

aktiv.



Fagerheimgata 9E, 0567 OSLO

**Lys og gjennomgående 3-roms i 3.  
etg | Solrik balkong på 9 m<sup>2</sup> |  
Arealeffektiv planløsning**



Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

## Klaus Westersund

**Mobil** 926 10 585

**E-post** klaus.westersund@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 5 800 000,-
<b>Fellesgjeld:</b>	Kr 384 749,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 10 720,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 6 195 469,-
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 6 606,-
<b>Selger:</b>	Karoline Granerud
<b>Salgsobjekt:</b>	Aksjeleilighet
<b>Eierform:</b>	Aksje
<b>Byggeår:</b>	1931
<b>BRA-i/BRA Total</b>	62/72 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	1093.9 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	2
<b>Antall rom:</b>	3
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 227, bnr. 124
<b>Oppdragsnr.:</b>	1008250061

# Ditt nye hjem?

Vi har gleden av å ønske velkommen til denne flotte leiligheten i Fagerheimgata 9E!

Leiligheten ligger fint til på Grünerløkka, i byggets 3. etasje med en romslig balkong på 9 kvm. Her får du en gjennomgående, stilren leilighet du kan flytte rett inn i. Leiligheten har en god planløsning som består av en romslig entré, lys stue med delvis åpen løsning mot kjøkken, to gode soverom og et pent badrom. Boligen disponerer i tillegg en loftsbod og en kjellerbod.

Merk deg dette:

- God planløsning med 2 gode soverom
- Sentral beliggenhet på Grünerløkka
- Stor balkong med masse sol
- Delvis åpen stue-/kjøkkenløsning
- Kjeller- og loftsbod
- Umiddelbar nærhet til kollektiv transport
- Pent badrom fra 2018
- Nærhet til "alt"

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	35
Egenerklæring .....	52
Megleropplysninger .....	57
Husordensregler .....	62
Vedtekter .....	75
Nabolagsprofil .....	82
Budskjema .....	91

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 62 m<sup>2</sup>

BRA - e: 10 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 72 m<sup>2</sup>

TBA: 9 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 m<sup>2</sup>

Kjellerbod.

3. etasje

BRA-i: 62 m<sup>2</sup>

Entré, bad, 2 soverom, kjøkken og bad.

5. etasje

BRA-e: 3 m<sup>2</sup>

Loftsbod.

### TBA fordelt på etasje

3. etasje

9 m<sup>2</sup>

Balkong.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

Så lenge rommene er målbare og innredet til sitt formål kan man ta med rommene i p-rom. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.

Takhøyde (stue) ca 245 cm.

Leiligheten disponerer en loftsbod i felles avlåst rom, størrelse ca 3,2. m<sup>2</sup>. Takhøyde møne ca 344 cm.

Leiligheten disponerer en kjellerbod i felles avlåst rom, størrelse ca. 6,6 m<sup>2</sup>.

### **Tomt**

Fellestomt på ca. 1 093,9 m<sup>2</sup> som tilhører sameiet. Pent opparbeidet bakgård med lekeplass, beplantning og sittebenker.

### **Beliggenhet**

Fagerheimgata 9B ligger sentralt til på Grünerløkka. Her har du kombinasjonen av det pulserende livet på Løkka og flere grøntområder rett utenfor døren.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Coop Extra og Spar Rodeløkka (begge 350 meter unna) eller på Meny ved Ringnes park (450 meter unna). Søndagsåpen Joker ligger også i nærområdet.

Grünerløkka er kanskje den mest stemningsfulle bydelen i Oslo og er kjent for sitt yrende folkeliv og grønne lunger. Grünerløkka har et stort utvalg av flotte restauranter, nisjeforretninger, markeder, kaféer og serveringssteder. Noen av stedene som er verdt et besøk er for eksempel Tim Wendelboe, Delicatessen, Villa Paradiso eller populære Parkteatret, Illegal Burger, Munchies og Blå. I Birkelunden arrangeres det ofte forskjellige markeder og andre kulturaktiviteter. Rikt kulturtilbud med få minutters gange til steder som Dansens hus, Riksscenen, Doga og Ringen kino.

På andre siden av Akerselva finner du også Vulkan, Oslos nye og trendy kultur- og kreative næringsssenter med den populære Mathallen som selger spennende råvarer og har flere serveringssteder. Her finner du også hoteller, treningssenter, BAR Vulkan, Dögnvill Bar & Burger, Smelteverket, Fyrhuset Kuba og mye mer. Bortsett fra å slappe av i parken eller å kose seg på kaféer, er det også mye annet å finne på i nærområdet. Akerselva er like ved, og her går det hyggelig tursti langs elvebredden, fra sentrum i sør til Maridalen/Nordmarka i nord. Her er det mange turmuligheter, både på vinter- og sommerstid.

For de treningsglade finner man også EVO og SATS i umiddelbar nærhet og Grünerhagen ballplass rett utenfor døren. Ringnes Park med kino, Sats/Elixia og Meny ligger under 5 min. gange unna. I tillegg er det gangavstand eller en kort sykkeltur til Oslo sentrum.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Offentlig kommunikasjon**

Kort avstand til bysykkel-stativ og bussholdeplass. Herfra går bl.a. 20, 21, 28 og 30-bussen. Bysykkelen er en kjapp og enkel måte å komme seg rundt i Oslo, og som er et flott supplement til de andre kollektivtilbudene. Området har et av Oslos beste tilbud av offentlig kommunikasjon.

Det er få minutters gange til T-bane (Carl Berner) med direktelinjer til blant annet Nydalen, Blindern, Forskningsparken, Ullevål sykehus, sentrum m.m. Ringen T-banelinje går gjennom Carl Berner. I tillegg er det ca. 10 minutter til ytterligere trikk og bussforbindelser ved Carl Berner-krysset, som bl.a. 31 bussen, samt 17-trikken. 31 bussen kjører alle dager og gjennom hele døgnet, som er helt topp om du jobber skift eller har vært en tur på byen. Flybussen går også forbi Carl Berner. Her behøves ingen planlegging.

### **Bygningssakkyndig**

Tron Bentestuen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Boligbygg oppført i 1931 med mur- og trekonstruksjoner. Leiligheten har en normal standard og er varierende vedlikeholdt.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Tron Bentestuen i Norges Takst AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\*Etasjeskille/gulv mot grunn:

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

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

\*Gulv på bad:

• En flis med overflateskade og sprekk v/vaskemaskin.

\*Ventilasjon på bad:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

\*Avtrekk på kjøkken:

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

\*Elektrisk anlegg:

• Se tilstandsrapport.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\*Pipe og ildsted:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sprekk i en gulvflis ved dusjen. Kun kosmetisk.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Tidligere eier har opplyst om at badet ble rehabilitert i regi av aksjelaget i 2018.

Arbeid utført av: Tore Orvei AS.

-Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tidligere eier har opplyst om at det i forbindelse med rehabiliteringen i 2018 ble fortatt utskiftning av vann- og avløpsrør.

-Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Arbeidet er i følge tidligere eier byggemeldt.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Noe sprekker i mur mot taket på soverom. De fleste er sparklet og malt over av tidligere eier.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Tidligere eier opplyste at i forbindelse med baderomsprosjektet i 2018 er alle sikringer i leilighet og trapperom byttet ut, ny hovedtavle i kjeller og utskiftning av sikringsskap i fellesarealer. Tidligere eier har opplyst om at gamle halogen-spotter i taket på kjøkken er byttet til led-spotter som er styrt av plejd i 2022. Videre ble det byttet til led-pærer i taklampe og montert plejd. I stue ble gamle halogen-spotter i taket byttet til led-spotter, samt byttet til led-dimmer.

Arbeid utført av: Elektro-fagmannen AS og Boligelektrikeren.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Tidligere eier har opplyst om at alle vinduer og balkongdører ble skiftet ut våren 2019 i regi av aksjelaget.

Arbeid utført av: VD Montasje AS.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder entré, bad, 2 soverom - ett med utgang til balkong, kjøkken og stue. I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod og en kjellerbod.

### **Standard**

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte flater og fliser.

Himling: Malte flater.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Integrerte hvitevarer på kjøkken, samt vaskemaskin medfølger.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Opplysninger gitt av eier:

2024: Skiftet låskasse på entredør.

2023: integrert kjøl/frys.

Opplysninger hentet fra tidligere prospekt:

2019: Vinduer og balkongdører. Utført av aksjelaget.

2018: Bad, vann og avløpsrør. Utført av aksjelaget.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Telenor er leverandør av kabel-TV og bredbånd i aksjeselskapet.

### **Parkering**

Beboerparkering etter gjeldende bestemmelser for området.



