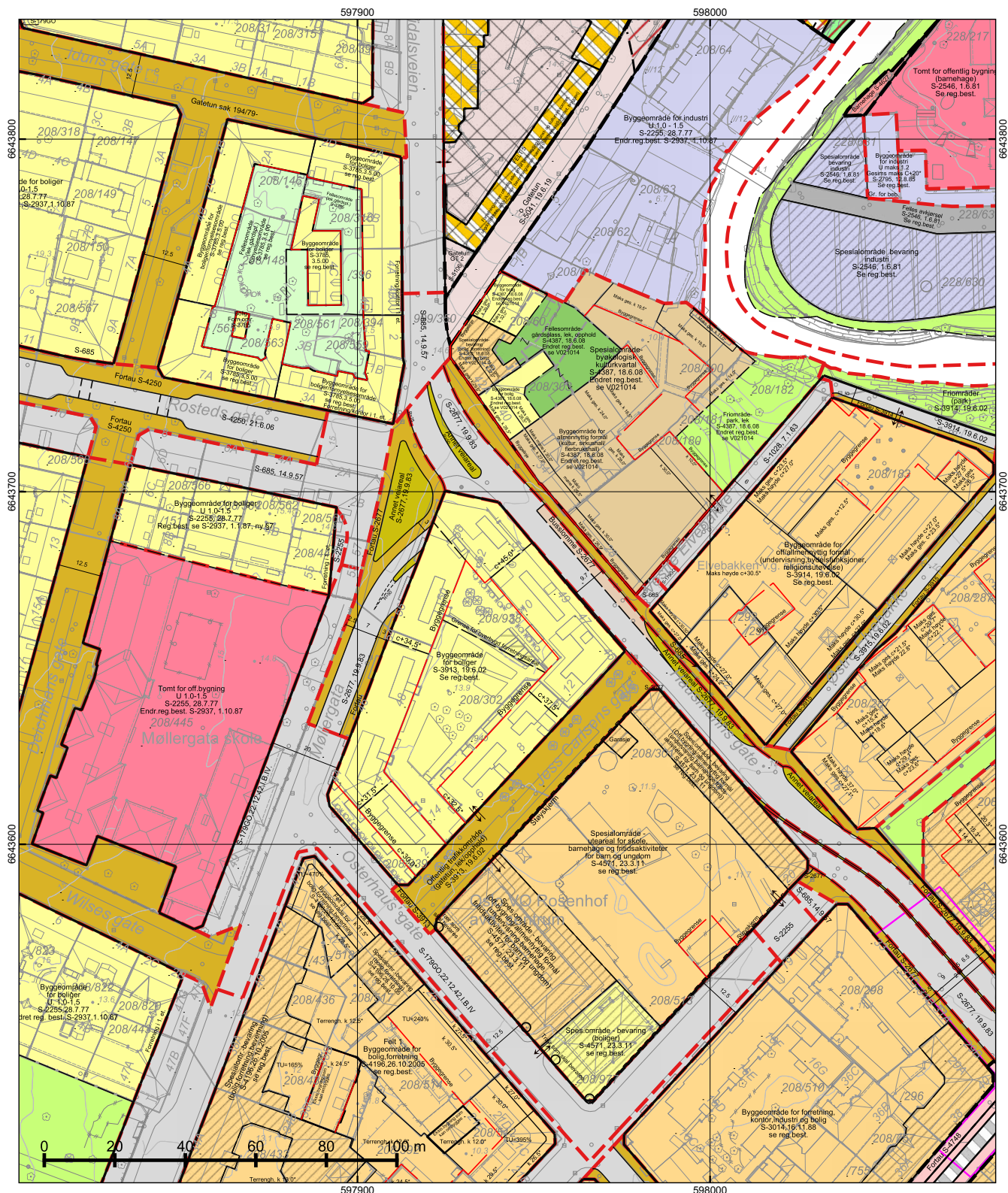




*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 03.02.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.	PlottID/Best.nr: 152590/ 86526140 Deres ref.:	
	Adresse: Jess Carlsens gate 10 Gnr/Bnr: 208/938	Kommentar:	

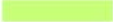
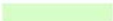
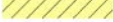


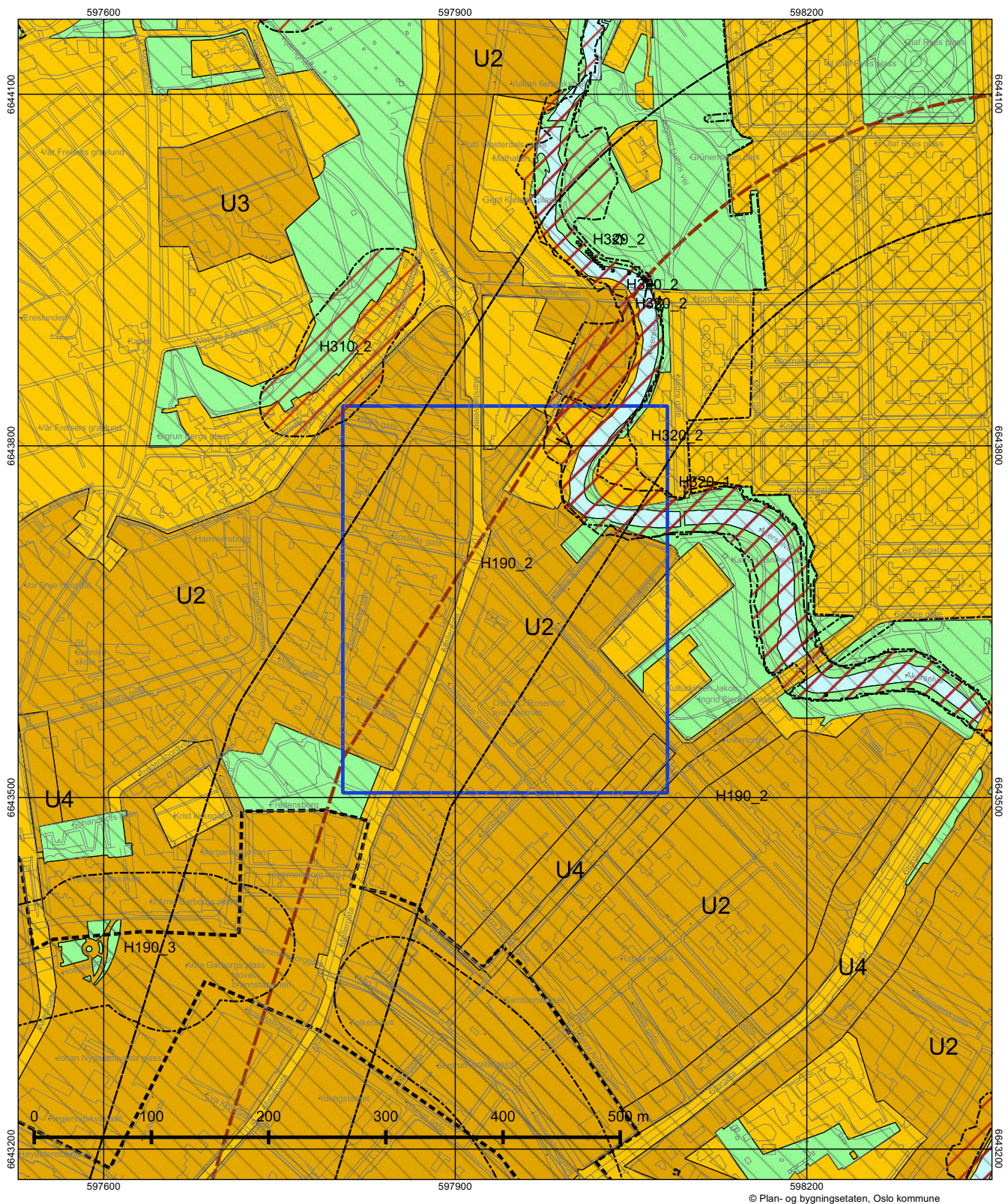
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 03.02.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 152590/ 86526140 Adresse: Jess Carlsens gate 10 Gnr/Bnr: 208/938 Deres ref.: Kommentar:	Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		RpFareGrense
	70 - Felles avkjørsel		70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal		311 - Annet veiareal
	74 - Felles gårdsplass		312 - Fortau
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		313 - Skulder - bankett
	140 - Bolig/forr./kontor		913 - Formåavgrensning
	144 - Forr./bolig		925 - Gesimslinje
	149 - Offentlig/allmennyttig		930 - Reguleringslinje
	150 - Industri m.tilh.anlegg		936 - Regulert fotgjengerovergang
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		964 - Regulert u-gradgrense
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		Formålgrense
	170 - Privat institusjon		Foreløpig plan
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Plangrense (gammel lov)
	311 - Annet veiareal		Plangrense (ny lov)
	312 - Fortau		Grense for bebyggelse
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		Byggegrense
	316 - Gatetun/gågate		Byggegrense
	936 - Regulert fotgjengerovergang		Bebyggelse som inngår i planen
	1161 - Barnehage		Regulert stoyskjerm
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2012 - Fortau		Oppheving av eiendomsgrense
	2014 - Gatetun		Inn-/utkjøring
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		Eksisterende tre som skal bevares
	3040 - Friområde		Avkjørsel
	3050 - Park		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	663 - Spesialområde bevaring industri		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig		
	RbBevaringGrense		
	RbFornyelseOmråde		
	RbFornyelseGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	RpFareSone		



Oslo

Dato: 03.02.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 152590/86526140

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



HUSORDENSREGLER FOR FREDENSBORG SAMEIE 1

(Møllergt 50 og 52 samt Jess Carlsensgate 10 og 12 - 0179 Oslo)
(Gnr 208, Bnr 938)

(Vedtatt på sameiermøtet 18. august 2004, revidert 20. Feb 2007, Aug 2010, 13. Apr 2011, 18. Des 14 og 06. Nov 25)

1 VELKOMMEN

Disse Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne i Fredensborg Sameie 1 (FS-1) og Hausmann borettslag (HMB) trivsel og trygghet.

- Et godt bomiljø avhenger i første rekke av vår evne til å omgås med mennesker og vise hensyn og omtanke. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler.
- Mange vil ha størst mulig frihet. Dog må ikke hensynet til den enkelte beboers/brukers krav til frihet strekke seg så langt at det ødelegger for hensynet til fellesskapets krav til frihet.
- Vi ønsker å skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

I tillegg til å etterleve disse husordensregler må du som beboer i FS-1 / HMB også forholde deg til Sameiet Fredensborg Gårdsroms (Gårdsrommet) Husordensregler. Disse gjelder for vårt felles gårdsrom mellom bygningene, samt for leie og bruk av Takhuset på taket av Jess Carlsens gate 12.

Er du i tillegg eier av en garasje plass i kjelleren må du forholde deg til Sameiet Fredensborg Garasjesameies (Garasjen) Husordensregler som gjelder for hele kjelleren.

2 ANSVAR OG OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som bor og oppholder seg i leiligheter, fellesområder, uteområder og forretningslokaler tilhørende Fredensborg Sameie 1 (FS-1) og Hausmann borettslag (HMB).

- Seksjonseier/andelseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden / leieboere / seksjonsbrukere / besøkende, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten / seksjonen.
- Ved utleie eller besøk er seksjonseier/andelseier ansvarlig for overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

3 RO

Seksjonene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. For dager med påfølgende normal arbeidsdag skal det være ro i tidsrommet mellom kl. 2300-0700. For dager med påfølgende fridag skal det være ro i tidsrommet mellom kl. 2400-1000.

- Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, bør naboer under, over og ved siden av varsles på forhånd.
- Skal støyende oppussing (drill, sirkelsag etc) foregå, bør naboene under, over og ved siden varsles på forhånd. Skal skje i tidsrommet 08-21 på hverdager og kl 10-19 på lørdager. Søndager og helligdager skal de ikke gjennomføres støyende oppussing.
- Takterrassen og gårdsrommet er et rekreasjonsområde, og underlagt de samme husordensreglene som leilighetene. Siden lyden bærer langt utendørs, bør høy musikk og støyende oppførsel unngås.
- Varelevering til næringslokalene kan skje mellom kl. 6.30-20.00.

4 VEDLIKEHOLD / SKADER / FORSIKRINGER

Ansvarsforholdet for vedlikehold, skader og forsikringer i forholdet til selskapet og den enkelte seksjonseier/andelseier er gitt av selskapets vedtekter.

- Sameiet er ansvarlig for ytre vedlikehold av bygget, vedlikehold av innvendig felles ledninger/anlegg som går gjennom boligen, samt fellesarealene (takterrassen, trapper, porter, søppelrom, portåpnere, sikkerhetsanlegg osv). Sameiet holder bygget forsikret.
- Seksjonseieren/andelseier er ansvarlig for indre vedlikehold i egen bolig/seksjon (gulv, vegger, tak, innvendige og utvendige dører, vindusglass, elanlegg, rørapplegg, sentralvarmekonvektorer osv). Seksjonseieren/andelseier er ansvarlig for å forsikre sitt innbo/løsøre.
- Seksjonseieren/andelseier må varsle styret ved mistanke om skader/vedlikeholdsbehov på de felles ledninger/anlegg som går gjennom boligen.
- Seksjonseieren/andelseier er ansvarlig for at avtrekksventiler, sluk og avløp holdes åpne. Ved fravær, og i den kalde årstiden, må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- Innvendige endringer eller justeringer av egen seksjon/leilighet er tillatt, dog med begrensninger i forhold til svekkelse av eiendommen bygningsteknisk. Utvendige arbeider må avtales med styret.
- Av hensyn til gyldighet av selskapenes forsikringer skal alle arbeider som krever autorisasjon, sertifisering eller godkjenning utføres av firmaer som oppfyller disse kravene. Styret kan kreve at seksjonseier/andelseier kan dokumentere at slike krav er oppfylt.
- Skader forvoldt av seksjonseier/andelseier eller personer seksjonseier/andelseier har ansvaret for, og som ikke dekkes av forsikringen, er seksjonseier/andelseier økonomisk ansvarlig for.
- Styret kan pålegge seksjonseier/andelseier å utbedre feil og mangler, eller sørge for at dette utføres for seksjonseier/andelseiers regning.

5 FELLESAREALER/SIKKERHET

Ved bruk av fellesarealene (takterrassen, trappeoppgangene, gårdsrommet og lignende), skal alle vise hensyn. Fellesterrassen for oppgang C og D vil få egne retningslinjer for bruk.

- Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill, bruk av åpen ild er ikke tillatt.
- Fellesarealene er rømningsveier i tilfelle brann, og det er derfor ikke tillatt å ha noe stående her. *Unntak: Utenfor egen entredør kan sammenslått rullator plasseres. Understell til barnevogner kan plasseres under trapp, uten ligge- / sitte-del med brennbare tekstiler*
- Dører/porter til garasje, gårdsrom, oppganger og fellesrom er en sikkerhetsbarriere, og skal derfor alltid være låst.
- Det er ikke tillatt å oppbevare dekk og annet brennbart utstyr på garasjeplassen.

6 SKILTING/NØKLER

Skilting og adgang til bygget reguleres av Styret.

- Navnskilt på dørklokketavle og postkasser ivaretas av den enkelte seksjonseier/andelseier. Kostnadene dekkes av den enkelte. Postkasse og ringeklokke skal merkes iht vedtatt standard. Det tillates et "reklame uønsket" merke på hver postkasse.
- Ved utleie av leiligheten må seksjonseier/andelseier selv sørge for at skilting er oppdatert. Dersom seksjonseier ikke selv ivaretar ansvaret for merking innen rimelig tid (30 dager) vil styret iverksette merking og presentere regningen for seksjonseier/andelseier. Styrets utgifter og saksomkostninger vil bli belastet eier av boenheten.
- Nøkler / nøkkeltast / portåpnere bestilles av eier/andelseier. Rekvisisjon utstedes av styret. Kostnadene betales av seksjonseier/andelseier.

7 AVFALL/HYGIENE

Vi ønsker et boområde som er rent og trivelig, og fritt for udyr og uønsket lukt.

- Vanlig husholdningsavfall kildesorteres, bringes til søppelrommet og deponeres i de respektive søppelcontainere.
- Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må seksjonseier/andelseier selv besørge bortkjøring av.
- Mating av dyr/fugler samt matrester som etterlates utendørs kan tiltrekke seg utøy, rotter og mus, og er derfor ikke tillatt.

8 BALKONGER/FASADER

Balkonger og fasader skaper et viktig førsteinntrykk av boområdet. Oslo kommune har regler for utseende og endringer av fasadene. Vi må derfor være restriktive.

- Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på balkonger/fasader som kan virke skjemmende eller være til sjenanse for naboene.
- Bruk av elektrisk grill eller gassgrill er tillatt på balkongene. Bruk av åpen ild er ikke tillatt.
- Installasjoner på byggets fasader er ikke tillatt.
- Lagring eller installasjoner over rekkverkshøyde på balkongene er ikke tillatt. (Eksempel: Parabolantenne, kjøleskap, reoler osv).

Styret vil utarbeide retningslinjer for montasje av markiser, flaggstenger, blomsterkasser, utelamper og lignende. Evt. andre installasjoner (lysreklame, utløp for gasspeiser etc.) skal forhåndsgodkjennes av styret.

9 DYREHOLD

Kjeledyr kan holdes så sant dyret er tillatt i Norge.

- Eieren må ha full kontroll over kjeledyret, og det må ikke være til plage eller sjenanse for andre beboere.
- Ved gjentatte klager fra beboere kan styret beslutte å forby et kjeledyr etter å ha vurdert om dyret er en reell ulempe eller sjenanse.
- Kjeledyr skal være i bur/i bånd og under tilsyn av eieren når det er i fellesarealene. Det er ikke tillatt å la dyr gjøre fra seg innenfor kvartalets område.

10 BRUKSOVERLATING/UTLEIE OG EIERSKIFTER

Seksjonseiere/andelseiere kan overlate bruken av leilighetene eller selge denne i henhold til de bestemmelser som er gitt av selskapets vedtekter.

- Bruksoverlating og eierskifte må meldes skriftlig til styret og forretningsfører.
- Bruksoverlating av leiligheter i HMB krever forhåndsgodkjenning av styret.
- Ved bruksoverlating er seksjonseier//andelseier erstatningspliktig for enhver skade som følger av overtredelse av husordensreglene, pålegg fra styret, eller annen mangel på aktsomhet, som om det var han/hun selv som bodde i leiligheten.

- Seksjonseieren/andelseier er ansvarlig for at husordensreglene blir gjort kjent for og overholdes av den som overtar bruken, hans/hennes husstand og/eller andre personer som gis tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Eventuelle overtredelser, skader eller utgifter forårsaket av disse er seksjonseierens/andelseier ansvar.

11 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene kan endres av Styret.

- Forslag til endringer kan meldes fortløpende til styret.
- Nye husordensregler distribueres til alle beboerne.

12 FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER

Alle henvendelser til styret skal foretas skriftlig og besvares skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavle og sameiets/borettslagets hjemmeside, eller pr. brev når det er mest hensiktsmessig.

-----oOo-----

Vedtekter

for Hausmann borettslag, org nr 986 864 172

vedtatt på ordinær generalforsamling den 20.04.2006. Endret den 24.04.2013. Endret den 06.04.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Hausmann borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

(3) Borettslaget er en del av Fredensborg Sameie 1. Sameiet består av 111 seksjoner på eiendommen gnr.208, bnr.938 i Oslo Kommune, hvorav 107 er eierseksjoner for bolig, (Hausmann utgjør 59 av disse), og fire er næringsseksjoner.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

- (5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
- (7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen.

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar,

utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- 2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre til fire andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer for styremedlemmene.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Jess Carlsens gate 10
0183 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karianne Amlie

Telefon: 977 57 259
E-post: karianne.amlie@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre