

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 4 850 000,-
Fellesgjeld: Kr 532 792,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 5 392 354,-
Felleskostn.: Kr 9 407,-
Selger: Nicolai Rytter Axelsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 49/52 kvm
Tomtstr.: 1913.6 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 208, bnr. 938
Gnr. 508, bnr. 11
Snr. 105
Andelsnr.: 53
Oppdragsnr.: 1002250333

DITT NYE HJEM?

Velkommen til Jess Carlsens gate 12! En lekker og skjermet 2-roms, med gode rom og praktisk romfordeling! Den gjennomgående planløsningen gir en lys og luftig atmosfære. Her får du solrik balkong, tidsriktige løsninger og heis. Borettslaget har også en fantastisk felles takterrasse, samt et "takhus" som kan leies for møter eller selskap. Leiligheten disponerer egen P-plass m/ellader.

Leiligheten ligger "midt i smørøyet" i sentrum ved Fredensborg. Plasseringen gir få minutters gange til "alt" av servicetilbud. I tillegg finnes det en rekke grøntområder innen rekkevidde. Det er buss- og trikkeforbindelse til resten av byen, samt kort vei til Oslo S.

Høydepunkter:

- P-plass
- Solrik balkong
- Flott felles takterrasse
- Varmtvann og fyring inkl. i fk.
- Internett inkl i fk.
- Kjellerbod

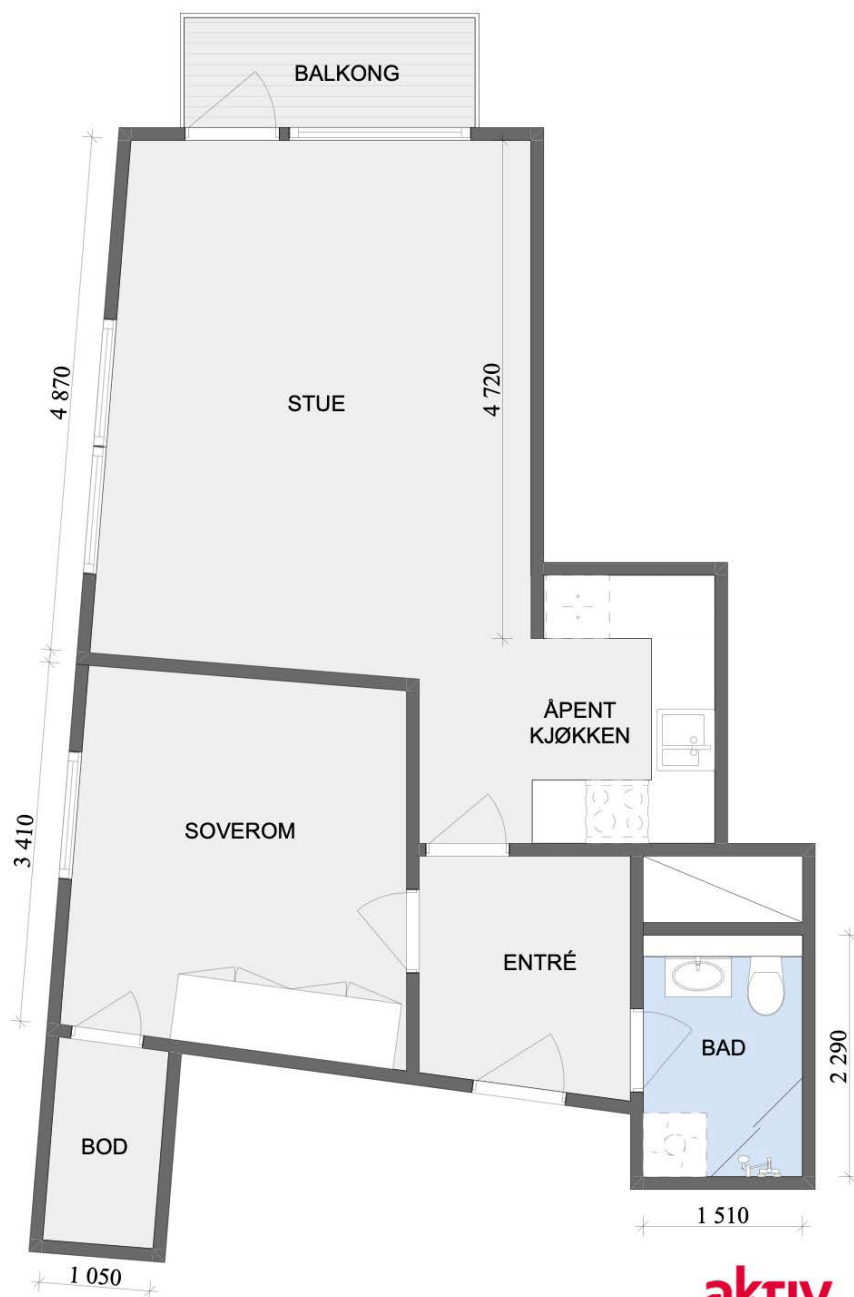


Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	27
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	70
Budskjema	96

Planteegning

Jess Carlsens gate 12



*Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Utført av Pål A. Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869*

aktiv.

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





























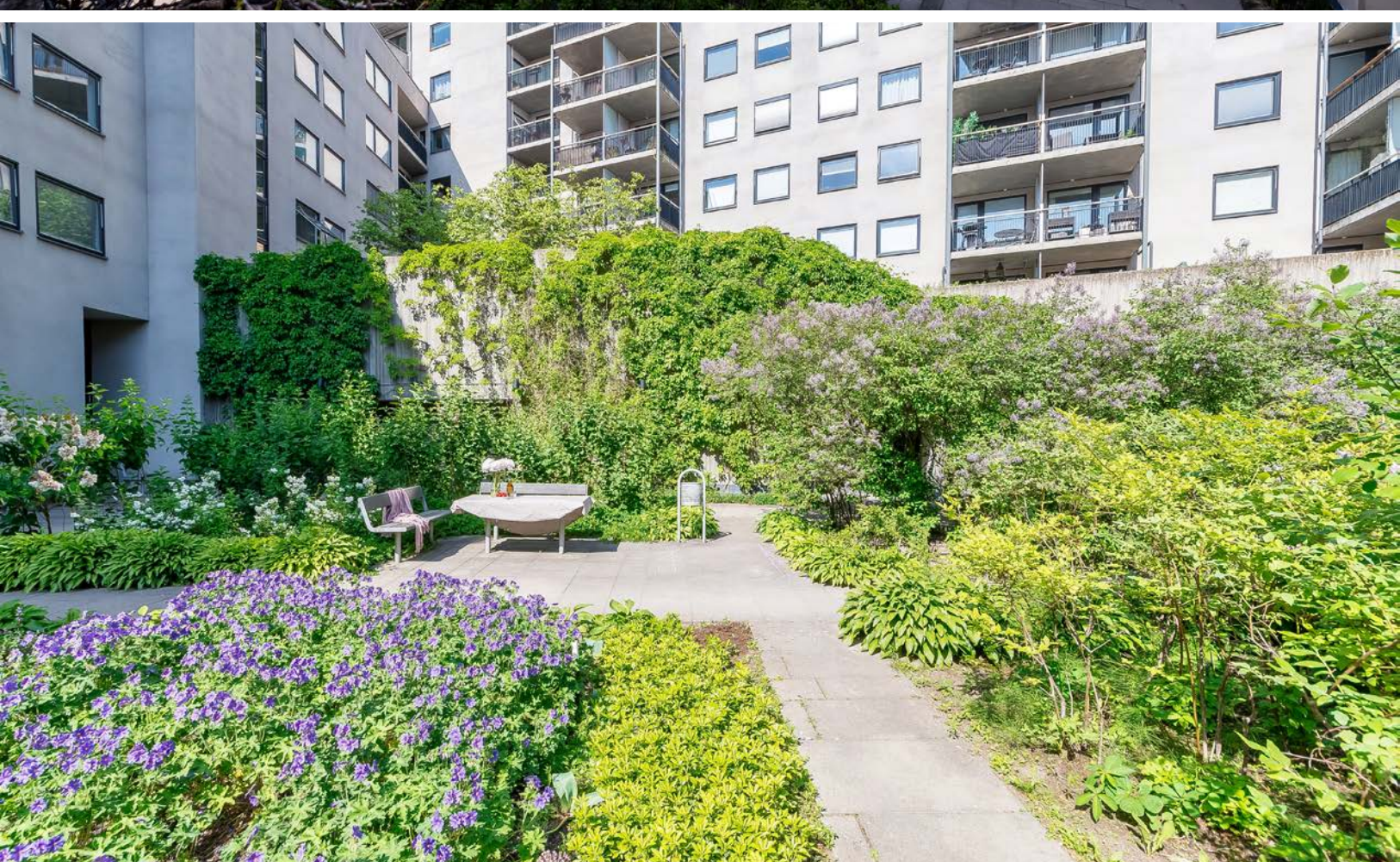


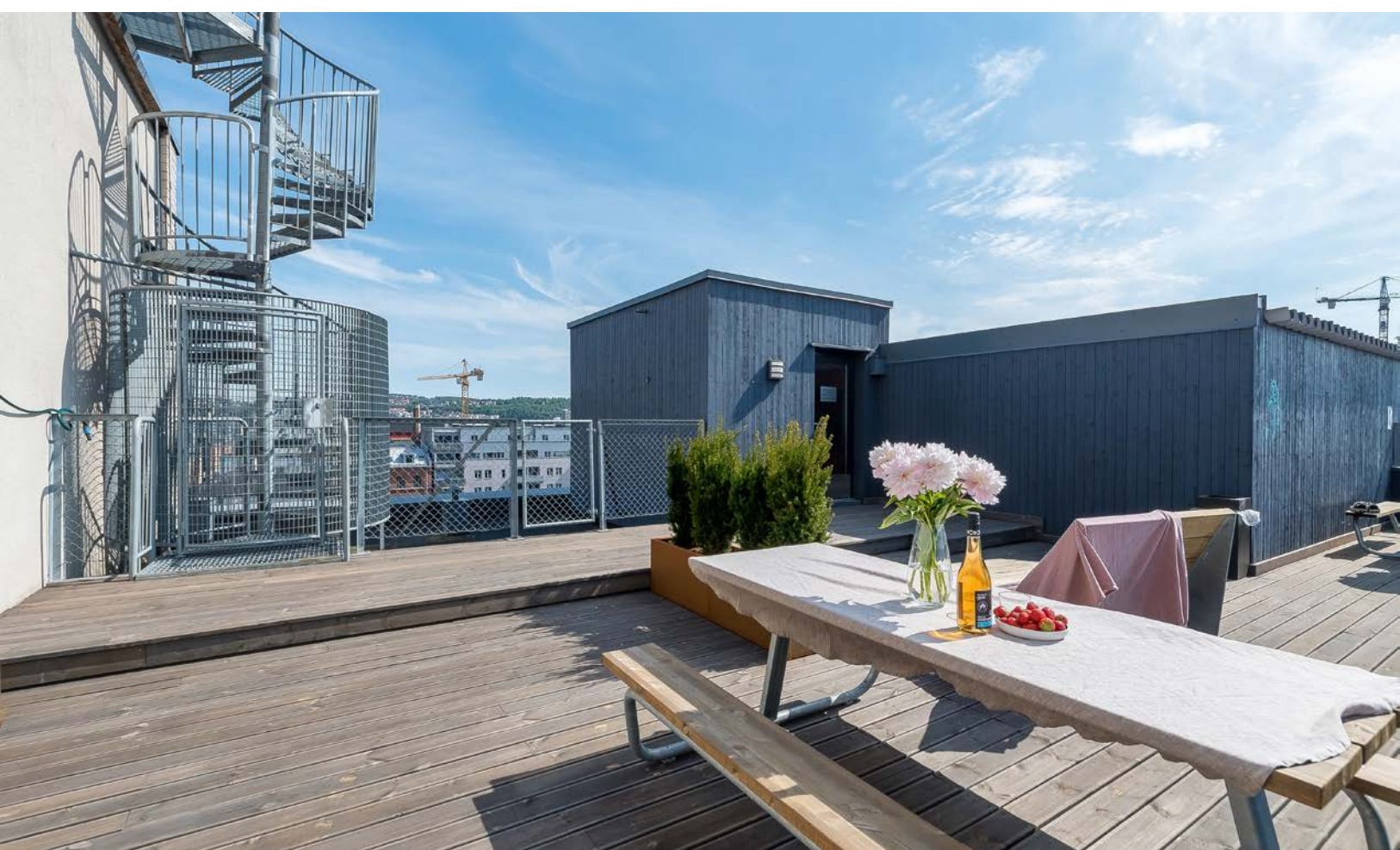












Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 49 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 52 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m² Bod.

7. etasje

BRA-i: 49 m² Entré, åpent kjøkken, stue med utgang balkong, bad/wc og soverom.

TBA fordelt på etasje

7. etasje

3 m² Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles sykkelrom og takterrasse med selskapslokale, toalett og kjøkken.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1913.6 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveier.

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 Carlsens gate og Hausmans gate.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av teglstein, fasadeplater og pusset og malt sprøytebetong. flatt tak med innvendig taknedløp, tekket med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag. Blokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Dusjarmatur byttet av rørlegger. Finner ikke kvittering.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Elektriker-student byttet brytere og lampe på kjøkkenet.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ladeboks på vegg ved garasjeplassen.

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

Sett noe som kan se ut som møll. Har sett musefeller i garasje.

Tilleggskommentar

Merke på gulv i bod som skal være nevnt i tilstandsrapport. Ny verandadør og rekkverk på balkong. Litt luft trekker inn under verandadør.

Innhold

Entré, åpent kjøkken, stue med utgang balkong, bad/wc og soverom. Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 3,4 kvm.

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:

- Balkong: TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav, samt lysåpning mellom topp spilerekkverk og underkant håndløper i trevirke på ca 14 cm som ikke er i henhold til krav om lysåpning på mer enn 10 cm i henhold til fallsikring.
- Vinduer og dører: TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at indre vindussjikt i soverom er vanskelig å åpne/lukke og har behov for justering i vindusramme.
- Vannledninger: TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved manglende avrenningsspalte i inspeksjonsluke til fordelingsskap i himling i bad.
- Elektrisk: TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten og at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.
- Vannbåren varme: TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekk/rissdannelse i fugemasse mellom gulv- og veggfliser i dusjsone, stedvis svertesoppdannelser i fugemasse i nedsenket dusjsone, og stedvis bompuss under gulvfliser. Tettesjikt/membran fra 2004 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning. Servantskap er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant, krakeleringer i overflaten av porselensservant, stedvis sprekkdannelser i veggklosett, samt funksjonsfeil ved at dusjvegger kommer i konflikt med gulvfliser ved åpne/lukke funksjon, at det ikke er etablert dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og at det ikke er fremlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning.
- Gulv: TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er generelt preget av bruksslitasje, samt vesentlig fargenyanser lokalt på parkettgulv i bod på grunn av antatt påført væske, ukjent type.
- Innerdører: TG-2 er satt med tanke på at baderomsdør er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant.

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.

Parkering

Leiligheten disponerer en garasjeplass i Fredensborg Garasjesameie. Plassen er utstyrt med el-billader.

Det gjøres oppmerksom på at kjøp av garasjeplass medfører månedlige felleskostnader, dokumentavgift på 2,5% av kjøpesum (kun garasjeplass) og et eierskiftegebyr på kr. 850,- til forretningsfører.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

93006442

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Sentralvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg. Radiatorer og radiatorrør fra byggeår i stue og soverom. Varmekabler i bad.

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 850 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 455 396

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 821 583

Formuesverdi sekundær år

2023

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).

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr 9 407,- pr. måned og er fordelt slik:

- A-konto varme og varmtvann.kostnader kr 601,-

- Kapitalkost. lån 1 kr 5 401,-
- Kollektiv bredbåndsavtale kr 184,-
- Felleskostnader kr 3 221,-

Kostnadene for felleslånet varierer fra måned til måned. Under ligger oversikt for november.

- Lån nr: 11495590 1; IN lån 1 - Akonto renter 1 233,59 fra 01.11.2025
- Lån nr: 11495590 1; IN lån 1 - Akonto avdrag 4 010,57 fra 01.11.2025

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.

Til tross for at selskapet har IN-lån, har selskapet bundet renten på lånet i 20 år, med virkning fra 01.02.2012. Muligheten til å foreta ekstraordinær innbetaling på fellesgjelden er derfor ikke lenger mulig før utgangen av fastrenteperioden (01.02.3032).

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 407

Andel Fellesgjeld

Kr 532 792

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

17.10.2025

Andel fellesformue

Kr 71 647

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Hausmann Borettslag

Organisasjonsnummer

986864172

Andelsnummer

53

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 tapevann 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: 01.05.2035

Type rente: Fastrente

Terminer i året: 12

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 forkjøp 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, seksjonsnummer 105 i Oslo kommune. Gårdsnummer 508, bruksnummer 11 i Oslo kommune. Andelsnr. 53 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:

301/208/938/105:

28.05.2004 - Dokumentnr: 35764 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:939 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:939 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:939 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:940

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune

v/Plan- og bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938

Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2004 - Dokumentnr: 35764 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:508 Bnr:11

Rett til nødvendig bruk av rømningsveier

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938

Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2004 - Dokumentnr: 35764 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:940

Bruksrett til sykkelplasser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938

Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2004 - Dokumentnr: 35764 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:939 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:939 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:939 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:940

Bruksrett til del av gårdsrom

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938

Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2004 - Dokumentnr: 35764 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:939 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:939 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:939 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:940
Bruksrett til takterrasse, heis og trapperom.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2004 - Dokumentnr: 35764 - Erklæring/avtale
Bruksrett til grunn for reparasjon og vedlikehold.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2004 - Dokumentnr: 35764 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Vann- og avløpsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.2004 - Dokumentnr: 40259 - Erklæring/avtale
ANG. BRUK AV AVFALLSRØR, HEIS OG TRAPPERØR, SJAKTER FOR
VANN, AVLØP M.M., VENTILASJONSANLEGG OG ADKOMST TIL
VENTILASJONSANLEGG PÅ TAKET.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2004 - Dokumentnr: 35745 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:208 Bnr:302
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938

02.07.2004 - Dokumentnr: 45458 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 105
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/7545
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.

28.05.2004 - Dokumentnr: 35764 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:939 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:939 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:939 Snr:3
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og
bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2004 - Dokumentnr: 35764 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:508 Bnr:11
Eiendommen er fellesareal - garasjeanlegg
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938

28.05.2004 - Dokumentnr: 35764 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:939 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:939 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:939 Snr:3
Bruksrett til sykkelplasser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2004 - Dokumentnr: 35764 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:302
Samme rettigheter og plikter til gårdsrom
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938

28.05.2004 - Dokumentnr: 35764 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:939 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:939 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:939 Snr:3
Bruksrett til privat takterrasse.
Rettighetshaver leilighet i 6. etg.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og
bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest - Hausmannsgate 39 (nå Jess Carlsens gate 12 m.f.). Tiltaksart:
Oppføring, datert 10.11.2008.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

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. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet:
<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

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

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 850 000 (Prisantydning)

532 792 (Andel av fellesgjeld)

5 382 792 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 392 354 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 400 254 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 403 054 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 000 Digitale prospekter
5 500 Fotograf
19 900 Markedspakke INKL BLINK -PREMIUM PAKKE
6 900 Oppgjørshonorar
4 500 Opplysninger fra forretningsfører
1 910 Sikkerhetsstillelse
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 390 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Utleggsgebyr
2 800 Visninger/overtakelse per stk.
6 385 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 151 641

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

22.10.2025

Vedlegg

Jess Carlsens gate 12 0183 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2004

BRA: 49 m²

BRA (ny arealstandard): 52 m²

BRA-i (ny arealstandard): 49 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36831>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting:

Balkong

Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til ca 110 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm for balkonger mer enn 10 m over terreng, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevet.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav, samt lysåpning mellom topp spilerekkverk og underkant håndløper i trevirke på ca 14 cm som ikke er i henhold til krav om lysåpning på mer enn 10 cm i henhold til fallsikring.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det ble registrert luftblærer i hjørner av ett vindusglass i stue, forholdet er å anse som kun et visuelt problem.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at indre vindussjikt i soverom er vanskelig å åpne/lukke og har behov for justering i vindusramme.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Vannledninger

Oppsummering

Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten.

Bad og kjøkken er oppført med ett rør-i-rør system for vannopplegg med lukket fordelingsskap i himling i bad med hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvanninntak, adkomst via inspeksjonsluke.

Hovedstoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt.

Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved manglende avrenningsspalte i inspeksjonsluke til fordelingsskap i himling i bad.

Forøvrig ble det ikke registrert avvik.

Elektrisk

Oppsummering

Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal i samme plan. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.

Varmekabler i bad.

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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten og at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofachlig person.

Vannbåren varme

Oppsummering

Sentralvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg.

Radiatorer og radiatorrør fra byggeår i stue og soverom.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at det ikke oppnås varme i radiator i stue i henhold til eier.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at overnevnte forhold ved at radiator i stue ikke fungerer ettersees/utbedres av autorisert rørlegger.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i nedsenket dusjsone er ca 2,0 cm som anses som tilfredsstillende.

Fall til gulvsluk i nedsenket (ca 1,1 cm) dusjsone fungerer og tilfredsstiller i vesentlig grad krav til 1:100 fall. Mindre lokale felt av gulv i dusjsone er i tilnærmet vater.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er ca 1,3 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekk/rissdannelse i fugemasse mellom gulv- og veggfliser i dusjsone, stedvis svertesoppdannelser i fugemasse i nedsenket dusjsone, og stedvis bompuss under gulvfliser.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og tettesjikt/membran var delvis ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran fra 2004 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.

Det ble ikke registrert avvik.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran på vegger og gulv må påregnes på noe sikt.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på at servantskap er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant, krakeleringer i overflaten av porselensservant, stedvis sprekke-dannelser i veggklosett, samt funksjonsfeil ved at dusjvegger kommer i konflikt med gulvfliser ved åpne/lukke funksjon, at det ikke er etablert dremsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner og at det ikke er fremlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er generelt preget av bruksslitasje, samt vesentlig fargenyanser lokalt på parkettgulv i bod på grunn av antatt påført væske, ukjent type.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at baderomsdør er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant.

Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.10.2025

Rapportdato
15.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Nicolai Rytter Axelsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning**

Telefon: **99511869**

Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS**

Epost: **paal@taksthuset.no**

Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**



Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Jess Carlsens gate 12, 0183 Oslo**

Kommunenr: **301**

Gårdsnr: **208**

Bruksnr: **938**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **53**

Leilighetsnr: **7004**

Byggeår: **2004**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighetens innvendig bygningsmessige standard er i stor grad fra byggeår og stedvis preget av aldring og bruksslitasje.

Blokk i 7 etasjer pluss garasjeanlegg i kjeller beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via låst port mot gate, trappeoppgang/heis og fellesgang fra Jess Carlsens gate.

Kommunalt vann og avløp.

Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller med leiligheten, plass nummer 9 med separat ladepunkt for el-bil. Biloppstillingsplassen er en del av Fredensborg garasjesameiet.

Biloppstillingsplassen har en bredde mellom betongvegg på hver side på ca 2,70 m og dybde på ca 5,55 m.

Blokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Utvendig kledning av teglstein, fasadeplater og pusset og malt sprøytebetong. Flatt tak med innvendig taknedløp, tekket med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Blokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhets yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenhets, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
7. etasje	49	47	2	Entre, bad/wc, åpent kjøkken, stue med utgang balkong, soverom.	Bod.
Totalt m²	49	47	2		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
7. etasje	49	49	0	0	3
Kjeller	3	0	3	0	0
Totalt m²	52	49	3	0	3

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 3,4 m².

Felles sykkelrom og takterrasse med selskapslokale, toalett og kjøkken.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Sydøstvendt balkong på ca 3,0 m2. Balkongen er oppført i betongkonstruksjon. Integrert avrenning fra betonggulv. Behandlet stål spilerekkverk med overliggende håndløper i lakkert trevirke. En sidevegg som rekkverk er oppført i betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Rekkverkshøyden er målt til ca 110 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm for balkonger mer enn 10 m over terreng, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevet.	
TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav, samt lysåpning mellom topp spilerekkverk og underkant håndløper i trevirke på ca 14 cm som ikke er i henhold til krav om lysåpning på mer enn 10 cm i henhold til fallsikring.	
Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ett 2-lags isolerglassvindu fra 2004 i stue. Forøvrig, doble vinduer fra 2004 med 2+1 lags glass.	
2-lags isolerglassvindu fra 2022 i balkongdør i stue.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB40) med kikkhull, fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
For årstall se overliggende punkt.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det ble registrert luftblærer i hjørner av ett vindusglass i stue, forholdet er å anse som kun et visuelt problem. TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at indre vindussjikt i soverom er vanskelig å åpne/lukke og har behov for justering i vindusramme.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskiller av prefabrikkerte betongelementer.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller i gulv ble det i: Stue, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m. Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Åpent kjøkken:

Lyse, glatte, folierte fronter fra Norema kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgrep kjøkkenbatteri.

Frittstående komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys (2023).

Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredningen ble oppført i 2004.

Stedvis enkelte overflate skader i laminat benkeplate, forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand. Det var vanskelig å gjøre en tilfredsstillende besiktigelse av benkeplate på grunn av omfattende med gjenstander/løsøre.

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator over komfyr, type Røros Hetta fra 2022 med av/på spjeld.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

Høyde mellom platetopp og underkant ventilator er målt til ca 43 cm, som er lavere enn anbefalt høyde med tanke på brannsikkerhet. Det anbefales å utbedre forholdet.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Plantegninger fra opprinnelsen er «Ikke tilgjengelige på internett» i Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Ferdigattest - Hausmannsgate 39 (nå Jess Carlsens gate 12 m.f.). Tiltaksart: Oppføring, datert 10.11.2008.

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukningsapparat fra januar 2023. Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt i fellesareal.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår. Felles avløpsopplegg er fra byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Vannrør i leiligheten er fra byggeår. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra byggeår.	
Er det etablert fordelingsskap?	Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten. Bad og kjøkken er oppført med ett rør-i-rør system for vannopplegg med lukket fordelingskap i himling i bad med hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvanninntak, adkomst via inspeksjonsluke. Hovedstoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt. Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg. TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved manglende avrenningsspalte i inspeksjonsluke til fordelingskap i himling i bad. Forøvrig ble det ikke registrert avvik.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten. Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal i samme plan. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten. Varmekabler i bad. 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. Tilstandsgraden 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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten og at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
Sentralvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg. Radiatorer og radiatorrør fra byggeår i stue og soverom. TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at det ikke oppnås varme i radiator i stue i henhold til eier.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at overnevnte forhold ved at radiator i stue ikke fungerer ettersees/utbedres av autorisert rørlegger.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent for eier.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Balansert mekanisk ventilasjonsanlegg med tilluftsventiler i oppholdsrom samt avtrekk i bad. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i bad. Det er ikke montert tilluft/avtrekk i entre.	

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet ble oppført som som et prefabrikkert modulbad i 2004.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i nedsenket dusjsone er ca 2,0 cm som anses som tilfredsstillende. Fall til gulvsluk i nedsenket (ca 1,1 cm) dusjsone fungerer og tilfredsstillende i vesentlig grad krav til 1:100 fall. Mindre lokale felt av gulv i dusjsone er i tilnærmet vater. Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er ca 1,3 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm. TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekk/rissdannelse i fugemasse mellom gulv- og veggfliser i dusjsone, stedvis svertesoppdannelse i fugemasse i nedsenket dusjsone, og stedvis bompuss under gulvfliser.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Klemring og tettesjikt/membran var delvis ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning. Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år. TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran fra 2004 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning. Det ble ikke registrert avvik.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran på vegger og gulv må påregnes på noe sikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Integrert speil i vegg med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri (2022). Opplegg vaskemaskin. Elektrisk håndkleetørker montert på vegg.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sistene?	Ja
---	----

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
--------------------------------------	-------------

TG-2 er satt med tanke på at servantskap er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant, krakeleringer i overflaten av porselensservant, stedvis sprekke-dannelser i veggklosett, samt funksjonsfeil ved at dusjvegger kommer i konflikt med gulvfliser ved åpne/lukke funksjon, at det ikke er etablert dreneringsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og at det ikke er fremlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
---------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
-----------------------------------	----

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
------------------------------------	-------------

God avtrekksfunksjon gjennom avtrekksventil i himling i bad.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
---	-----

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
---	-----

Oppsummering av fukt	TG-1
-----------------------------	-------------

Hulltaking er ikke foretatt da badet er oppført som en prefabrikkert baderomsmodul. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

Dokumentasjon på oppføring av badet i 2004 er ikke fremvist.

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig 3-stavs eikeparkett.

Oppsummering av øvrig	TG-2
------------------------------	-------------

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er generelt preget av bruksslitasje, samt vesentlig fargenyanser lokalt på parkettgulv i bod på grunn av antatt påført væske, ukjent type.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, malte plater/mur i bod, forøvrig malte plater.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Lakkerte stål himlingsplater i bad, malte plater i entre, forøvrig malte betongelementer.

Takhøyden i stue er målt til ca 2,50 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattlakkerte dører fra byggeår.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at baderomsdør er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant.

Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner og videobilde. Videobilde fungerer ikke.

To garderobeskap i soverom.

Utvendige, manuellstyrte stålpersienner foran alle vinduer og balkongdør, montert i 2006.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250333	

Selger 1 navn
Nicolai Rytter Axelsen

Gateadresse	
Jess Carlsens gate 12	

Poststed	Postnr
OSLO	0183

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1002250333

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Dusjarmatur byttet av rørlegger. Finner ikke kvittering.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Elektriker student byttet brytere og lampe på kjøkkenet.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks på vegg ved garasjeplassen

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

Document reference: 1002250333

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Sett noe som kan se ut som møll. Har sett musefeller i garasje.
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1002250333

Tilleggskommentar

Merke på gulv i bod som skal være nevnt i tilstandsrapport. Ny verandadør og rekkverk på balkong. Litt luft trekker inn under verandadør.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250333

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nicolai Axelsen	a9f5fbc8813e5cafd2d961 bfc378a77e3fc2fb1b	22.10.2025 09:38:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250333

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

Nabolagsprofil

Jess Carlsens gate 12 - Nabolaget Fredensborg - vurdert av 361 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Jakob kirke Linje 34, 54	2 min 0.1 km
Nybrua i Storgata Linje 11, 12, 17, 18	7 min 0.6 km
Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	40 min

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	2 min 0.2 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	2 min 0.2 km
Edvard Munch videregående skole	8 min



Kvalitet på skolene

Bra 71/100



Opplevd trygghet

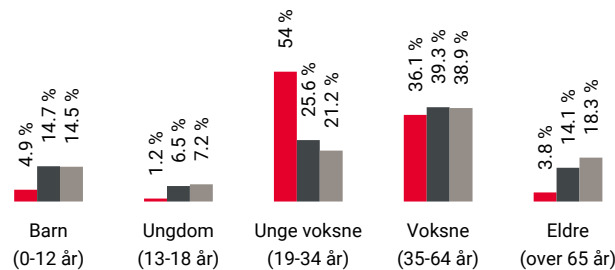
Veldig trygt 70/100



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	1 min 0.1 km
Nedregate barnehage (1-5 år) 87 barn	4 min 0.3 km
Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Kiwi Fredensborg	1 min
Joker Møllergata Søndagsåpent	3 min 0.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 89/100

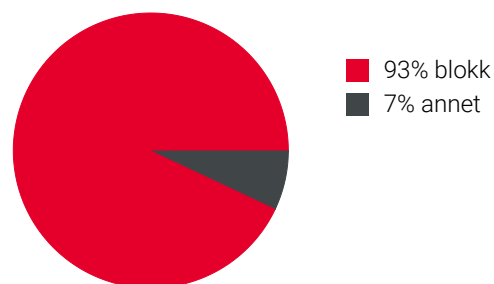
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Elvebakken v.g. skole - fleraktivitetssal 2 min 
Aktivitetshall 0.2 km
-  Møllergata skole 4 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km
-  Skippørn 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.»

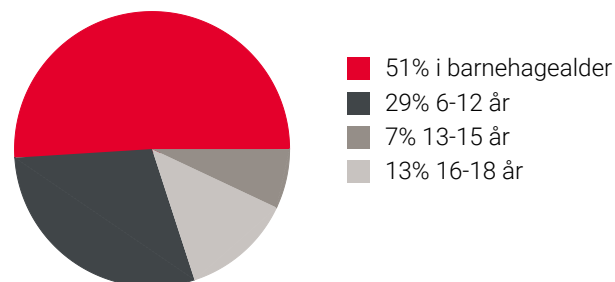
Sitat fra en lokalkjent



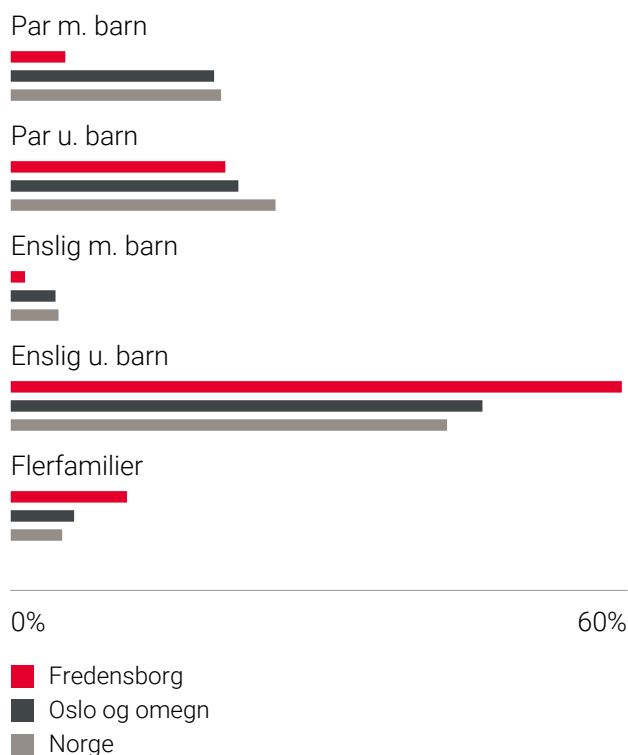
Varer/Tjenester

-  Gunerius Shoppingsenter 8 min 
-  Ditt apotek Anker 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

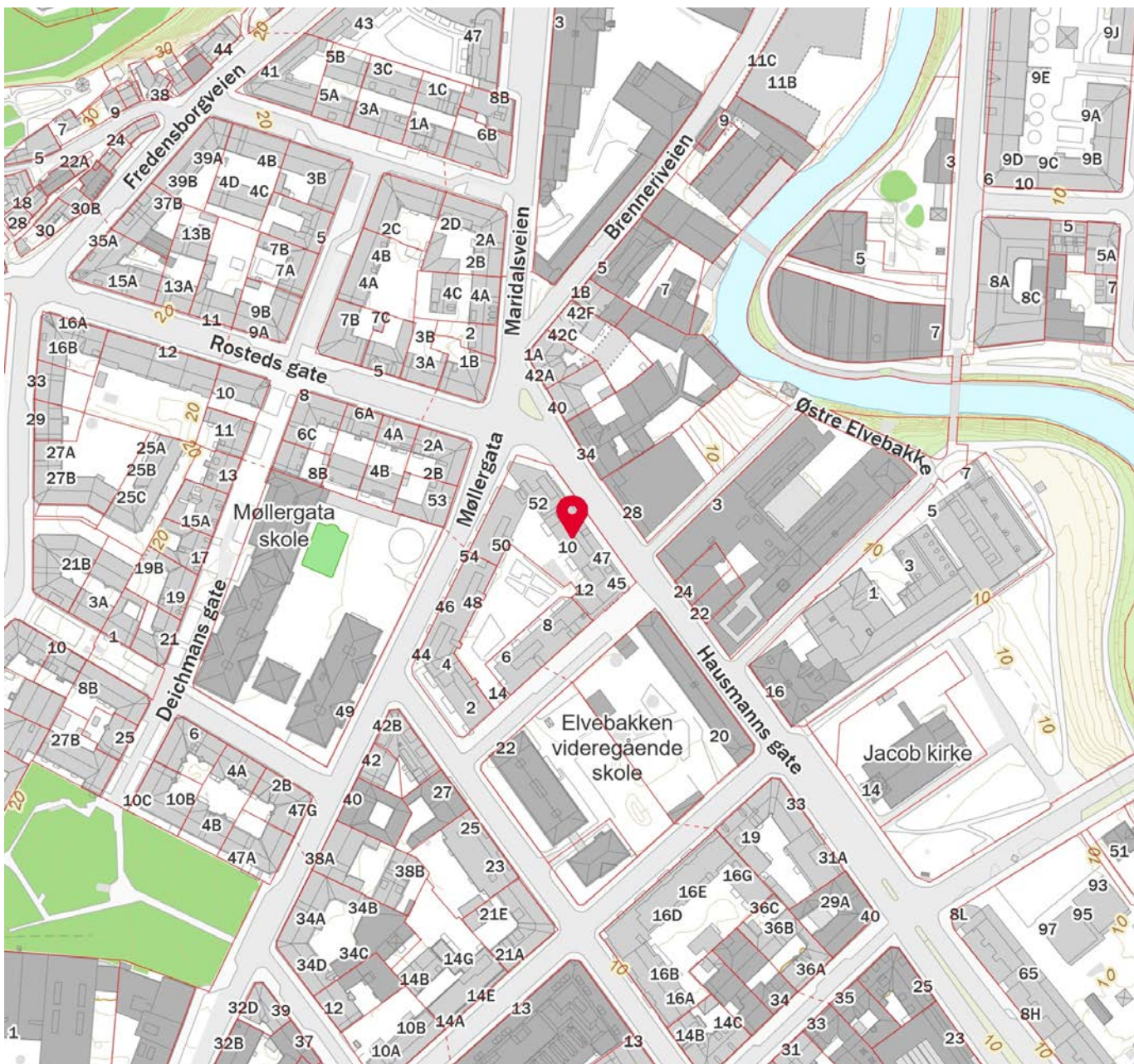
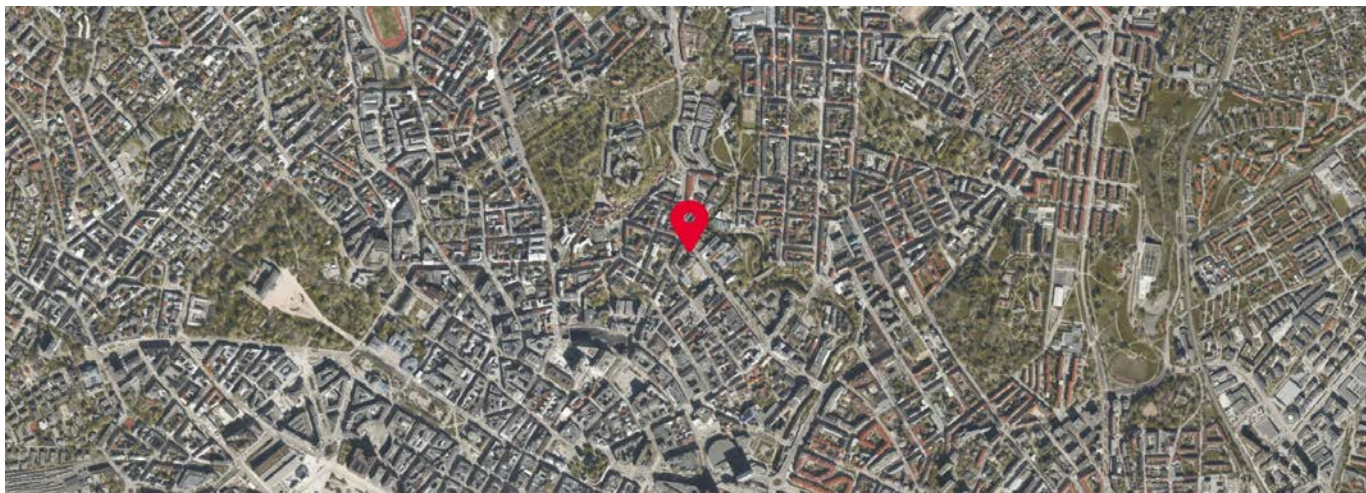


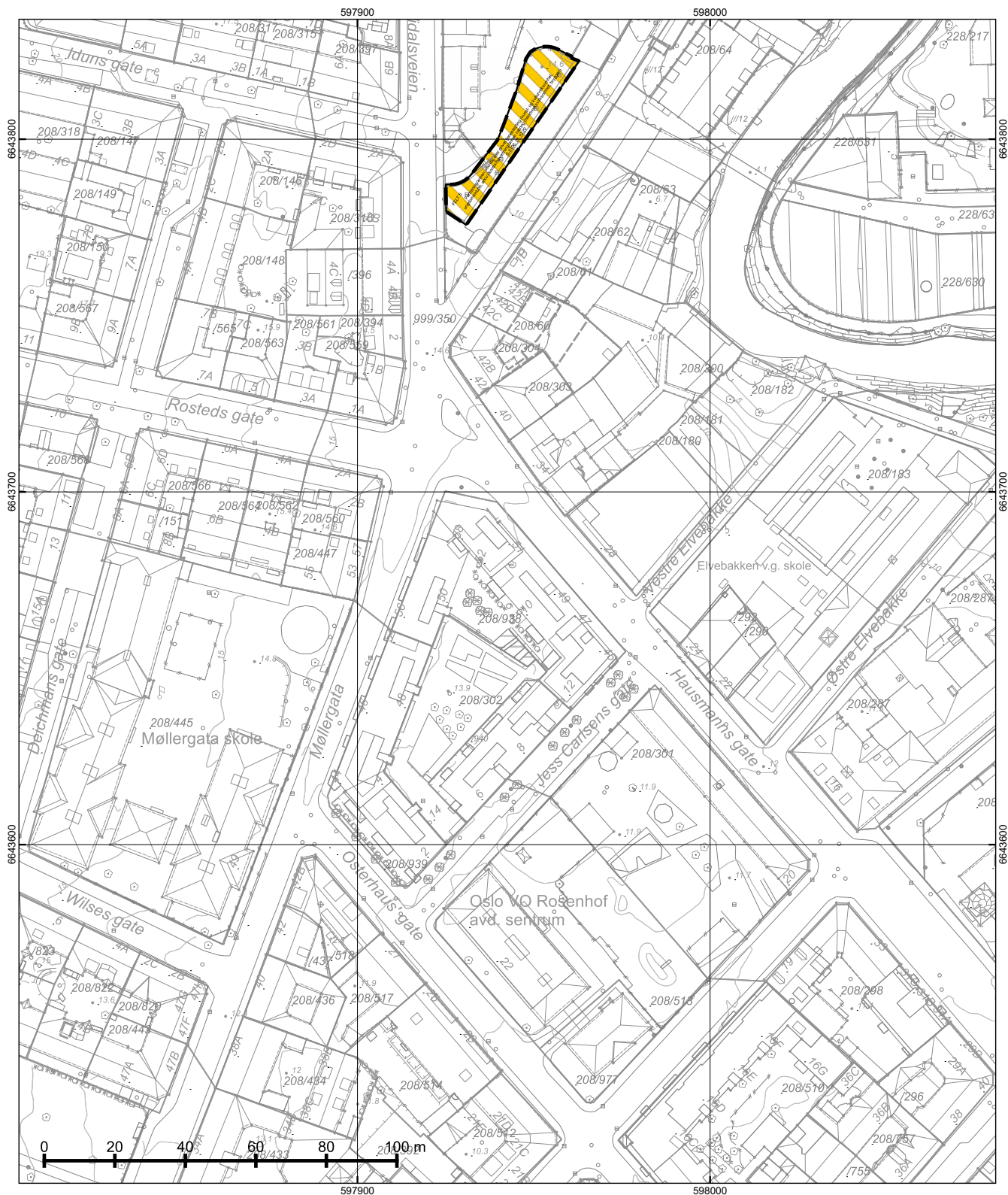
Familiesammensetning



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

 **Oslo**

Dato: 16.10.2025
 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 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: 148660/ 86521090

Adresse: Jess Carlsens gate 12

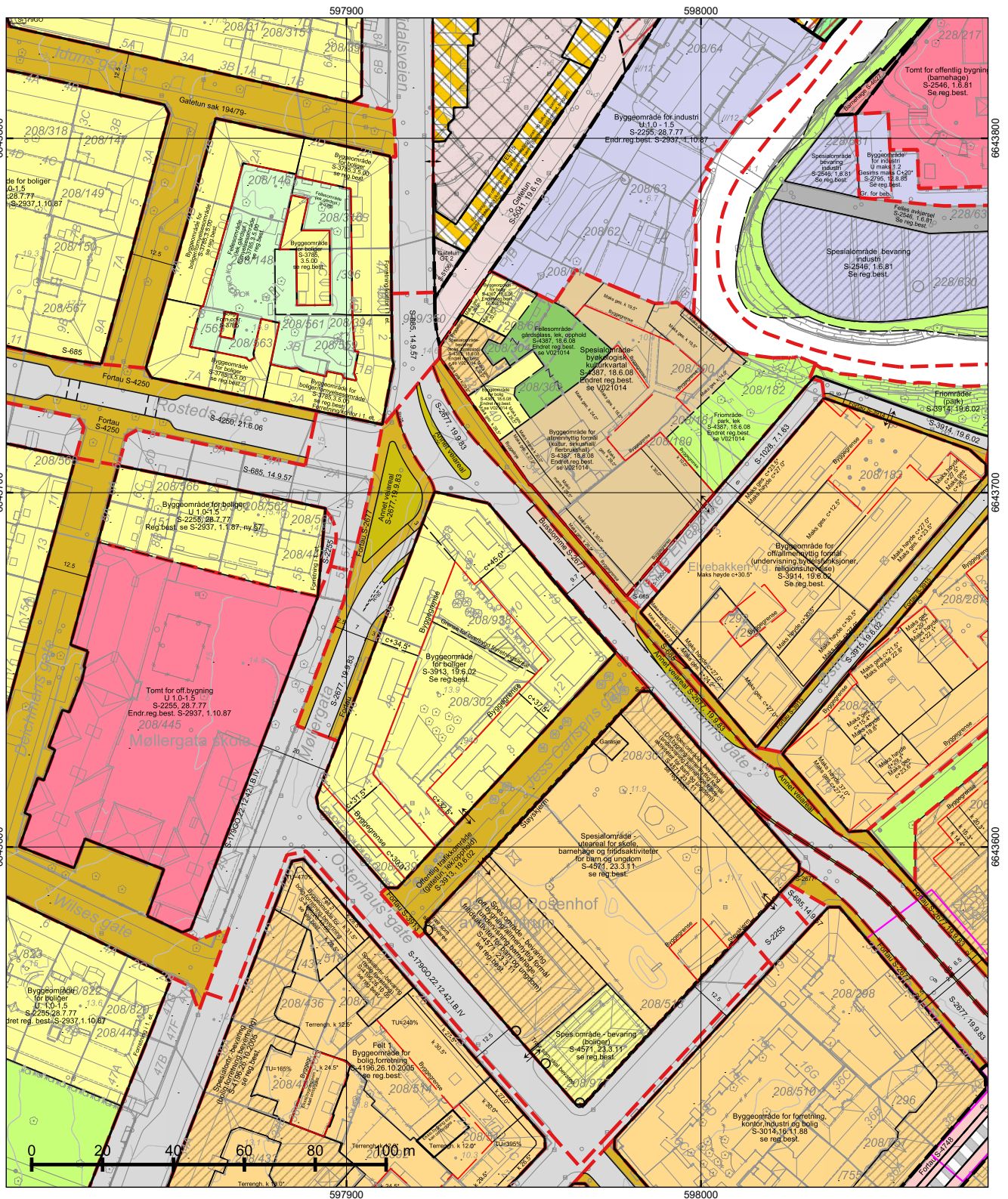
Gnr/Bnr: 208/938

Deres ref.:

Kommentar:

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.10.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

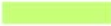
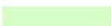
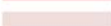
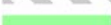
Originalformat: A3

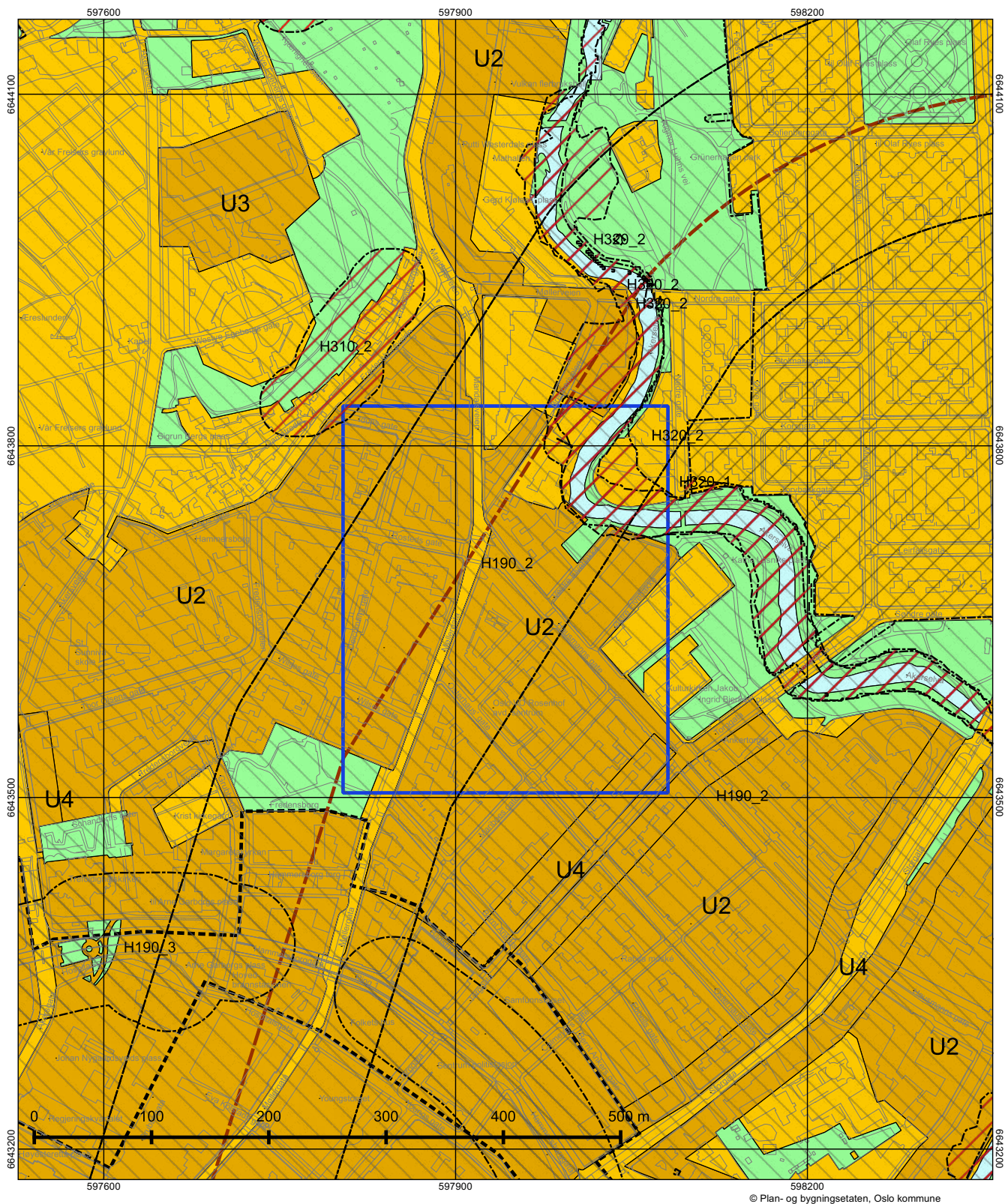
Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 148660/ 86521090	Deres ref.:
Adresse: Jess Carlsens gate 12	Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/938	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		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		



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 16.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148660/86521090
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 og 18. Des 14)

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 medmennesker 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 sjanse 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, rørlegg, 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 barnevogn og rullator plasseres.
- 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 dørklokkeavtale 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 utøyt, 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 skjæmmende 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-antenn, 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 unødig ulempe 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 borettsløvene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes 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 borettsløvene

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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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 12
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