Følgende priser gjelder for beboerparkering for 2025 i indre by:  
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6 200 kroner for ett år  
El-bil: 2 090 kroner for ett år  
Motorsykkkel og moped: 3 100 kroner for ett år  
El-motorsykkkel og el-moped: 1 045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendring. For mer informasjon, se Oslo kommune sine hjemmesider: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring

### **Polisenummer**

88037227

### **Diverse**

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

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming i leiligheten med panelovn og vedovn i stue, samt gulvvarme på badet.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

### **Info energiklasse**

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

## Aksjelaget/Økonomi

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

Kr 5 800 000

**Formuesverdi primær år**  
2023

**Formuesverdi sekundær år**  
2023

#### **Info formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

#### **Andre utgifter**

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

#### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv 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**

Totale felleskostnader på kr 6 606,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader: 3 908,-

Bredbånd: 300,-

Kapitalkost. lån 1 OBOS032: 398,-

I felleskostnadene inngår varmtvann, kommunale avgifter, drift og vedlikehold av fellesareal, styrehonorar, forretningsførsel, felles forsikring, trappevask m.m. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 606

**Andel Fellesgjeld**

Kr 384 749

**Fellesgjeld pr. dato**

28.02.2025

**Kommentar fellesgjeld**

Lånenr.: OBOS03-98207753785

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,25%

Restsaldo: 15 367 198,- (356 748,- for denne aksjeleiligheten)

Restløpetid: 24 år

Type rente: Flytende rente

Lånenr.: OBOS04-98208076086

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,25%

Restsaldo: 1 365 629,- (28 001,- for denne aksjeleiligheten)

Restløpetid: 28 år og 2 mnd

Type rente: Flytende rente

**Andel fellesformue**

Kr 14 060

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Aksjeselskapet

**Aksjeselskap**

Fagerheimsg 9 Boligselskapet AS

**Organisasjonsnummer**

929918932

### **Om aksjeselskapet**

Aksjeselskapet består av 50 leiligheter knyttet til aksjer. Fagerheimgaten 9 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929918932, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer: 227, 124. Boligselskapet hadde et årsresultat i 2023 på kr 840 549,- (før nedbetaling på fellesgjeld).

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for andelseierne kan bli endret som følge av for eksempel renteendringer, generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i aksjelagets styre og/eller generalforsamling. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Generalforsamlinger avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

### **Skilt på postkasser**

Vedlagt i denne velkomstpakken følger et skjema for navn på postkasse. Dette må nye aksjonærer og de som framleier fylle ut og ta med til Delta Sign Skilt & Reklameproduksjon som holder til i Sannergt. 32. Ferdige skilt må hentes. Ved senere endringer må styret kontaktes for skjema.

### **Skilt på dørklokke**

Nye navneskilt til dørklokke kan skaffes hos Alarm og lårservice i Sannergt. 32. Av sikkerhetsmessige hensyn råder vi alle til kun å benytte forkortelse på fornavn.

Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via [skatteetaten.no/epost](https://skatteetaten.no/epost). Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Det mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden (IN-lån). Mulige datoer for nedbetaling av fellesgjeld er 30/4 og 30/10, men det gjøres oppmerksom på at avtale om nedbetaling må være gjort i god tid (senest én måned)

før selve nedbetalingen skjer. Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), kontakt borettslaget/forretningsfører for nærmere opplysninger.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene. Oppsigelsestiden er 12 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

### **Forkjøpsrett**

Etter opplysninger om boligselskapet er det ikke forkjøpsrett.

### **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**

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Fra husordensreglene: Husdyr må ikke holdes uten at samtykke er gitt av styret og under forutsetning av at de øvrige aksjonærer ikke sjeneres.

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

Dugnad en gang i året om våren.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 227, bruksnummer 124 i Oslo kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

10.04.1930 - Dokumentnr: 900206 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:227 Bnr:254

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest, men det foreligger ekspedisjonsdokument attester 12.03.1932. Dette finnes stort sett for bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50. Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.

Ferdigattest for bad datert 13.09.2018.

Ferdigattest for heis datert 11.02.2000.

Ferdigattest rehabilitering av piper datert 06.02.2019.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Boligen ligger i et område regulert til bolig m.tilh. anlegg (S-2255). Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser følger salgsoppgave.

Pågående plansaker i området:

Saksnr: 201901778

Saken gjelder: Oppføring av omsorgsboliger i Dælenenggata.

Sakstype: Detaljregulering

### **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**

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

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

Ikke aktuelt.

### **Kommentar konsesjon**

Ikke aktuelt.

### **Kommentar odelsrett**

Ikke aktuelt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en



akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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**

5 800 000 (Prisantydning)

---

384 749 (Andel av fellesgjeld)

---

6 184 749 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

4 150 (Noteringsgebyr forretningsfører)

6 570 (Transportgebyr)

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

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

---

10 720 (Omkostninger totalt)

18 620 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 420 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

6 195 469 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 203 369 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 206 169 (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 10 720

#### **Betalingsbetingelser**

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 0,75% for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- Tilrettelegging: kr. 19 900,-
- Visninger: kr. 2 990,-
- Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-
- Markedspakke: kr. 18 890,-
- Søk i eiendomsregister og elektronisk signering kr. 2 490,-
- Kommunale opplysninger: kr. 3 700,-
- Noteringsgebyr urådighetssperre: kr. 3 700,-
- Utlegg opplysninger fra forretningsfører: kr. 4 200,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning på løpte utlegg,

samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-.

**Oppdragsansvarlig**

Klaus Westersund

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

klaus.westersund@aktiv.no

Tlf: 926 10 585

Scott Fredrik Bergman

Eiendomsmegler

scott.bergman@aktiv.no

Tlf: 980 03 338

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17

0558 OSLO

**Salgsoppgavedato**

17.03.2025















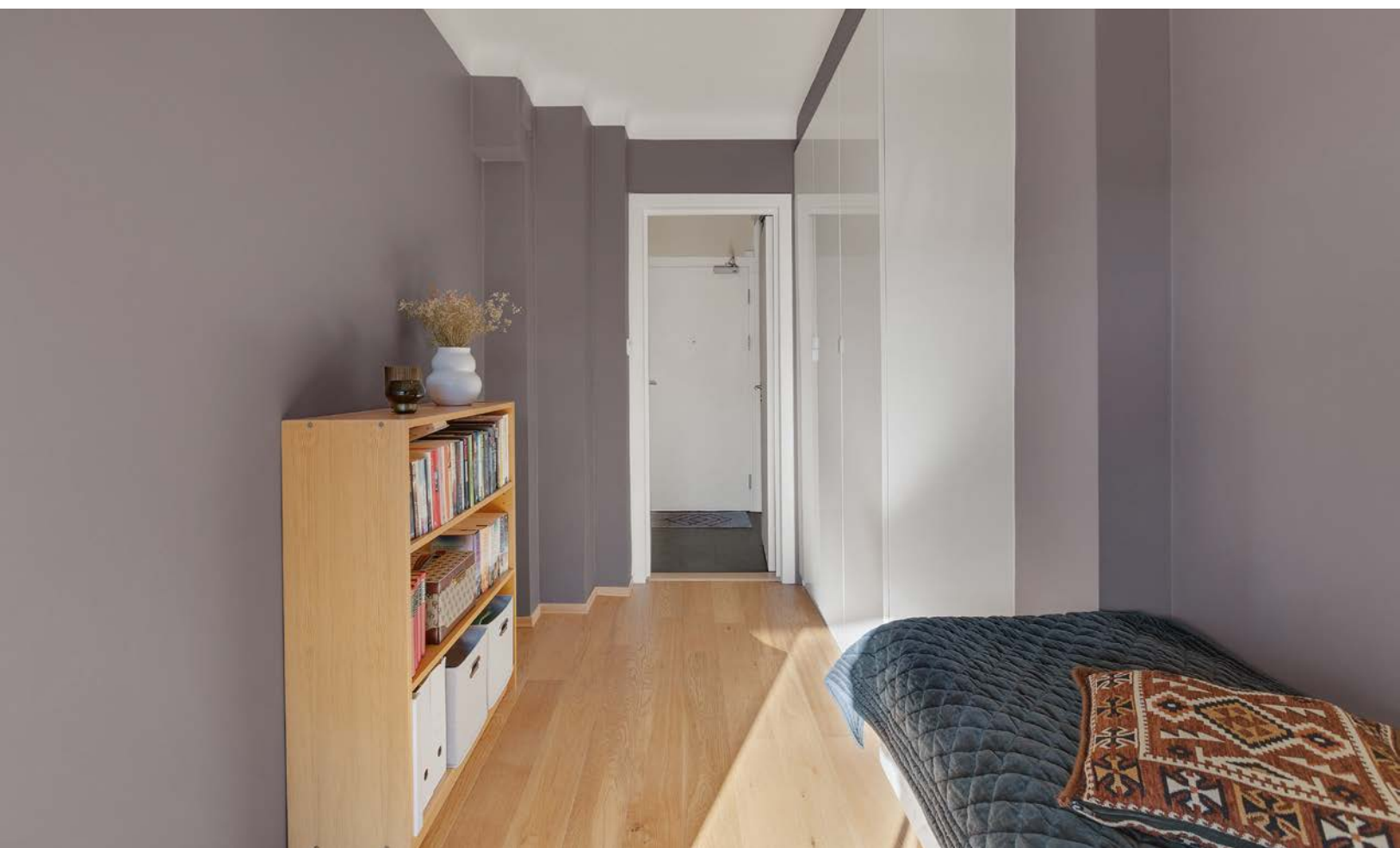























# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Aksjeleilighet
-  Fagerheimgata 9 E, 0567 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 227, bnr. 124
-  # Aksjenummer

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m<sup>2</sup> BRA-i: 62 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.02.2025

Rapportdato: 03.03.2025

Oppdragsnr.: 13438-1505

Referansenummer: PJ1810

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tron Bentestuen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

### Rapportansvarlig

Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg oppført i 1931 med mur- og trekonstruksjoner. Leiligheten har en normal standard og er varierende vedlikeholdt.

Det bemerkes rettningsavvik ellers ingen bemerkninger utover normal slitasje.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

## Aksjeleilighet - Byggeår: 1931

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Vinduer med 3-lags glass i trekarmen med aluminiums beskyttelse. Malt glatt entrédør B30 - 35 dB (brann- og lyddør). Balkongdør med 2-lags glass i trekarmen. Datert 2019. Utgang fra soverom til overbygd balkong forankret til bygningen med tregulv, stikkontakt og rekkverk. Størrelse ca 9 m<sup>2</sup>.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Parkett og fliser.  
Vegger: Malte flater og fliser.  
Himling: Malte flater.  
Ut i fra tradisjonelle byggemetoder kan etasjeskille bestå av treverk med jernforsterkninger.  
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Boligen har mursteinspipe. Peisovn i spisestue.  
Det opplyses om at alle 4 sidene på pipeløpet ikke er inspisert da flere sider vender mot nabo leilighet.

Innvendig har boligen malte glatte dører.  
Person heis i oppgang.  
Skyvedørsgarderobe.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon/dokumentasjon ligger på Vibbo iflg Tidligere prospekt.  
Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speil m/integrert lys, veggmontert toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg for vaskemaskin.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og fliser over benk.  
Integrerte hvitevarer: keramisk topp, ovn, kjøøl/frys og oppvaskmaskin.  
Vannstoppersystem i kjøkkenbenk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og forkrommede kobberør. Det er besiktiget i rørskap.  
Stoppekraner i kjeller og rørskap i badetrom.

Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille.  
Naturlig ventilasjon. Ventilert vinduskarm og på yttervegg.  
Det er sentralanlegg for varmt vann.

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

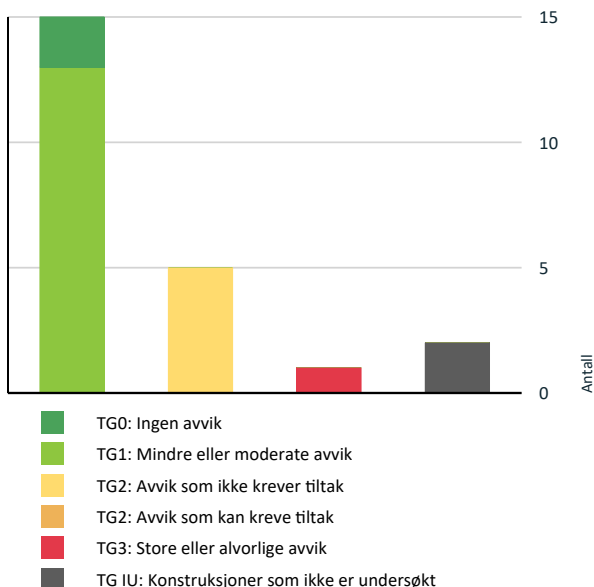
### Lovlighet [Gå til side](#)

### Aksjeleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

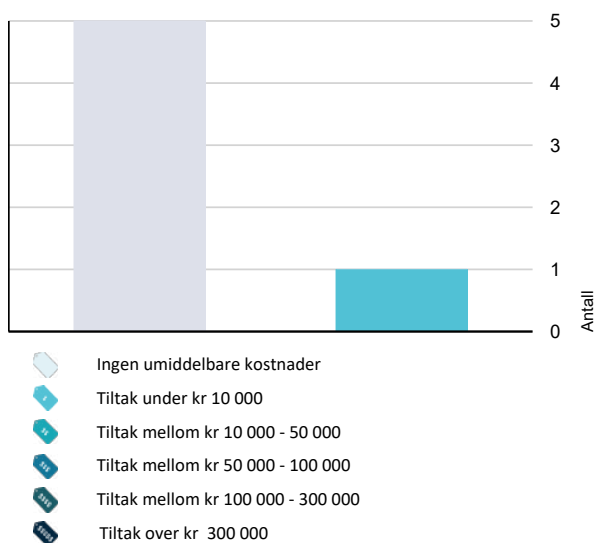
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et aksjelag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

## Oppsummering av avvik

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

### Aksjeleilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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



# Tilstandsrapport

## AKSJELEILIGHET

### Byggeår

1931

### Kommentar

Tatt i bruk iflg. Infoland online.

### Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eier.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags glass i trekarmer med aluminiums beskyttelse.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Malt glatt entrédør B30 - 35 dB (brann- og lyddør).  
Balkongdør med 2-lags glass i trekarmer. Datert 2019.

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

Utgang fra soverom til overbygd balkong forankret til bygningen med tregulv, stikkontakt og rekkverk. Størrelse ca 9 m<sup>2</sup>.

Det bemerkes riss og litt løs puss over balkongdør, vedlikehold på dette tilfaller aksjelaget.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv: Parkett og fliser.  
Vegger: Malte flater og fliser.  
Himling: Malte flater.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ut i fra tradisjonelle byggemetoder kan etasjeskille bestå av treverk med jernforsterkninger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringdagen:

Det er målt opp til 20 mm forskjell på 2 meter i kjøkken.  
Det er målt opp til 20 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 16 mm forskjell på 2 meter i soverom.  
Det er målt opp til 16 mm i rommets ytterkanter.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 0 Radon

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

### TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Peisovn i spisestue.

Det opplyses om at alle 4 sidene på pipeløpet ikke er inspisert da flere sider vender mot nabo leilighet.

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### TG IU Andre innvendige forhold

Person heis i oppgang.  
Skyvedørgarderobe.

## VÅTROM

### 3 ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon/dokumentasjon ligger på Vibbo iflg Tidligere prospekt.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 3 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

## 3 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 10 mm målt på en meter.  
Det er målt ca 35 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.  
Det er ca 20 mm fall i dusjsonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En flis med overflateskade og sprekk v/vaskemaskin.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 3 ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med underliggende membran i klemring og jordet slukrist.



## 3 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, speil m/integrert lys, veggmontert toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg for vaskemaskin.

## 3 ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det kan være at akjelaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 3 ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er utført fuktsjekk med fuktindikator, og det er ikke registrert fuktforskjeller på baderommet.

## KJØKKEN

## 3 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og fliser over benk.  
Integrerte hvitevarer: keramisk topp, ovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.  
Vannstoppersystem i kjøkkenbenk.

## 3 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at aksjelaget har egne vedtekter som hindrer montering av avtrekk fra rommene, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

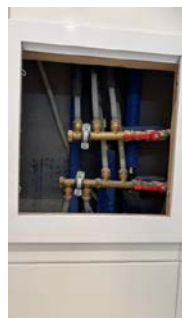
**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og forkrommede kobberør. Det er besikket i rørskap.  
Stoppekraner i kjeller og rørskap i baderom.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

**Årstall:** 2018      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## ! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Ventilert i vinduskarm og på yttervegg.

## ! TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

### Automatsikringer

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Tidligere eier har opplyst om at det i 2018 ble gjennomført baderomsrenovering i regi av aksjelaget. I den forbindelse er det opplyst om at alle sikringer i leilighet og trapperom ble byttet ut, samt ny hovedtavle i kjeller og utskiftning av sikringskap i fellesarealer.**  
**Jeg er ikke kjent med når det elektriske anlegget ble installert eller om ovennevnte er å anse som totalrehabilitering.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Alt arbeid jeg er gjort kjent med er utført av en registrert el-virksomhet.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Se over. I tillegg ble i 2022 alle halogen-spotter på kjøkken og stue byttet ut til LED-spotter.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

# Tilstandsrapport

varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

## Generell kommentar

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dette feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst.

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukker apparat og røykvarsler.  
Ukjent alder på brannslukningsapparatet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

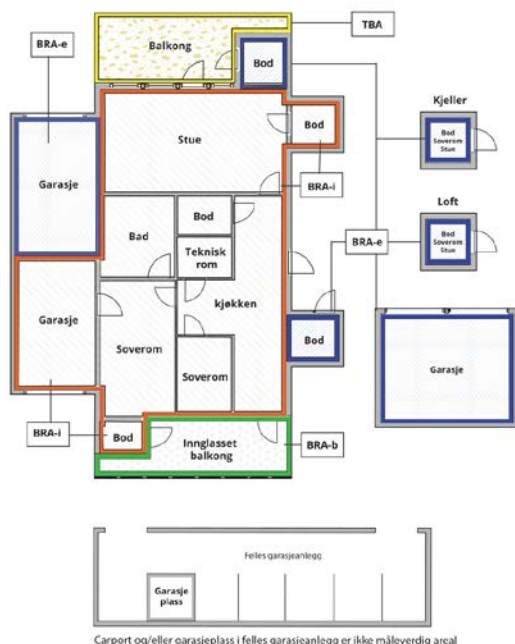
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Aksjeleilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		3		3	
3 Etasje	62			62	9
Kjeller		7		7	
<b>SUM</b>	<b>62</b>	<b>10</b>			<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>72</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
3 Etasje	Entré, Bad, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Stue		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

Så lenge rommene er målbare og innredet til sitt formål kan man ta med rommene i p-rom. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.

Takhøyde (stue) ca 245 cm.

Leiligheten disponerer en loftsbod i felles avlåst rom, størrelse ca 3,2. m<sup>2</sup>. Takhøyde møne ca 344 cm.

Leiligheten disponerer en kjellerbod i felles avlåst rom, størrelse ca. 6,6 m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se beskrivelser.

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Aksjeleilighet	62	0

### Kommentar

Aksjeleilighet

Boder er ikke medtatt i dette oppsettet.

3 Etasje.

P-Rom: Entre, soverom, soverm 2, bad, kjøkken, spisestue, stue

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2025	Tron Bentestuen	Takstingeniør
	Karoline Granerud	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	124		0	1093.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Fagerheimgata 9 E

### Hjemmelshaver

Fagerheimsg 9 Boligselskapet AS

## Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Fagerheimsg 9 Boligselskapet AS	929918932			Karoline Granerud

## Innskudd, pålydende mm

### Kommentar

Det foreligger ingen opplysninger.

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

### Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

### Om tomten

Parkeringsmuligheter i gaten, i henhold til gjeldende bestemmelser for området.

### Tinglyste/andre forhold

Eier ble på befaringdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i leilighet. Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten.

For spesielle forhold i aksjelaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

### Oppgraderinger/vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

2024: Skiftet låskasse på entredør.

2023: integrert kjøl/frys.

Opplysninger hentet fra tidligere prospekt:

2019: Vinduer og balkongdører. Utført av aksjelaget.

2018: Bad, vann og avløpsrør. Utført av aksjelaget.

## Siste hjemmelsovergang

### Kjøpesum

0

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Fellespolise i aksjelaget. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.02.2025	Egenerklæring er fremvist. Eier har flere opplysninger om boligen. Les egenerklæringsskjema og rapporten for med informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eier		Påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	07.10.2022	Byttet pærer/halogen.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	27.02.2025	Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav tak høyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PJ1810>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grünerløkka	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1008250061	
<b>Selger 1 navn</b>	
Karoline Granerud	
<b>Gateadresse</b>	
Fagerheimgata 9E	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0567
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1008250061

## 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

Beskrivelse

Sprekk i en gulvflis ved dusjen. Kun kosmetisk.

Initialer selger: KG

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tidligere eier har opplyst om at badet ble rehabilitert i regi av aksjelaget i 2018.

Arbeid utført av

Tore Orvei AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse

Tidligere eier har opplyst om at det i forbindelse med rehabiliteringen i 2018 ble fortatt utskifting av vann- og avløpsrør.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse

Arbeidet er i følge tidligere eier byggemeldt

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, fuktinnslag, 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

Beskrivelse

Noe sprekker i mur mot taket på soverom. De fleste er sparklet og malt over av tidligere eier

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2018 Elektro-fagmannen AS: Tidligere eier opplyste at i forbindelse med baderomsprosjektet i 2018 er alle sikringer i leilighet og trapperom byttet ut, ny hovedtavle i kjeller og utskifting av sikringsskap i fellesarealer. 2022 Boligelektrikeren: Tidligere eier har opplyst om at gamle halogen-spotter i taket på kjøkken er byttet til led-spotter som er styrt av plejd. Videre ble det byttet til led-pærer i taklampe og montert plejd. I stue ble gamle halogen-spotter i taket byttet til led-spotter, samt byttet til led-dimmer.

Arbeid utført av

Elektro-fagmannen AS og Boligelektrikeren

Filer

[Erklæring om samsvar.pdf](#)

[Verifikasjon sluttkontroll.pdf](#)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tidligere eier har opplyst om at alle vinduer og balkongdører ble skiftet ut våren 2019 i regi av aksjelaget.
Arbeid utført av	VD Montasje AS
- 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
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karoline Granerud	7cf4563b0dbfbadd0a56081 fccccf030ef3149e3	26.02.2025 16:03:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008250061

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



Gabrielsen & Partners Løkka AS  
Aktiv avd. Grünerløkka v/Klaus Westersund  
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO  
E-post: klaus.westersund@aktiv.no

8331176

5432/18

28.02.25

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 25.02.2025.

**Selskapsnr:** 5432 Fagerheimgaten 9 As,  
**Organisasjonsnr:** 929.918.932 ,  
**Aksjonær:** Karoline Granerud  
**Leieobjektnr:** 18  
**Aksjeboenhetsnr:** 00045  
**Adresse:** Fagerheimgata 9 E, 0567 OSLO  
**Hjemmeside:** <http://www.fagerheimgata9.no/>

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei - styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Boligselskapets forsikring: Gjensidige Forsikring - polisenummer 88037227.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapporten.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja  
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via [skatteetaten.no/epost](http://skatteetaten.no/epost). Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Boligselskapet har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til boligselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader
- Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via [skatteetaten.no/epost](http://skatteetaten.no/epost). Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten
- Styret har besluttet å øke felleskostnadene med 5% fra 1. januar 2025. Felleskostnadene som gjelder bredbånd økes fra kr 170 til kr 300 per måned.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (28.02.25)
* OBOS03-98207753785 A		15.367.198,-	24 år	12		Flyt	6,25%
* OBOS04-98208076086 A		1.365.629,-	28 år 2 md.	12		Flyt	6,25%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr. dags dato.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.606,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	3.908,-
Bredbånd	300,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS032.398,-	

IN-lån: For selskap med IN-ordning sendes det ut giroer for felleskostnader og kapitalkostnader for 3 måneder ad gangen. Sum kapitalkostnader endres dersom det skjer renteendringer og kommer da som tillegg på giroene påfølgende måneder (ev. fratrukk ved rentenedgang). Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode følge selger. Det kan derfor påløpe restanse selv om felleskostnadene betales ut overtagesmåneden.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice pr telefon 22 86 56 25, for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	406,-	24.315,-	14.060,-	385.871,-

### Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS03-98207753785	356.748,-	2.398,-
* OBOS04-98208076086	28.001,-	177,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 385.000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

### Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Gry Sundet tlf.0 ev. pr. e-post: gry.sundet@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

### Verdidokument/pantheftelser:

Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat.

Oppgjørsvbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

### Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler om salg:**

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Kastriot Kopiliqi Fagerheimgata 9 C, 567 OSLO, e-post: [kastriot.kopiliqi@soderbergpartnerswealth.no](mailto:kastriot.kopiliqi@soderbergpartnerswealth.no). Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no). Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t. (alle prisene er inkl. mva):**

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings-/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vår ref:

Dato:

### SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.  
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-post adresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Garasje/ Parkering: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til  
oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

# Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påførr/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

# HUSORDENSREGLER

for

## **Boligselskapet FAGERHEIMGATA 9 AS**

(som de lyder etter generalforsamlingen 26. april 1989)  
Sist endret på årsmøte 10.05.2024

### **GÅRDSPLASS OG VEIER**

På gårdsplass og veier innenfor selskapets område må det ikke settes kjøretøyer eller andre uvedkommende gjenstander.

Det er hver aksjonærs ansvar at dette blir overholdt, også når man får besøk.  
Fotballsparking er forbudt i samme område.

### **SYKKELBODENE**

I sykkelbodene skal det kun være plassert sykler som er i bruk. Bodene skal ikke være lagringsplass for defekte sykler.

### **TØRKEPLASSENE**

Benyttes kun til tørk av vasketøy og til lufting av tøy.

Retten til bruk av tørkeplass følger i tur retten til bruk av vaskekjeller. Enhver som har tørkeplassen må eventuelt selv sørge for at denne er avlåst.

Tørking av tøy, banking og lufting av matter, tepper og lignende på tørkeplassene ute er ikke tillatt på søn- og helligdager.

Banking av gulvtepper, matter, filleryer og lignende må besørges på bankestativene.

### **VASKEKJELLER**

Benyttes etter tur i henhold til vaskeliste/tavle. Vasketiden er som for BANKING OG BØRING (side 7).

Ingen kran må stå åpen hvis man forlater rommet, selv om det er for kortere tid.

Etter bruk rengjøres vaskemaskinen med såpekopper, luftfilter i tørketrommelen renses, og vaskekjelleren rengjøres.

### **SØPPEL OG AVFALL**

Må kun anbringes i de dertil bestemte kassene i søppelskuret.

### **MATING AV DYR**

Det er ikke tillatt å legge ut mat til dyr innenfor gårdens eiendom. Det er heller ikke tillatt å mate dyr på eller fra balkongene.

### **BALKONGENE**

Blomsterkasser på balkongene i 2. – 5. etasje skal være på innsiden av rekkverket.

Tørking og lufting av tøy skal ikke skje over rekkverkhøyde.

Montering av faste markiser, lamper eller andre faste installasjoner krever styrets godkjenning.

Brannlukene må til enhver tid være tilgjengelige, uten noen form for hinder, fra hver side. Aksjonærene plikter å holde balkongene frie for snø.

### **TRAPPER**

Vask og renhold av trapper utføres av aksjonærene etter tur hver sin uke.

Loftstrappen henhører til aksjonærene i øverste etasje.

Ytterdør og utvendig trapp henhører til aksjonærene i 1. etasje.

Oppgangene må ikke belemres med gjenstander av noen art.

Barnevogner tillates plassert i 1. etasje med samtykke av de som bor der.

Lakking av trapper skal utføres en gang hvert år. Hver aksjonær har ansvar for å lakke sin del av trappen, jfr. vaskerutinene.

Man skal påse at barn ikke leker eller støyer i oppgangene.

### **KJELLER OG LOFT**

Renhold av kjeller- og loftsboder besørges av aksjonærene.

Kjeller- og loftsganger samt fellesrom i kjellere må ikke benyttes til lagring av gjenstander.

Barn får ikke oppholde seg alene i kjeller eller på loft.

Bart lys må ikke benyttes i kjeller eller på loft.

Tenn ikke mer lys i kjeller eller på loft enn nødvendig, og slukk lyset når stedet forlates.

### **DØRER**

Inngangsdører, kjeller- og loftsdører holdes alltid låst.

### **KRANER OG LEDNINGER I LEILIGHETENE**

Ingen kran får stå åpen hvis man forlater rommet. Skru aldri kranen helt opp, så unngås sjenerende sus i ledningene.

Tøm ikke fett eller kaffegrut i vask eller sluk. Skyll en gang i blant med sodavann – avløpsrørene tilstoppes da ikke så lett.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Springer et rør og stoppekranen i kjeller ikke kan bli stengt med det samme, surr da et håndkle eller lignende rundt bruddstedet og la en snipp henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

### **TILLEGGSTYR PÅ BYGNINGEN**

Flaggstenger, markiser, antenner og lignende må kun monteres utvendig på bygningen etter godkjenning av styret.

## **HUSDYR**

Husdyr må ikke holdes uten at samtykke er gitt av styret og under forutsetning av at de øvrige aksjonærer ikke sjeneres.

## **NATTERO**

I tiden fra kl 2300 til kl 0600 neste dag skal det være ro i leilighetene.

Bruk av musikkinstrumenter tillates ikke før kl 0800.

Det samme gjelder for sang og høylydt tale.

Musikkøvelser tillates ikke etter kl 2200.

Musikkundervisning tillates kun etter spesiell avtale med styret og etter samtykke fra aksjonærene i de nærmest liggende leiligheter.

## **BANKING OG BORING**

Banking og boring er ikke tillatt til følgende tider:

Hverdager før kl 0700 og etter kl 2100

Lørdager før kl 0700 og etter kl 1900

Søndager før kl 1300 og etter kl 1700

Påske-, Pinse-, Jul- og Nyttårsaften før kl 0700 og etter kl 1700

Første Påske-, Pinse-, Jule- og Nyttårsdag,

Skjærtorsdag, annen påskedag, Kr.Himmelfartsdag og annen juledag før kl 1300 og etter kl 1700

Arbeide av lenger varighet bør bekjentgjøres for naboene.

## **VEGGEDYR , KAKERLAKKER OG LIGNENDE**

Hvis en aksjonær oppdager at det er veggedyr, kakerlakker og lignende i leiligheten, er vedkommende forpliktet til straks å melde fra til styret. Selskapets styre skal uhindret ha adgang til å foreta inspeksjon i enkelte eller samtlige leiligheter for å kunne konstatere om der er veggedyr eller annet utøy.

Hvis det er påvist veggedyr eller annet utøy i leiligheten, plikter aksjonæren for egen regning å foreta det nødvendige for å få leiligheten rengjort, og i det hele tatt rette seg etter styrets pålegg herom.

## **FREMLEIE**

Fremleie må godkjennes av styret.

Aksjonæren har det fulle ansvar overfor selskapet for enhver skade eller ulempe som blir påført selskapet eller leieboere av eventuell fremleier.

Leiesummen etter 1. ledd innbefatter ikke vederlag for:

- a. Oppvarming/varmt vann..... kr .....
- b. Drift av elektrisk kjøleanlegg..... kr.....
- c. Trappevask..... kr.....



- d. Loftsvask..... kr.....
- e. Vaskeriavgift..... kr .....
- f. Drift av radio/TV-anlegg..... kr .....
- pr. måned/kvartal \*)

Selskapet kan ved beslutning i henhold til sine vedtekter endre størrelsen av leiesummen og/eller tillegg.

Skriftlig meddelelse om dette gis med ..... måned(ers) frist.

\*) Stryk det som ikke passer.

### § 3 Leieforholdets varighet

(Husleielovens §§ 7 og 8)

Leiligheten overtas av leieren den .....

Selskapet kan ikke si opp leiekontrakten så lenge leieren svarer sine forpliktelser etter leiekontrakten samt selskapets vedtekter og bestemmelser.

Leieren kan si opp leieforholdet på de vilkår og etter de regler som loven bestemmer \*).

\*) Oppsigelse fra selskapets side skal være skriftlig. Det skal stå i oppsigelsen at søksmål etter §38 må være reist innen 30 dager etter at oppsigelsen er mottatt av leieren, ellers er oppsigelsen ikke rettsgyldig. Dessuten skal det stå hva som er grunnen til oppsigelsen eller at leieren kan få grunnen skriftlig opplyst hvis han skriftlig krever det.

*Er intet særskilt avtalt om oppsigelsestid eller dette ikke fremgår av selskapets vedtekter, gjelder fristene i Husleielovens § 8.*

### § 4 Overdragelse av aksje- og leierett

Leieren kan kun overdra sin aksje- og leierett på de vilkår og etter de regler som er fastsatt i selskapets vedtekter.

**Styret kan stille som vilkår for  
aksjeerverv at kjøper skal bebo  
leiligheten så lenge leieforholdet  
oppretholdes. (Vedtak i general-  
forsamling av 28.03.1984.)**

### § 5 Fremleie (Husleielovens § 24)

Fremleie helt eller delvis er ikke tillatt uten selskapets skriftlige samtykke.

Som fremleier regnes det ikke at leieren tar opp i sin husstand sine egne eller ektefellens slektninger i rett oppstigende linje, barn, svigerbarn, barnebarn, søsken, adoptivbarn som er adoptert før fylte 21 år, eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Opptak av andre personer i husstanden krever utleierens samtykke. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn.

Opptak av husstandsmedlemmer kan i ethvert tilfelle nektes av huseieren eller av utleieren såfremt Helserådet finner at boligen er eller vil bli overbefolket - se § 11.

## § 6 Selskapets plikter

Ved *førstegang*s utleie plikter selskapet å stille leiligheten til rådighet for leieren til avtalt tid, rengjort og i ordentlig stand, med hele ruter og brukelige låser med nøkler til alle utvendige dører. Likeså skal kloakk-, vann-, varme- og elektriske ledninger til lampepunkter og stikkontakter samt komfyr, ovner og kaminer være i ordentlig stand ved innflyttingen.

Ved overdragelsen av leiligheten fra aksjonær til ny leier, kan krav vedrørende leilighetens tilstand, ikke av den nye leier rettes til selskapet; jfr. § 7.

I leietiden plikter selskapet å sørge for at bygningen med oppganger, fellesrom og felles ledninger og anlegg er i ordentlig stand. Selskapet plikter å sørge for at portrom, ganger og fellesrom i kjeller og på loft er tilstrekkelig opplyst og alle utgiftene hermed bæres av selskapet. Likeledes plikter selskapet å sørge for at nevnte rom blir holdt rene, eventuelt mot vederlag som avtalt i § 2 eller ved arbeidsfordeling. \*)

Videre plikter selskapet å påse at ro og orden blir overholdt i eiendommen.

\*) Husleieloven § 18 har avvikende bestemmelser.

## § 9 Fraflytting

Når leieren skal flytte fra leiligheten og leverer leiligheten tilbake til selskapet, er han pliktig til i oppsigelsestiden å gi leiesøkende

anledning til å se leiligheten ..... dager i uken fra kl ..... til kl.....

Når leietiden er ute, skal leieren levere leiligheten med tilbehør tilbake til selskapet rengjort og i forsvarlig vedlikeholdt stand.

På flyttedag skal leieren ha flyttet innen kl .....

Hvis ikke annet er avtalt, må leieren ikke fjerne fast inventar, ledninger og liknende som han har satt opp, med mindre han setter leiligheten i samme stand som da han overtok den.

Selskapet har rett til slikt inventar uten vederlag med mindre retten fastsetter vederlag etter Husleielovens § 38, 6 ledd. Likeså har det rett til låser som leieren har satt inn og latt være tilbake og alle nøkler til låsene.

Mangler som leieren ikke har utbedret, kan selskapet utbedre på leierens bekostning.

## § 10 Verneting

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

## § 11 Særlig bestemmelser

For å kunne fremleie en leilighet må aksjonæren ha bodd i leiligheten selv i minst 1 -ett- år. Styret kan gi dispensasjon. (Generalforsamlingsvedtak av 24.03.1982).

Fremleie av leiligheter tillates bare for 2 -to- år. Styret kan dispensere i særlige tilfeller. (Generalforsamlingsvedtak av 13.05.1974).

Underskrevne utleier og leier er kjent med og har vedtatt alle punkter i denne kontrakt.

..... den: .....

Som leier: .....

Som utleier: .....

## HUSORDENSREGLER FOR BOLIGER OG ROM

### **Ytre orden:**

Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridor, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, bohaver, sportsartikler, barnevogner og lignende. Brannbalkonger må ikke belemres med gjenstander som hindrer passasje. Biler, sykler eller kjøretøyer må ikke plasseres på gårdsplass med mindre skriftlig tillatelse fra selskapet foreligger. Det er forbudt å slå ball og å spille fotball på gårdsplassen.

Enhver forurensning av gårdsplass, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Hunder må ikke luftes på gårdsplass. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere (særregler for forretningslokaler, jfr. kontrakt for disse). Ethvert søl omkring søppelbeholdere og søppelsjakter må unngås.

Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå på gårdsplass eller annen av selskapets anvist plass og til dertil bestemte tider. Uten selskapets skriftlige samtykke må tøy ikke luftes på åpne balkonger eller fra vinduer, risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er forbudt. På søn- og helligdager må tøy ikke henge ute til tork.

Uten selskapets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen. Likeså å male vinduer og vegger, sette opp skilter, montere, automater, flaggstenger, antenne etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vindusene i leiligheten.

Etter kl 2200 må ingen la port eller felles inngangsdør stå ulåst.

### **Fellesrom:**

Fellesrom som bryggerhus, rulle, tørkerom eller tørkeloft benytte av beboerne i tur og orden etter selskapets nærmere bestemmelser. Alle fellesrom, trapperepos og korridor skal av beboerne gjøres rene i tur og orden etter selskapets bestemmelser, om ikke det selv sørger for disse arbeider mot fordeling av utgiftene. I tørkerom eller på loft må ikke tøy henges opp som er så vått at det drypper av det. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i kott, på loft og i kjeller.

Om sommeren plikter beboerne å la vinduer i sine kjellerboder stå åpne tilgjennomlufting hvis vinduene utvendig er forsvarlig påsatt nettingtråd. I den kalde årstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. Skal brensel eller annet om vinteren bringes i kjelleren, må samtlige dører lukkes mellom hver vending. Vinduer og dører i klosetter må om vinteren ikke settes på klem, og all nødvendig lufting må skje med forsiktighet og bare noen få minutter ad gangen, når temperaturen viser kuldegrader. Beboeren plikter å holde de rom hvor det er vannledningsrør og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås. Knuste vindusruter i kjeller- eller loftsbod plikter beboeren omgående å erstatte med nye. Må ved lagres i kjelleren, skal følgende iakttas: Vedstablene må ikke legges inn til bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegg/tak. Våt ved må tørkes ute før den lagres i kjelleren. Overtredelse kan medføre anmeldelse til Helsesrådet, og fra dette eventuelt også politianmeldelse.

-----

**VELKOMMEN  
TIL  
BOLIGSELSKAPET  
FAGERHEIMGATEN 9  
AS**

## OPPLYSNINGER

### **Organisering**

Styret velges av beboerne i årlige generalforsamling, som er aksjeselskapets høyeste organ. Styret består av leder og to styremedlemmer, samt to varamedlemmer.

Styret avholder møte ca. en gang i måneden, og da fortrinnsvis første mandag i måneden.

### **Beskjeder til styret**

Dersom aksjonærene har beskjeder til styret legges disse i styrets postkassen i bakgården.

### **Parkering**

Dersom aksjonærer har behov for å stå i bakgården lenger enn 10 minutter, må man kontakte styret for å få dispensasjon. Hvis styret ikke er tilgjengelig på det aktuelle tidspunkt kan det innhentes muntlig dispensasjon fra Parkeringssystemer AS på tlf. : 22 64 97 10 (vakttelefon 90 20 39 00).

Styret har inngått avtale om parkeringskontroll fordi det har vært et problem at biler parkerer i gården og foran frisøren.

### **Vaktmester**

Aksjeselskapet har vaktmester. Beskjeder legges i postkassen i bakgården. Ved akutte situasjoner, for eksempel vannlekkasje, kan vaktmester kontaktes på mobilnummer: 93287739. Vaktmesterens oppgaver se vedlegg.

### **Trappevask**

Trappene i alle oppgangene vaskes en gang i uken, baktrappene vaskes en gang i måneden. Utgifter til trappevask dekkes gjennom husleien.

### **Heisregler**

For å unngå at heisen stopper er det viktig at ingenting kommer i veien for sensorene i døråpningen. Hvis heisen stopper p.g.a dette så trykk på ønsket etasje for å få startet heisen igjen.

Dørene må ikke åpnes før heisen har stoppet helt.

Heisen må heller ikke overbelastes.

Ved heisstopp som ikke skyldes tildekking av sensorene kan hjelp tilkalles ved å bruke alarmknappen.

### **Heisgebyr**

Utrykning og reparasjon av heisen betales av aksjeselskapet. Ved uforsvarlig bruk av heisen vil den enkelte aksjonær bli belastet med et gebyr på minimum kr. 500. Aksjonærene vil også bli holdt ansvarlig dersom utrykning og/eller reparasjon av heisen skyldes gjesters uforsvarlige bruk.

### **Nabovarsel**

Det skal være stille etter kl. 23.00. Skal du ha fest må du gi nabovarsel. Husk også på naboen din i oppgangen ved siden av. Det er forholdsvis lytt i denne murgården.

### **Dugnad**

Vi har dugnaden gang i året om våren.

### **Framleie**

Aksjonærene må søke styret om å få godkjent framleie.

### **Skilt på postkasser**

Vedlagt i denne velkomstpakken følger et skjema for navn på postkasse.

Dette må nye aksjonærer og de som framleier fylle ut og ta med til Delta Sign Skilt & Reklameproduksjon som holder til i Sannergt. 32. Ferdige skilt må hentes.

Ved senere endringer må styret kontaktes for skjema.

### **Skilt på dørklokke**

Nye navneskilt til dørklokke kan skaffes hos Alarm og lårservice i Sannergt. 32

Av sikkerhetsmessige hensyn råder vi alle til kun å benytte forkortelse på fornavn.

### **Internkontroll**

Alle boligselskaper må i henhold til forskrift om internkontroll som trådte i kraft 1 januar 1992 (i revidert versjon 1 januar 1997) ha ett HMS-system.

Internkontroll er systematiske tiltak som skal sikre at boligvirksomheter-planlegger, organiserer, utfører og vedlikeholder virksomheten sin i samsvar med krav fastsatt i helse, miljø-og sikkerhetslovgivningen (HMS).

Hensikten med internkontroll i boligvirksomheten er altså at sikkerheten skal være så god som mulig, slik at beboerne til enhver tid er trygge i sine nærområder.

### Noen av de viktigste lovene i forbindelse med internkontroll i boligvirksomheten vil være:

Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr med forskrifter.

Lov om brannvern med forskrifter.

Lov om eksplosive varer med forskrifter.

Lov om brannfarlige varer med forskrifter.

Lov om vern mot forurensninger.

For mer informasjon om disse lovene og de underliggende forskriftene kan styret kontaktes (evnt. Lovdatas base på internett, [www.lovdata.no](http://www.lovdata.no))

Vedlagt følger en sjekklister som vi vil at alle nye aksjonærer skal gå igjennom og returnere signert i postkassen til styret så raskt som mulig:

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668

St. Olavs plass

0129 Oslo

tlf.nr.22865999

Forretningsfører kontaktes vedrørende spørsmål om husleie, forsikring etc.

## **BOLIGSELSKAPET I FAGERHEIMGATE 9 AS**

### **Skjema for navn på postkasse**

### **Skilt på postkasse**

Aksjonærens navn:.....

Oppgang : .....

Etasje: .....

Aksjonær/leietaker må selv levere skjemaet til:  
Delta Sign og Reklameartikler, Sannergt. 32, 0557 Oslo (tlf 22716400)

Fakturaadr:  
Boligselskapet Fagerheimsgt 9AS  
v/Obos eiendomsforvaltning AS  
PB 6668, St Olavs plass,  
0129 Oslo

## STILLINGSBESKRIVELSE FOR VAKTMESTER

1. Vaktmesteren skal til enhver tid påse at det er god orden i boligselskapet. Vaktmesteren skal holde gårdsplassen, lekeplass, sykkelskur og søppelrom i orden til enhver tid og sørge for at papir, plastposer og pappesker ikke flyter omkring. Han skal besørge rengjøring av søppelskur ved behov.
2. Om vinteren skal han utføre strøing som skal skje på forskriftsmessig måte. Vaktmesteren skal påse at alle ruter i kjellervinduene er hele og sørge for at dører og kjellervinduer holdes lukket i kaldt vær. Han må også stenge vannkraner for utvendig vanning i god tid før vinteren.
3. I sommertiden skal vaktmesteren spyle og feie bakgården, klippe gress og vanne og luke blomster/grøntanlegg når dette er påkrevet.
4. Vaktmester skal kontrollere og skifte lyspærer og sikringer i fellesrommene og trappeoppganger regelmessig, minst en gang per uke. Følge opp med generell vedlikehold slikt som smøring av låser etc.
5. Vaktmester skal besørge feiing/støvsuging av kjeller og loft 2 ganger per år eller oftere hvis nødvendig. Vaktmester skal male over grafitti 1 gang per år på et tidspunkt som ikke ligger nær opptil vårdugnaden, da overmaling av grafitti også kan utføres på dugnad. Vaktmester skal gi råd om hva som bør utføres på de årlige dugnader og bistå ved utførelsen av dugnaden.
6. Vaktmester skal uten opphold melde fra til styret om mangler som han oppdager, og som han mener det er påkrevet å utbedre. Vaktmester skal såvidt mulig være behjelpelig med å rette opp småfeil og utføre små reparasjoner. Hvis det kreves fagfolk/håndverkere til å utføre reparasjoner skal vaktmester varsle styret om dette og hvis mulig være behjelpelig med å anbefale fagfolk/håndverkere.
7. Vaktmester skal foreta nødvendige innkjøp for å utføre sine arbeidsoppgaver, herunder innkjøp til dugnader. Han skal ved behov kjøre bort spesialavfall eventuelt bestille bortkjøring i samråd med styret.
8. Vaktmester skal ha tillatelse til å parkere i bakgården i forbindelse med utøving av sitt arbeid. Styret skal gi vaktmester parkeringsdispensasjon i henhold til avtale med Parkeringsystemer AS. Bilen skal oppstilles slik at den ikke hindrer nødvendig fremkomst for ambulanser etc. og slik at inngang til lekeplass og uteplass ikke blir sperret.
9. Vaktmester skal for øvrig utføre de oppdrag som styret eller forretningsføreren gir, og som naturlig hører inn under vaktmesterens arbeid. Vaktmester kan kontaktes for akutte situasjoner som f.eks. vannlekkasje inne i leilighetene.
10. Vaktmester utfører pålagte HMS-oppgaver fra sentrale HMS-handlinger beskrevet i gårdens Intern kontrollsystem. Oppgavene er beskrevet i "HMS-sjekkliste for vaktmester".
11. Vaktmester skal regelmessig se i postkassen i bakgården for beskjeder, minimum to ganger i uken. Vaktmester skal rapportere skriftlig i egen bok til styret over utførte arbeidsoppgaver ved utgangen av hver måned.



## SJEKKLISTE INTERNKONTROLL FAGERHEIMSGT.9 A/S

Rev. mars 2003

Du har ansvaret for at det er brannsikkert hjemme hos deg uansett om du eier eller leier boligen. Det er påbudt med røykvarsler og brannslukningsutstyr i alle boliger. Godkjent slukkeutstyr er enten fastmontert brannslange eller brannslukningsapparat som kan brukes i alle rom i boligen.

Har du slokkeutstyr som kan brukes i alle rom i leiligheten?

Kan du bruke slokkeutstyret?

Kontroller at utstyret virker. Egenkontroll av pulverapparat :Sjekk at trykkmåleren står på grønt. Et par ganger i året snus apparatet for å hindre at pulveret blir hardt. En skal høre at pulveret rasler.

Sjekk batteriet på røykvarsleren en gang i måneden. Skift batteri og støvsug varsleren en gang i året.

Sjekk rømningsveiene. Oppgang A og B har hovedtrapp og baktrapp. Pass på at det alltid er tilgjengelig nøkkel til døra ut til baktrappen. Oppgang C, D og E har hovedtrapp og over til naboen via balkongen. Ta kontakt med naboen for en felles kontroll av denne rømningsveien. Les branninstruksen ved ytterdøren i hver oppgang.

### Hvis du har ildsted:

- 1) Er ildstedet godkjent for bruk av fagfolk?
- 2) Fyr med tørr ved.
- 3) Fyr med god trekk.
- 4) Unngå rundfyring
- 5) Ikke bruk bensin, parafin eller andre brannfarlige væsker ved opptenning.
- 6) Ta straks kontakt med brannvesenet når det brenner i pipa. Steng trekken.
- 7) Husk gnistfanger foran peisen.

Vær forsiktig med oppbevaring av brannfarlige gasser og væsker. Brannfarlige gasser må ikke oppbevares i loft eller kjeller. Brannfarlige væsker type A (f. eks. bensin, aceton, rødsprit, lynol, propan og butan) må ikke oppbevares på loft. Vær nøye med å kaste filler med brannfarlig væske i egnet beholder med tett lokk for å hindre selvantennelse.

Er elektrisk installasjons- og reparasjonsarbeid utført av autorisert fagpersonell? Det er strenge begrensninger for hva ufaglærte personer kan foreta av reparasjoner på elektriske anlegg og elektrisk utstyr. Hvis du er usikker på hva en ufaglært kan gjøre kan du kontakte styret.

Autorisert fagpersonell bør kontrollere de elektriske installasjonene og det elektriske utstyret fra tid til annen – f.eks. hvert 5-10 år, og rette opp eventuelle feil og mangler.

Det er ikke krav om at den som står for det daglige ettersynet av elektriske installasjonene og det elektriske utstyret skal ha spesielle kvalifikasjoner. Enhver kan derfor kjenne etter hvorvidt det lukter svidd eller om stikkontakter, brytere eller ledninger er misfarget eller ødelagt.

**Viktige Tips:**

- 1) Ikke bruk løse lamper eller frittstående varmeovner i rom hvor det er barn eller dyr.
- 2) Tørk ikke tøy på elektriske ovner.
- 3) Slå av kokeplater etter bruk. Glemsomme personer bør skaffe seg tidsbryter.
- 4) Monter rikelig med stikkontakter. Unngå løse dobbeltkontakter og andre provisoriske løsninger.
- 5) Bruk aldri sterkere pærer enn lampene er beregnet for.
- 6) Trekk støpselet ut av termostatstyrte apparater som kaffetraktere, brødrister, hårføner, strykejern og lignende når de ikke er i bruk.
- 7) Vaskemaskiner, tørketromler, oppvaskmaskiner eller brødbakemaskiner bør ikke brukes uten tilsyn.
- 8) Varmetepper eller varmeputer må aldri brukes uten tilsyn. De må heller ikke brettes sammen under bruk. Varmelaken skal også bindes til madrassen, slik at det ikke beveger seg.
- 9) Sjekk skrusikringene en gang i året. Er sikringer, koblingsbokser, støpsler unormalt varme, kan det tyde på overbelastning av anlegget. Ta kontakt med installatør.
- 10) Gammelt elektrisk utstyr kan være brannfarlig, og bør kastes. (NB! Ikke i restavfall. Det må leveres inn).
- 11) Elektrisk utstyr som brukes utendørs skal alltid kobles til jordet stikkontakt.
- 12) Hold orden i sikringsskapet. Rot og støv fører til øket brannfare.
- 13) Elektriske vifter koblet til ventilasjons-sjaktene er ikke tillatt.

Vær forsiktig med levende lys, og røyk aldri på senga eller når du ligger på sofaen. Vær klar over at verdiforsikringen som gården har tegnet kun gjelder selve bygningen. Den beboer som ikke har noen hjemforsikring, vil ikke få erstattet innboet.

**Sjekklisten er gjennomgått av alle som bor i leiligheten.**

**Oslo, .....**

**Sign:.....**

## Vedtekter

### for Fagerheimgt. 9 boligaksjeselskap, org nr 929 918 932

vedtatt på generalforsamling den 30. mai 2006.

Endret på årsmøte 4. mai 2021

#### 1. Innledende bestemmelser

##### 1-1 Formål

Fagerheimsgaten 9 AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

##### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

#### 2. Aksjekapital og aksjeeierer

##### 2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr. 129.900,- fordelt på 1.299 aksjer á kr 100,- Minst 35, 27 eller 20 aksjer, har rett til leie av henholdsvis 4 rom, 3 rom eller 2 rom.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir boret til en bestemt bolig.

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

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

##### 2-2 Sameie i aksjer

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

##### 2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

### **3. Borett og bruksoverlating**

#### **3-1 Boretten**

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Aksjeeieren 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 aksjeeiere.

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

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

#### **3-2 Bruksoverlating**

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

- (2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - aksjeeieren er en juridisk person
  - aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

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

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

#### **4. Vedlikehold**

##### **4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner 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 karmen.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

##### **4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt**

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

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

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

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet 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 aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **5. Pålegg om salg og fravikelse**

### **5-1 Mislighold**

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

### **5-2 Pålegg om salg**

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

### **5-3 Fravikelse**

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

## **6-2 Selskapets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret**

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

### **7-2 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) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

### **7-3 Styrets vedtak**

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. 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.

### **7-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **8. Generalforsamlingen**

### **8-1 Myndighet**

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

### **8-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer

minst en tittel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

### **8-3 Innkalling til generalforsamling**

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

### **8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **8-5 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.

### **8-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **8-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 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 aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmeligket avgjøres ved loddtrekning.

## **9. Inhabilitet og mindretallsvern**

### **9-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.



(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

### **9-2 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

## **10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning**

### **10-1 Vedtektsendringer**

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

### **10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

### **10-3 Oppløsning**

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

# Nabolagsprofil

Fagerheimgata 9E - Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 377 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

Dælenenga Linje 30	1 min 0.1 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	6 min 0.5 km
Carl Berners plass Linje 5	11 min 0.8 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.4 km

## Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	8 min 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	11 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	19 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	10 min 0.7 km
Hersleb videregående skole	17 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



## Kvalitet på skolene

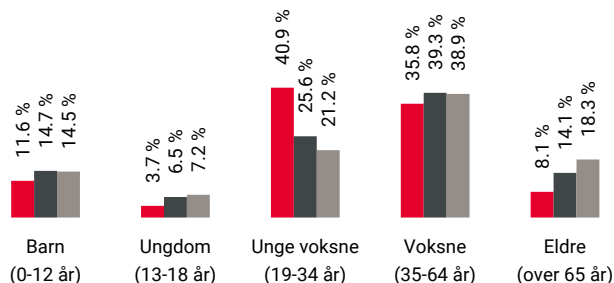
Bra 69/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rodeløkka	5 614	3 330
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager


Barnas Hus barnehage (0-5 år) 181 barn	4 min 0.3 km
Hallenparken barnehage (1-5 år) 88 barn	6 min 0.4 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) 69 barn	8 min 0.6 km


## Dagligvare


Joker Dælenenggata Søndagsåpent	0 min 0 km
Spar Dælenenggata	4 min

## Primære transportmidler









-  1. Buss
-  2. Trikk
-  3. Gående

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 95/100

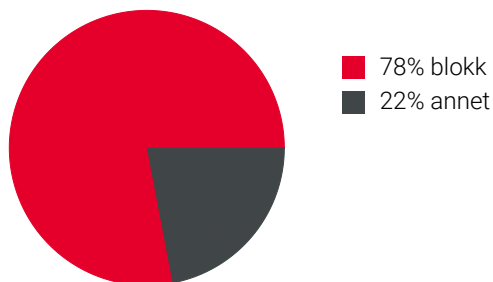
 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

## Sport

-  Grünerløkka skole 5 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km
-  Hallenhagen 6 min   
Ballspill 0.4 km
-  SATS Ringnes Park 7 min 
-  Fresh Fitness - Carl Berner 8 min 

## Boligmasse







«Byhygge!»

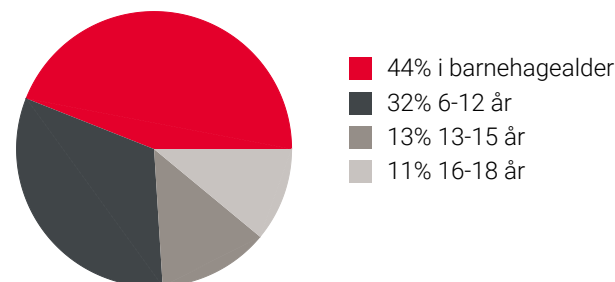
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Carl Berner Torg 11 min 
-  Apotek 1 Ringnes Park Senter 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

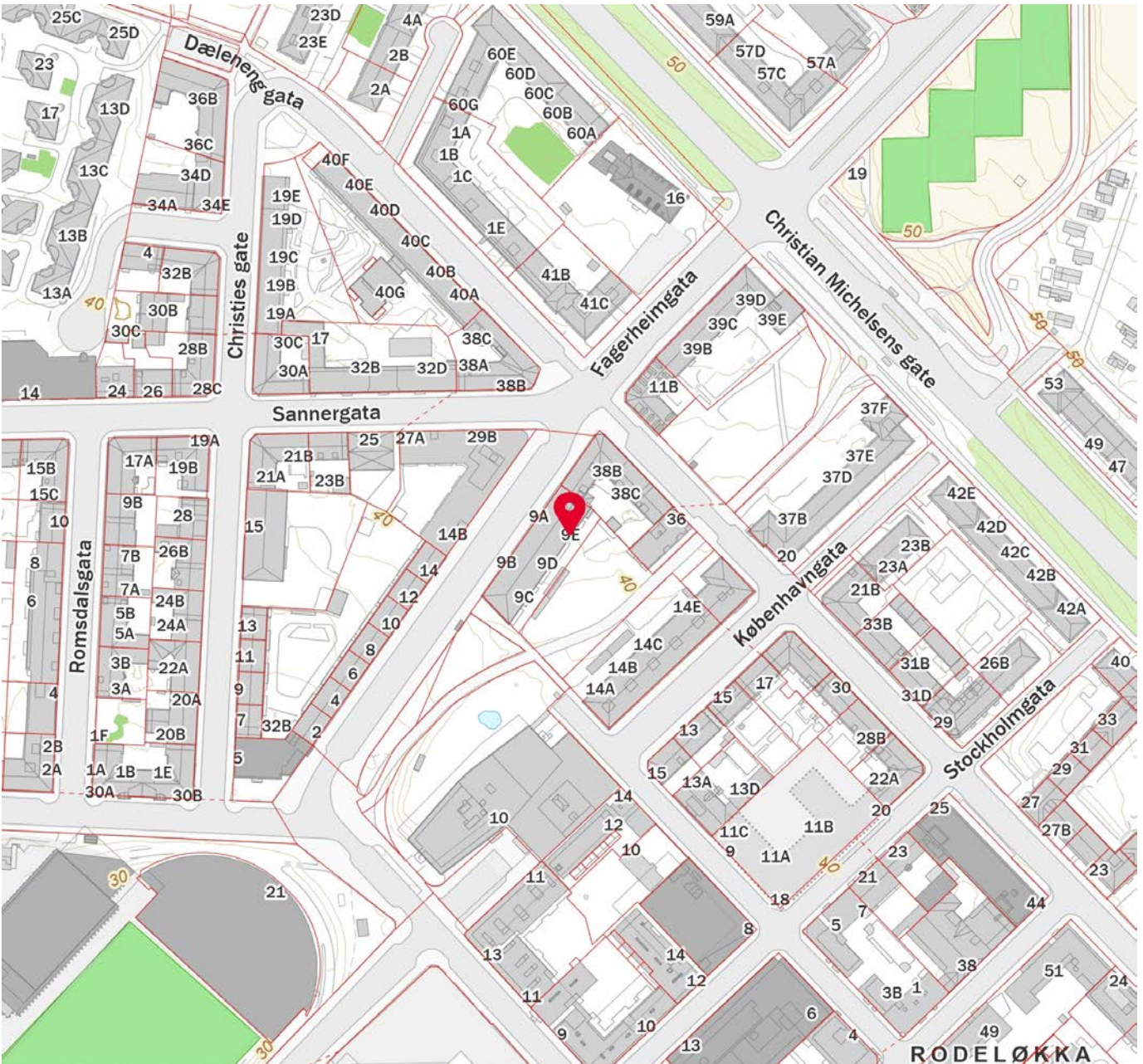


0% 55%

-  Rodeløkka
-  Oslo og omegn
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

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 kostnads godtgjørelse, 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](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

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





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

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

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

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

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Fagerheimgata 9E  
0567 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Klaus Westersund**Telefon:** 926 10 585  
**E-post:** klaus.westersund@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre