

Fougstads gate 25A



Velkommen til

Fougstads gate 25A



Salgsoppgaven produsert 6. oktober 2025

St. Hanshaugen

Sjelden og tiltalende hjørneleilighet på 102 kvm. Lekre, bevarte klassiske detaljer i praktfull jugendgård. God standard

Prisantydning	12 000 000,-
Omkostninger	301 350,-
Totalpris	12 301 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 816,-
BRA-i	102 kvm
Totalt BRA	112 kvm
Soverom	3
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1904

Ansvarlig megler	Fredrik Langsø
Telefon	913 99 834
E-post	f.langso@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Tiltalende, klassisk 4-roms hjørneleilighet med god standard, lekre detaljer, flotte rom og meget gode lysforhold. I 2017 ble boligen betydelig påkostet og de klassiske detaljene ble samtidig godt bevart. Det er rosetter og vakker stukkatur, god takhøyde, doble fløydører samt store vindusflater og dype karmer som slipper inn rikelig med lys. Boligen har gang, stort spisekjøkken, hjørnestue, 3 soverom, entré og delikat bad.

Legg merke til:

- 102 kvm
- God takhøyde(2,9m i de fleste rom)
- Lekkert oppusset og bevarte detaljer
- Sømløse overganger mellom rommene
- Skjermet og sentral
- 2 store boder(14 kvm GUA)

Beliggende på et høydedrag med svært gode lysforhold og nydelig, solrik forhage. Klassisk og herskapelig bygg fra 1900-tallet med skjermet og ettertraktet beliggenhet på St.Hanshaugen

Arealer og innhold

BRA-i:	102 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	112 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Entré/gang, gang, bad, kjøkken, stue og tre soverom
Total BRA: 102 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 7 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Disponibel loftsbod (ca. 7 kvm gulvareal)
Total BRA: 3 kvm.



Plantegning

























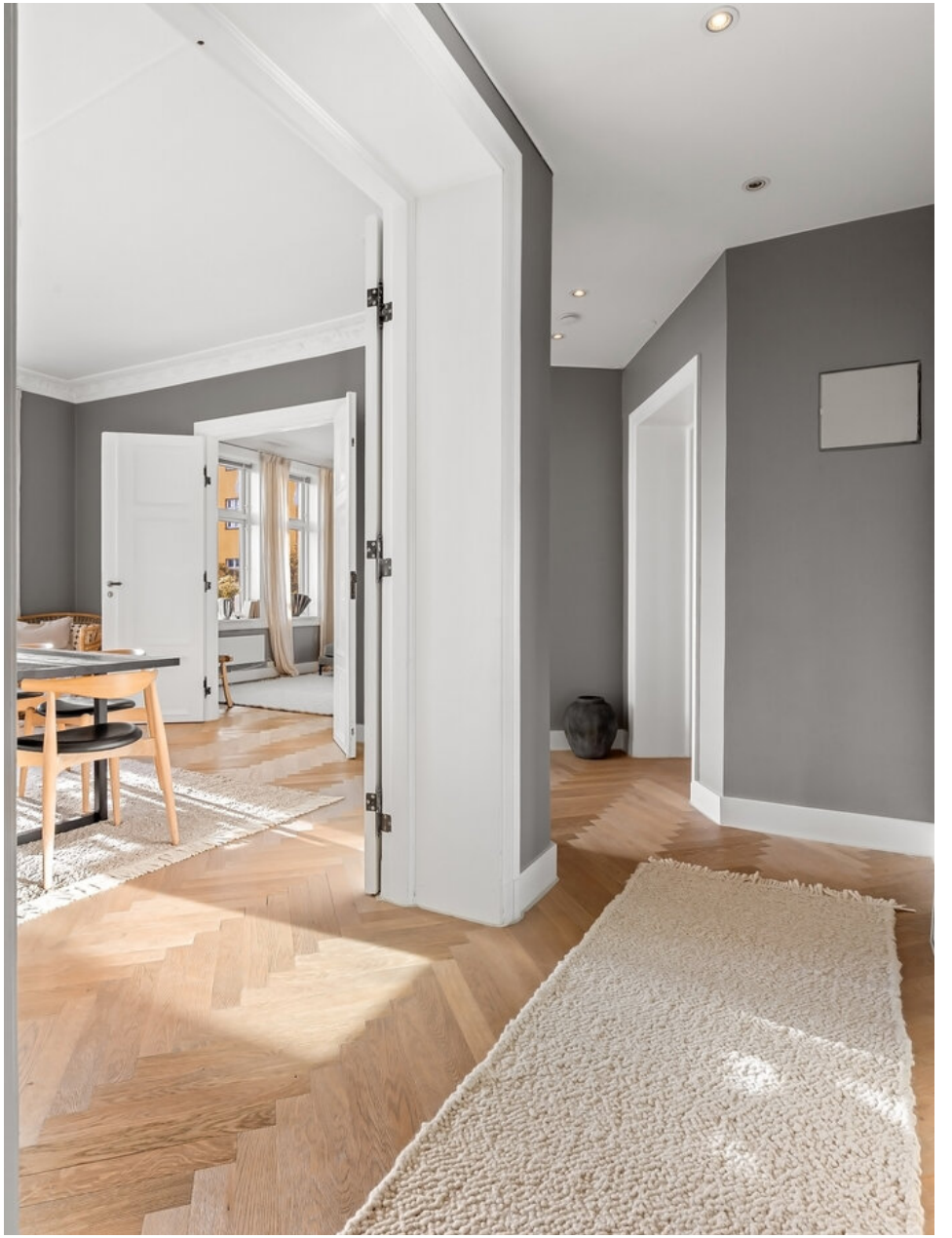



Cerise














LG
AEG












P
PRIVAT OMRÅDE

Informasjon

Fougstads gate 25A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0469/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fougstads gate 25A, 0173 OSLO
Gnr 219, bnr 60, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Lucia Nesteby og Peder Thorup

Kjøpesum og omkostninger
12 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
300 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
301 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
314 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 301 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 314 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1904

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 102 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 112 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Entré/gang, gang, bad, kjøkken, stue og tre soverom
Total BRA: 102 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 7 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Disponibel loftsbod (ca. 7 kvm gulvareal)
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 7 m².

Innhold

Entré/gang, gang, bad, kjøkken, stue og tre soverom.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 7 kvm og en loftsbod på 3 kvm (ca. 7 kvm gulvareal).

Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 7 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Standard:
Velholdt leilighet med god standard.

Dokumentasjon:
Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2011. TG: 1.

Vinduer.
Vinduer med tolags isolerglass i to soverom, produsert i 1989.
Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2.

Ytterdører:
Tofløyet entredør med glassfelt.
Entredør til baktrapp i tre.
Tilstandsvurdering: Entrédør er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. TG 3 er gitt iht. krav i NS 3600. Utbedringskostnad: kr. 25 000-50 000,-.

Innvendige dører:
Profilerte malte innvendige dører.
Tilstandsvurdering: Flere dører er originale og det må påregnes ujevnheter og skjevheter, justering av innvendige dører kan være nødvendig. TG: 1.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Kjøkken og stue.
Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Pipe:
Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.
Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Pipen er ikke tilknyttet ildsted. TG: 1.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på ca. 190 liter, produsert i 2018, montert i skap i gang. Avløp fra sikkerhetsventilen.
Tilstandsvurdering: Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper.
Varmtvannsberederen er på 1950 w uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 w, og det er derfor gitt TG 2.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i skap.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap.
Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Fordelerskap må ha vanntett bunn, vanntette gjennomføringer og overløp til rom med sluk. Eventuell sprut fra lekkasjer i skapet og drenert lekkasjevann fra varerør skal ikke kunne trenge ut i bygningskonstruksjoner. I dette tilfelle er dreneringsrøret avsluttet for høyt opp i fordelerskapet, en eventuell lekkasje fra fordelerskapet vil derfor utgjøre følgeskader i konstruksjonen. Drensrøret skal avsluttes jevnt med bunnen av skapet. TG: 2.

Ventilasjon:
Friskluft via spalteventiler i vinduer i to soverom.
Elektrisk avtrekksvifte i himling i bad.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.
Oppdriftsventilasjon med ventil på vegg entre/gang og i et soverom.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, ok avtrekk fra bad.
Tilstandsvurdering: Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.
Det er skiftet vinduer i senere tid uten spalteventiler i alle vinduene. Dette gir noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 2.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entre/gang.

Samsvarserklæring signert og datert 02.10.2025 er fremvist for følgende arbeider: Henge opp taklampe på soverom, bytte pære til spott på bad og gang.
Samsvarserklæring signert og datert 07.10.2025 er fremvist for følgende arbeider: Bytte downlights på bad og entre, samt tilhørende dimmer.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2017.
- Løses sikringene ofte ut?
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja, denne er utydelig og bør oppdateres.

Tilstandsvurdering: Tre kurser samsvarer ikke med kursfortegnelsen.
For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.
Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på
utførte arbeider.

Elektrisk oppvarming:
Elektrisk oppvarming med panelovner.
Varmekabler i gulvstøp i bad.
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Corian benkeplate med integrert kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. JKE Design kjøkkeninnredning fra 2017. Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte
punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1.

Innvendige overflater:
Gulv:
Flislagte overflater i entre og fiskebeinsparkett for øvrig.
Tilstandsvurdering: Det mangler gulvlister på en vegg i mellomgangen. Det er funnet bom under enkelte fliser i entre. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1.

Vegger:
Malt trepanel og sparklet og malte plater. TG: 1.

Himling:
Sparklet og malte plater. Rosett og stukkatur i et soverom, kjøkken og stue.Himlingshøyde ca. 2,90 m målt i stue. TG 1.

Fast inventar:
Garderobeskap med speilfronter i et soverom. TG: 1.

Bad:
Dokumentasjon – Bad:
Badet er i følge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2017. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad:
Fliser på betong. Hjelpesluk og hovedsluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert.
Tilstandsvurdering: Riss i to gulvfliser rundt hovedsluket samt. et hakk i en flis i dusjsonen er registrert, forholdet er av kosmetisk betydning. Det er registrert noe svakt fall mot sluk utenfor dusjsonen. TG: 1.

Våtromsvegger – Bad:
Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering: Avskalling i to veggfliser i dusjsone, forholdet er av kosmetisk betydning. Over vaskemaskin er det rørgjennomføringer for ev. vanninstallasjon, hullene bør tettes da det ikke er i bruk. Lite felt med manglende fugemasse i vegg ved siden av klosett, forholdet er av kosmetisk betydning. TG: 1.

Fast inventar, generelt – Bad:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant. TG: 1.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering: Manglende bunnpropp i servant. TG: 1.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Tilstandsvurdering: Klosettsete er ikke tilstrekkelig festet. Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG:2.

Hulltaking – Bad:
Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot rørsjakt, yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring. TG: IU.

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-

parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

Utført av selger:
- Sparklet og malt alle flater på kjøkken og stue

Utført av forrige eier i 2017/2018:
- Avretting alle gulv
- Lagt parkett i alle rom
- Flyttet /nytt kjøkken
- Flis på flis bad
- Ny varmtvannsbereder
- Varmekabler inngang og flislagt gulv i entreen.
- Malt alle flater

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Badet ble oppgradert av tidligere eier.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipeløp ble tettet igjen i stuen i 2020.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid er utført av elektriker. Lagt til stikkontakter kjøkken + soverom. Nye termostater m. skjerm i gang og bad. Nye LED spotter i gang og bad, ny dimmer i gang og bad i 2025. Oppheng av lampe i 2025. Samsvarserklæring foreligger.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, areal er oppgitt i takstrapporten fra kjøpet i 2020.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig

Håvard Müller-Sørenssen

Byggemåte

Fireroms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje.

Bygningen er oppført i 1904, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Valmet yttertak i trekonstruksjon tekket med takplater i metall.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i stål- og trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Dette i følge tilstandsrapport. For fullstendig informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekroner/lamper
- Speil i stue og entreen,
- IKEA packs skap innmat
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Sameieren kan fritt leie ut sin leilighet. Slik utleie må dog på forhånd godkjennes av styret, som ikke kan nekte godkjenning annet enn på saklig grunnlag. Bortleie endrer ikke sameiernes rettigheter og plikter etter nærværende vedtekter. Sameieren blir fullt ansvarlig for leierens handlinger eller unnlatelser eller øvrige forhold i sameiet. I følge vedtekter §13.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få

laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner.
- Varmekabler i gulvstøp i bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 990 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 816,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, normal drift/vedlikehold, strøm fellesareal, vedlikeholdsfond, m.m.

Felleskostnader justeres årlig etter konsumprisindeksen.
Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Eiendomsskatt kr. 1 448,- for 2025.

Felleskostnader kr. 4 816,- per md.

Innboforsikring kommer i tillegg (mellom ca kr. 2000,- og 4000,- per år, avhengig av type avtale).

For strømkostnader, se energiforbruk.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 1 448,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Eiendomsskatt kr. 1 448,- for 2025.

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 291 526,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 166 103,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv internettavtale med Nextgentel (100/100 mbits, kr. 185,- per mnd) som faktureres via felleskostnader.

Beboerne kan oppgradere privat til 200/200 mbits for kr. 100,- ekstra per mnd. RiksTV er valgfritt og inngår ikke i den kollektive avtalen, men det er mulig for beboer å inngå egen avtale som bekostes deretter.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Fougstadsgate 25, orgnr. 990365903

Om sameiet

Sameiet har en vakker, privat forhage som blir til en frodig oase sommerstid. Her kan man ta med seg måltidene ut til en av sitteplassene, på plenen kan man sole seg eller lese en god bok og barn kan leke og boltre seg.

Sameiet Fougstadsgt. 25 er delt opp i 17 selveierseksjoner.
Innehavere av de enkelte seksjonene har en ideell andel i hele eiendommen som svarer til den sameiebrøk som er angitt i skjøte på seksjonen. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett til den leiligheten og boder som er tillagt seksjonen i henhold til tinglyst fordelingsliste.

Utført drift og vedlikehold:
- Avholdt høstdugnad.
- Tidsriktige lamper montert i oppgangene.
- Alle trær utenfor hagegjerdet mot skråning beskjært.
- Gjennomført service på port og callinganlegg.
- Årskontroll brann, ingen alvorlige avvik avdekket. Mindre forholdt påpekt, utbedres/følges opp.
- Låsemekanisme til ytterdør i B byttet

Utdrag fra oppfølgingssaker i Sameiet:
- Utekran hage skal loddes fast.
- Lys i boder følges opp
- Tiltak etter befaring med CityTak.

Kontaktet CityTak ang isklumper i bakgård som antas komme fra tak. CityTak var på befaring i februar, forklarte dette som omvendt «istapp» som dannes på beslag rundt gjennomføringer ved drypp fra hattetak på luftelyrer, soilhatt, pier el.l. Dette kan skje ved kuldegrader over lengre periode. Det er mottatt tilbud på kr 25.000,-. Sameiet prøver å løse dette på egen hånd og saken følges opp.

Port:
Fikse problemet med åpning av port når gatestein hever seg ved veksling mellom pluss og minusgrader forsøkes løst ved at spilene (en eller to) kappes et par cm i underkant. Styret sjekker mulighet for å få laget ny port som monteres lenger inn i

tunnelen, gammel beholdes og står åpen (portblad langs vegg).

Røropplegg:
Forslag til langsiktig prosjekt: Stoppekraner til stammer bør gås over, gamle skiftes, merkes med skilt med hvor de går. Forslaget ble støttet av årsmøtet.

Nedre mur mot fortau:
Bør legge drenering før utbedring. Omfattende å grave opp fortau. Styret foreslår å innhente tilbud i første omgang. Oppstått skade, større «kake» løsnet. Må utbedres.

Internett, tilbud fra Nextgentel:
Styret vurderer mottatt tilbud. Dagens pris kr 185 for 15 MB, ny pris 199 for 100 mbits. Styret undersøker hva som inngår i det sameiet betaler for fellesskapet, ca kr 38 000 for 17 enheter, og hva den enkelte må betale for i tillegg.

Eventuelt:
Styret og sameierne ble minnet om at det er 30 år siden fasaden ble rehabilitert/rekonstruert. Det ble da forespeilet at den ville stå i 20 år uten behov for vedlikehold.

I følge vedlagte årsberetning.

Kommentar fra styreleder 01.10.25:
- Ingen konkrete planer om å justere felleskostnader utover årlig regulering ihht SSBs indeks som er vedtektsfestet. Vedtekter vedlagt.
- Vi innhentet før ferien tilbud på utbedring nedre del av fasade samt drenering. Samlet kom dette på over 1 mill. Styret besluttet derfor å innhente pris fra flere. Det har vi foreløpig ikke gjort. De akutte, synlige skadene i muren er utbedret (av en av sameierne).
- På litt sikt må en påregne kostnader med utbedring av fasadene (puss og ornamentikk), men det er ikke laget konkret tidsplan for dette. Større kostnader har vi løst ved innbetaling av den enkelte. Felleskostnadene skal gi oss nok buffer til å ta akutte utbedringer og jevnlig vedlikehold.

Forretningsfører
Trio Eiendomsservice AS

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke lån p.t.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 56 502,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kr. 136 173,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 156 316,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det gjennomføres 2 dugnader i året, høst og vår med fremmøteplikt. Dersom en sameier evt. stedfortreder for denne, ikke møter til dugnad, belastes vedkommende med kr. 500,- per uteblivelse.

Hovedtrapp og baktrapp holdes rene av beboerne. Renhold gjelder ned til neste etasje. Seksjonene i samme etasje har ansvaret annen hver uke. Kjeller og loft rengjøres på dugnad; vår og/eller høst.

Samtlige eiere må ta sin del av snømåking, strøing, vanning, gressklipping etc. Arbeidsliste/tidsplan - eller betaling for arbeidet - settes opp av sameiets styre.

Sameierne har plikt til å vedlikeholde sin leilighet på forsvarlig måte.

Juridiske personer kan ikke kjøpe seksjoner i sameiet.

Se husordensregler og vedtekter for vedlikeholdsplikter.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Ifølge vedtekter pkt 2.6.

Sameiets forsikring

If Forsikring
Polisenr. SP 542601

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 929 kvm (Eiertomt)
Eiet, felles tomt. Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Stille og attraktivt beliggenhet i veldrevet og praktfull Jugendgård på St. Hanshaugen. Denne helt spesielle hjørnegården er pent utsmykket og skiller seg ut blant alle Oslos bygninger. Den ble tegnet av arkitekt Hans Grønneberg for Johan Jensen i 1903, og er et sjeldent norsk Jugendstilarbeid. Leiligheten ligger kun få minutter unna St. Hanshaugen park med flotte rekreasjonsmuligheter og en storslagen utsikt.

Boligen ligger i et veletablert og svært sentralt område. Området byr på flotte parker, turmuligheter, trendy kaféer, barer, restauranter, og et omfattende kulturtilbud. Nærhet til St. Hanshaugen, Grünerløkka og Vulkan gir enkel tilgang til det beste byen har å by på, samtidig som omgivelsene er fredelige. Fra leiligheten

er det kort vei til Akerselva og flotte turruter, samt treningssentre som SATS Ringnes Park, SATS Ila, Fitness24seven og SATS Bislett.

Området er perfekt for mat- og drikkeentusiaster. Tranen, kjent for Oslos beste brød og pizza, ligger kun minutter unna, og Mathallen og Vulkans uteliv er lett tilgjengelig. I nærheten finner man også populære restauranter som Kontrast, Smalhans, Kamai og Nedre Foss gård, samt en rekke koselige barer og kafeer.

Det er kort gangavstand til spesialbutikker som Gutta på Haugen, Java, Pascal og Kaffebrenneriet på St. Hanshaugen. Kiellands Hus kjøpesenter tilbyr Coop med ferskvaredisk, Vinmonopolet, Apotek 1 og bokhandel. Området har et godt kollektivtilbud med busslinjer som 21, 33, 54, 34 og 37, samt bysykkelstativ.

Leiligheten ligger i et barnevennlig område med lekeplass like ved og flere barnehager i kort gangavstand. Det er også nærhet til utdanningsinstitusjoner som Arkitektur- og designhøgskolen, Kunsthøgskolen og Høyskolen Kristiania, og kort bussvei til BI og Universitetet i Oslo.

Bebyggelse

Området består av store kvartaler og lange bygninger i 3-4 etasjer, godt tilpasset det kuperte terrenget og de eldre murgårdene.

Skoler og barnehager

Tilhører her Ila barneskole. Elever går videre til Fagerborg skole.

Barnehager i nærheten er blant annet Melkeveien barnehage, Lovisenberg Diakonale barnehage AS, Læringsverkstedet Waldemars barnehage, Breidablikk barnehage, m.f.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 20.10.1904.
Det foreligger ekspedisjonsdokument for forandringsarbeid i bygget, datert 12.11.1926.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for balkonger datert 22.08.2006.
Det foreligger ferdigattest for innredning av bad og wc, datert 25.05.1964.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Følgende avviker:
- Kjøkken er flyttet til det som før var spisestue.
- To av soverommene var før pikeværelse og kjøkken.
- Tegning fra 1963 for innredning av bad, viser et rom ved siden av bad kalt, "SK" som angivelig er skap. Dette er i dag innlemmet i bad. Utvidelse av bad er ikke

omsøkt og godkjent.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Byggemeldte tegninger følger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte bygningstegninger og avvik fra disse, kontakt megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig.
Reguleringsbestemmelser:
- S-2255: Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.
- KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Offentlige planer:
Det foreligger pågående byggesak i Fougstads gate 25 A. Saken gjelder oppføring av balkong. Tillatelse gitt desember 2024. Søknaden omfatter oppføring av balkong på gavlfasade mot sørøst i eksisterende balkongrekke i Fougstads gate 25 A. Balkong med samme plassering og utforming er tidligere godkjent i to byggesaker med saksnummer 200407414 og 202103777, men er ikke blitt oppført. Balkongen plasseres i 2. etasje, blir den nederste i eksisterende balkongrekke og får tilsvarende dimensjon, materialitet og detaljering som øvrige balkonger i rekke. Saksnummer 202461122.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202461122

Det foreligger pågående byggesak i Fougstads gate 27. Saken gjelder rehabilitering av bad - H0302. Tillatelse gitt juli 2025. Saksnummer 202555608.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202555608

Det foreligger pågående byggesak i Fougstads gate 27. Saken gjelder bruksendring av loft til bolig. Igangsettingstillatelse gitt 2017. Saksnummer 202509578.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509578

https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=201613371

Det foreligger pågående byggesak i Fougstads gate 24 - 34 og Herman Foss' gate 21 - 27. Saken gjelder oppføring av balkonger. Igangsettingstillatelse gitt januar 2025. Saksnummer 202508887.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202205492

Det foreligger pågående byggesak i Waldemar Thranes gate - seksjon 1-49. Saken gjelder mulig ulovlig bruk av forværelser til varig opphold eller kjøkken. Saken er under behandling. Saksnummer 202505276. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202551463

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/219/60/11:
21.04.1904 - Dokumentnr: 921199 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:60
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.1966 - Dokumentnr: 514708 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:60
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1976 - Dokumentnr: 500397 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE TINGLYSTE KJØPESUM
Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.1997 - Dokumentnr: 50100 - Erklæring/avtale
Vern og vedlikeholdsavtale.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Byantikvaren i Oslo
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1976 - Dokumentnr: 500397 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 164/2405

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 17 SEKSJONER

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Juridiske personer kan ikke kjøpe seksjoner i sameiet.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger

vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 72 000,-
Grunnpakke Leilighet. kr. 8 000,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave. kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar. kr. 7 990,-
Tilrettelegging. kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Foto - Faktureres direkte til kunde. Fra kr. 4 000,-
Opplysnings- og eierskiftegebyr kr. 5 000,-
Tilstandsrapport - Faktureres direkte til kunde. Fra kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 152 690,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. oktober 2025

Ansvarlig megler

Fredrik Langsø, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91399834

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34

0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Fougstads gate 25A

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

FOUGSTADS GATE 25 A, 0173 OSLO

Gnr: 219 Bnr: 60 Seksjon: 11
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	24/09/2025
Utskriftsdato:	17/10/2025
Oppdragsnummer:	98308
Referansenr:	11762



HÅVARD MÜLLER-SØRENSSEN
hms@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Fireroms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje.

Standard
Velholdt leilighet med god standard.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå
Bygningen er oppført i 1904, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 3. etasje)
- Vinduer
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

Tilstandsgrad 3:

- Ytterdører – *utbedring estimert til kr. 25 000 – 50 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 25 000 – 50 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Lucia Nesteby
Takstmenn:	Håvard Müller-Sørenssen
Befaring/tilstede:	Eiers representant. , Takstmann: Håvard Müller-Sørenssen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 219 Bnr: 60 Seksjon: 11
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	923 m²
Hjemmelshaver:	Lucia Ilse Caroline Hansen Nesteby & Peder Lynes Thorup
Adresse:	Fougstads gate 25 A, 0173 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	22/09/2025		Opplysninger gitt av eier.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	23/09/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1904

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
3. etasje	102	102	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	102	102	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
3. etasje	Bad, Entré/gang, Gang, Kjøkken, Stue, Tre soverom	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	7	0	0
3. etasje	102	0	0	0
Loft	0	3	0	0
Sum bolig:	102	10	0	0
Sum BRA:	112			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Entré/gang, Gang, Kjøkken, Stue, Tre soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 7 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Valmet yttertak i trekonstruksjon tekket med takplater i metall.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i stål- og trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2011.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass i to soverom, produsert i 1989.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Tofløyet entredør med glassfelt.
Entredør til baktrapp i tre.

Tilstandsvurdering: Entrédør er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. TG 3 er gitt iht. krav i NS 3600. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 25 000-50 000,-

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte malte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Flere dører er originale og det må påregnes ujevnheter og skjevheter, justering av innvendige dører kan være nødvendig. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Kjøkken og stue.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Pipen er ikke tilknyttet ildsted. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 190 liter, produsert i 2018, montert i skap i gang. Avløp fra sikkerhetsventilen.

Tilstandsvurdering: Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper.

Varmtvannsberederen er på 1950 w uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 w, og det er derfor gitt TG 2. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i skap.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Fordelerskap må ha vanntett bunn, vanntette gjennomføringer og overløp til rom med sluk. Eventuell sprut fra lekkasjer i skapet og drenert lekkasjevann fra varerør skal ikke kunne trenge ut i bygningskonstruksjoner. I dette tilfelle er dreneringsrøret avsluttet for høyt opp i fordelerskapet, en eventuell lekkasje fra fordelerskapet vil derfor utgjøre følgeskader i konstruksjonen. Drensrøret skal avsluttes jevnt med bunnen av skapet. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Frisksluft via spalteventiler i vinduer i to soverom.
Elektrisk avtrekksvifte i himling i bad.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.
Oppdriftsventilasjon med ventil på vegg entre/gang og i et soverom.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, ok avtrekk fra bad.

Tilstandsvurdering: Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og frisksluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

Det er skiftet vinduer i senere tid uten spalteventiler i alle vinduene. Dette gir noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tyder

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entre/gang.

Samsvarserklæring signert og datert 02.10.2025 er fremvist for følgende arbeider: Henge opp taklampe på soverom, bytte pære til spott på bad og gang.
Samsvarserklæring signert og datert 07.10.2025 er fremvist for følgende arbeider: Bytte downlights på bad og entre, samt tilhørende dimmer.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2017.
- Løses sikringene ofte ut?
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja, denne er utydelig og bør oppdateres.

Tilstandsvurdering: Tre kurser samsvarer ikke med kursfortegnelsen.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.
Varmekabler i gulvstøp i bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Corian benkeplate med integrert kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

JKE Design kjøkkeninnredning fra 2017.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Tyder

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Flislagte overflater i entre og fiskebeinsparkett for øvrig.

Tilstandsvurdering: Det mangler gulvlister på en vegg i mellomgangen.

Det er funnet bom under enkelte fliser i entre. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt trepanel og sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater. Rosett og stukkatur i et soverom, kjøkken og stue.
Himlingshøyde ca. 2,90 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med speilfronter i et soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2017. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Hjelpesluk og hovedsluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert.

Tilstandsvurdering: Riss i to gulvfliser rundt hovedsluket samt. et hakk i en flis i dusjsonen er registrert, forholdet er av kosmetisk betydning.
Det er registrert noe svakt fall mot sluk utenfor dusjsonen. TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Avskalling i to veggfliser i dusjsone, forholdet er av kosmetisk betydning.
Over vaskemaskin er det rørgjennomføringer for ev. vanninstallasjon, hullene bør tettes da det ikke er i bruk.
Lite felt med manglende fugemasse i vegg ved siden av klosett, forholdet er av kosmetisk betydning. TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Manglende bunnpropp i servant. TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Klosettsete er ikke tilstrekkelig festet.

Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot rørsjakt, yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thorup, Peder Lynes	9578-5999-4-1502069	2025-10-17 17:47:47
Nesteby, Lucia I C Hansen	9578-5998-4-1626888	2025-10-17 17:39:41

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. okt. 2025

Oppdragsnummer
13-0469/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fougstads gate 25A, 0173 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Lucia Nesteby, Peder Thorup

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. oktober 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Inkl i fellesutgifter
Forsikret i: Sameiet i Fougstads gate 25A

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Badet ble oppgradert av tidligere eier.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipeløp ble tettet igjen i stuen i 2020.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid er utført av elektriker. Lagt til stikkontakter kjøkken + soverom. Nye termostater m. skjerm i gang og bad. Nye LED spotter i gang og bad, ny dimmer i gang og bad i 2025. Oppheng av lampe i 2025. Samsvarserklæring foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, areal er oppgitt i takstrapporten fra kjøpet i 2020.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 13-0469/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Nesteby, Lucia I C Hansen	**2025-10-17**	**Thorup, Peder Lynes**	**2025-10-17**

Identifikasjon

bankID Nesteby, Lucia I C Hansen

Identifikasjon

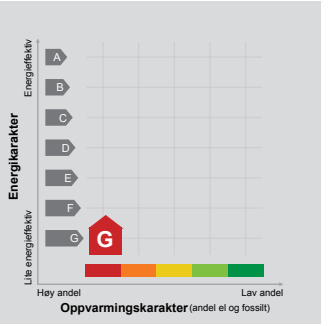
bankID Thorup, Peder Lynes

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Fougstads gate 25A
Postnummer	0173
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	60
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-172223
Dato	23.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 10 990 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 990 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Redusér innetemperaturen
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1904
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	104
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

TRIO EIENDOMSSERVICE AS
AUTORISERT REGNSKAPSFØRERSELSKAP

Nordvik Bygdøy Alle

Oppdragsnr: 13-0469/25

Tiller, 25. september 2025

Sameiet Fougstadsgate 25 – org.nr. 990 365 903
Seksjon nr. 11 – Peder Thorup og Lucia Nesteby

- Felleskostnader kr. 4.816,- pr. mnd
  Internett inkl. med kr. 185,- pr. mnd
  Indeksjusteres hvert år fra 1. juli.
- Styrets godkjennelse kreves ikke ved salg
- Forsikring: If Forsikring – polisenr. SP 542601
- Opplysnings- og eierskiftegebyr kr. 5.000,-
  Faktura sendes før oppgjør.
- Sameiet har ikke lån
- Andel formue pr. 31.12.2024 kr. 56.502,-
- Bygningsmassen står på eiet grunn

Styreleder: Nina Rønning – tlf. 41572445
Epost: ninron@icloud.com

Med hilsen

Trio Eiendomsservice AS
Svein Lilleberg

ÅRSREGNSKAP 2024
FOR

SAMEIET FOUGSTADSGATE 25

FORETAKSNR. 990 365 903

Årsregnskapet består av:

Balanse
Resultat
Noter

Utarbeidet av:

Trio Eiendomsservice AS
Vestre Rosten 78
7075 TILLER.
Tlf. 72 89 90 70
E-post: post@trioeiendomsservice.no

TRIO EIENDOMSSERVICE AS
AUTORISERT REGNSKAPSFØRERSELSKAP

BALANSE

SAMEIET FOUGSTADSGATE 25

	NOTER	REGNSKAP 2024	REGNSKAP 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
BANKINNSKUDD		816 509	578 061
FORSKUDDSBETALT KABEL-TV		3 150	3 085
RESTANSER FELLESKOSTNADER			2 331
SUM OMLØPSMIDLER	**4**	**819 659**	**583 477**
SUM EIENDELER		**819 659**	**583 477**
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
ANNEN EGENKAPITAL		-702 800	-566 627
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		**-702 800**	**-566 627**
GJELD			
AVSETNING TIL FREMTIDIG VEDLIKEHOLD		-100 000	
SUM AVSETNING FOR FORPLIKTELSER		**-100 000**	
KORTSIKTIG GJELD			
LEVERANDØRGJELD	**1**	-10 201	-5 048
FORSKUDDSBETALT FELLESKOSTNADER		-6 658	-11 802
SUM KORTSIKTIG GJELD	**4**	**-16 859**	**-16 850**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**-819 659**	**-583 477**

RESULTAT

SAMEIET FOUGSTADSGATE 25

	NOTER	REGNSKAP 2024	REGNSKAP 2023
INNTEKTER			
FELLESKOSTNADER		800 544	644 562
SUM INNTEKTER		**800 544**	**644 562**
UTGIFTER			
STRØM FELLESAREAL		-8 381	-9 668
VEDLIKEHOLD	**2**	-131 659	-25 711
ÅRLIG KONTROLL BRANNALARMSYSTEM		-10 375	
AVSETNING FREMTIDIG VEDLIKEHOLDSFOND		-100 000	
REGNSKAPSHONORAR	**3**	-19 500	-18 688
TV / INTERNETT		-37 678	-36 654
FORSIKRING		-116 308	-109 096
KOMMUNALE AVGIFTER		-238 092	-202 871
GEBYRER		-2 379	-1 682
SUM UTGIFTER		**-664 371**	**-404 369**
DRIFTSRESULTAT		**136 173**	**240 193**
FINANSPOSTER			
RENTEINNTEKTER			
SUM NETTO FINANSPOSTER			
ÅRETS RESULTAT		**136 173**	**240 193**

SAMEIET FOUGSTADSGATE 25

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

REGNSKAPSPRINSIPPER

ÅRSREGNSKAPET ER SATT OPP I SAMSVAR MED REGNSKAPSLOVEN OG NRS 8 - GOD REGNSKAPSSKIKK FOR SMÅ FORETAK.

NOTE 1 - LEVERANDØRGJELD

FORTUM STRØM AS	-737
AS WATT	-9 464
SUM LEVERANDØRGJELD	**-10 201**

NOTE 2 - VEDLIKEHOLD

RENHOLD	-44 856
LYS OG LYSRØR	-470
SYSTEMNØKLER	-2 804
SPYLING AV TETT AVLØP	-15 000
REPARASJON UTEVANNET	-3 718
MILJØGEBYR	-1 000
MONTERING VEGGLAMPE OG LYSPÆRER	-39 877
PLANTER	-545
DIVERSE TREFELLING/BESKJÆRING	-13 926
MONTERING LAMPER	-9 464
SUM VEDLIKEHOLD	**-131 659**

NOTE 3 - REGNSKAPSHONORAR

TRIO EIENDOMSSERVICE AS	-19 500
SUM REGNSKAPSHONORAR	**-19 500**

NOTE 4 - DISPONIBLE MIDLER

DISPONIBLE MIDLER FRA FORRIGE ÅR		**566 627**
ÅRETS RESULTAT	136 173	
AVSETNING FREMTIDIG VEDLIKEHOLDSFOND	100 000	
ÅRETS ENDRING DISPONIBLE MIDLER		**236 173**
DISPONIBLE MIDLER 31.12.2024		**802 800**

SAMEIET FOUGSTADSGATE 25

	UTKAST TIL BUDSJETT 2 025	Vedtatt budsjett
INNTEKTER		
FELLESKOSTNADER	816 216	816 216
SUM INNTEKTER	**816 216**	**816 216**
UTGIFTER		
STRØM FELLESAREAL	-13 000	-13 000
VEDLIKEHOLD	-50 000	-100 000
AVSETNING FREMTIDIG VEDLIKEHOLD	-100 000	-50 000
TRAPPEVASK	-47 000	-47 000
ÅRLIG KONTROLL BRANNALARMSYSTEM	-11 000	-11 000
REGNSKAPSHONORAR	-20 500	-20 500
TV/INTERNETT	-39 000	-39 000
FORSIKRING	-127 000	-127 000
KOMMUNALE AVGIFTER	-250 000	-250 000
GEBYRER	-2 500	-2 500
SUM UTGIFTER	**-660 000**	**-660 000**
DRIFTSRESULTAT	**156 216**	**156 216**
FINANSPOSTER		
RENTEINNTEKTER	100	100
SUM NETTO FINANSPOSTER	**100**	**100**
RESULTAT	**156 316**	**156 316**

Årsberetning 2024 for sameiet Fougstadsgate 25

Styrets sammensetning
Nina Rønning styreleder
Bjørn Johansen
Tone Emilie Lunde
Nora vara til sommer 24

Administrativt
Avholdt ordinært årsmøte samt to ekstraordinære årsmøter (pga vedtekter 15.10., lamper 18.09.)
Behandling av balkongsøknad
Avholdt styremøter

Utført drift og vedlikehold:
Avholdt høstdugnad.
Tidsriktige lamper montert i oppgangene.
Alle trær utenfor hagegjerdet mot skråning beskjært.
Gjennomført service på port og callinganlegg.
Årskontroll brann, ingen alvorlige avvik avdekket. Mindre forholdt påpekt, utbedres/følges opp.
Låsemekanisme til ytterdør i B byttet (takk til Bjørn).

Risikovurdering og tiltak
Kontaktet CityTak ang isklumper i bakgård som antas komme fra tak for å finne årsak og tiltak. Vi har ikke hatt uhell, men dette anses som er risiko som må elimineres. CityTak var på befaring i februar, forklarte dette som omvendt «istapp» som dannes på beslag rundt gjennomføringer ved drypp fra hattetak på luftelyrer, soilhatt, pier el.l. Dette kan skje ved kuldegrader over lengre periode, disse vokser oppover og løsner når sola kommer fram. Mottatt tilbud på utbedring, mulig dette kan fikses på enklere måte. Orienterer nærmere i årsmøtet.

Eiendomsskifter i perioden
Sjamil Gadzi solgt leil i a, 2. etg. høyre.

Styret
03.03.25

Vedtekter for sameiet Fougstadsgate 25
Gnr. 219, bnr. 60
Vedtatt 01.04.1994

§ 1 Formålet
Sameiet Fougstadsgt. 25 er stiftet av sameierne i eiendommen FOUGSTADSGT. 25 i Oslo. Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresser i overenstemmelse med disse vedtekter.

§ 2 Eierforholdet
Eiendommen i Fougstadsgt. 25 er delt opp i 17 selveierseksjoner. Innehavere av de enkelte seksjonene har en ideell andel i hele eiendommen som svarer til den sameiebrøk som er angitt i skjøte på seksjonen. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett til den leiligheten og boder som er tillagt seksjonen i henhold til tinglyst fordelingsliste.

§ 3 Sameiermøtet
Sameiets øverste organ er sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgang av mai måned. Det ordinære sameiermøte skal behandle årsregnskap, budsjett, foreta valg av styre, samt for øvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Sameierne (styret) ansetter forretningsfører og avgjør om sameiet skal ha revisor.

Med innkallelse skal følge årsberetningen og regnskap, samt driftbudsjett for inneværende år.

Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles til av styret. Styret skal innkalle til møte dersom minst 50% av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 14 -fjorten- dagers frist. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte skjer på samme måte med minst 7 -syv- dagers frist.

Styret må på forhånd forelegge sameiermøtet saker av viktighet, herunder spørsmålet om utførelse av arbeider som medfører store og ekstraordinære utgifter.

§ 4
Sameiermøtet ledes av styrets leder.
Hver seksjon har en stemme. Beslutninger fattes med simpelt flertall.
Sameier kan møte og avgi stemme ved fullmektig som må legge frem skriftlig fullmakt.

§ 5 Styret
Sameiet skal ledes av et styre på 3 -tre- medlemmer.

Styret velges av sameiermøtet. Minst 2 -to- av styrets medlemmer skal velges blant sameierne. Styrets leder velges av sameiermøtet med særskilt valg. Ved første gangs valg foretas valg av styreleder og ett styremedlem for en 2 års periode, og av et styremedlem for 1 års periode. Styrets medlemmer velges med en funksjonstid på 2 år. Gjenvalg kan skje. Ved hvert ordinært sameiermøte velges en varamann til styret med funksjonstiden på ett år.
Tillegg 94 – Styrets arbeid honoreres med kr. 2000,- året.

§ 6
Styret forplikter sameiet ved underskrift av 2 -to- styremedlemmer. Styret er underlagt sameiermøtets vedtak og direktiver. Styret skal forelegge for sameiermøtet alle saker av vesentlig betydning. Styret er bemyndiget til alt som vedrører den daglige ledelsen av sameiet. Styret ansetter forretningsfører og fastsetter hans godtgjørelse.

§ 7
Det skal føres regnskap over driften av eiendommen. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

§ 8 Driftsutgifter
Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter, så som eiendomsskatt og andre avgifter som måtte bli pålagt eiendommen, så som vann, kloakk, gårdslys og fellesstrøm, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører og evt. revisor.
På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen og felles innretninger til å møte enkelte års særlig store vedlikeholdsutgifter.
Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende driften av eiendommen, og fordelingen skjer på grunn av sameierbrøken.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter sameierstyret månedlige A-konto-beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameierstyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.

Hver enkelt eier er ansvarlig for betaling av renter og avdrag av pantegjeld i sin eierandel.

Sameierstyret foranlediger at det fremlegges særskilt årlig brenselsregnskap.

§ 9
Det forbeholdes sameiet panterett for kr. 2000,- på hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter første tinglyste kjøpesum for vedkommende seksjon og har ikke opptrinnsrett. Skulle verdien av leiligheten/seksjonen etter hvert stige betydelig, slik at beløpet på kr. 2000,- vil sjenere en evt. belåning av seksjonen, plikter sameiet å vike priontet for beløpet inntil 80% av seksjonens lånetakst.

§ 10
Styret påser at det blir tegnet huseierforsikring for eiendommen. Ved brann, eller annen ødeleggelse, skal erstatningssummen benyttes til gjenoppføring av bebyggelse på eiendommen, og sameierne blir sameierne i eiendommen på samme måte som tidligere.

§ 11 Husorden
Som husordensregler gjelder de regler som er trykt og utgitt av Oslo og Omegn Huseierforening, med de tillegg som sameiermøtene til enhver tid bestemmer.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se § 12.

§ 12 Mislighold
Ved vesentlig mislighold av sameiepliktene er vedkommende sameier forpliktet til å fraflytte sin leilighet og overdra sin seksjon med ideell andel i eiendommen og tilhørende disposisjonsrett til ny sameier, som på forhånd må godkjennes av styret. Styret kan bare nekte godkjenning på saklig grunnlag.

Mislighold skal påtales skriftlig, og det skal varsles om at fortsatt eller gjentatt mislighold vil bli oppfattet som vesentlig mislighold av sameiepliktene.

Ved mislighold som består av unnlatt betaling av fastsatt beløp til dekning av andel fellesutgifter eller til dekning av fastsatt ekstra betaling vedtatt på sameiermøtet, skal sameieren sendes skriftlig påkrav med betalingsfrist på 14 -fjorten- dager. I påkravet skal det stå at unnlatelse av å betale andelen innen 14 dager etter at påkravet er mottatt, gir styret rett til å kreve at sameieren fraflytter eiendommen og overdrar sin sameierandel til ny sameier.

Styrets beslutning om at en sameier skal fraflytte og overdra sin andel, kan innankes innen 8 -åtte- dager etter at styrets beslutning er mottatt, til et sameiermøte som avgjør spørsmålet med endelig virkning. Vedtak om å pålegge fraflytting og overdragelse kan bare treffes med ¾ flertall av de avgitte stemmer.
Etterkommer ikke sameieren pålegget om fraflytting og overdragelse, vedtar sameiet utkastelse etter bestemmelsen i tvangsfullbyrdelseslovens § 3 nr. 9. Sameieren vedtar videre at styret kan overdra hans seksjon med ideell andel i eiendommen og tilhørende disposisjonsrett til ny eier. I oppgjøret er sameiet berettiget til å få dekket sine utgifter og kostnader ved salget, samt hva sameieren skylder sameiet.

§ 13 Disposisjonsrett
Sameieren kan fritt leie ut sin leilighet. Slik utleie må dog på forhånd godkjennes av styret, som ikke kan nekte godkjenning annet enn på saklig grunnlag. Bortleie endrer ikke sameiernes rettigheter og plikter etter nærværende vedtekter. Sameieren blir fullt ansvarlig for leierens handlinger eller unnlatelser eller øvrige forhold i sameiet.

§ 14
Den enkelte sameier har ikke innløsnings- eller forkjøpsrett og heller ikke rett til å kreve sameiet oppløst.

§ 15 Vedlikehold
Sameierne har plikt til å vedlikeholde sin leilighet på forsvarlig måte.
Tillegg 97. Sameierne har plikt til å følge opp spesiell vedlikehold innen gitt tidsfrist, som pålegges av sameiermøtet, som f.eks. utbedring av fasade, maling av vinduer.

§ 16 Diverse bestemmelser
Endringer i nærværende vedtekter kan bare skje etter beslutning på sameiermøte og med ¾ flertall av de avgitte stemmer.

§ 17 Tillegg 95 – Fellesdugnad
Det gjennomføres 2 dugnader i året, høst og vår. Det er fremmøteplikt. Dersom en sameier – evt. stedfortreder for denne , ikke møter til dugnad, belastes vedkommende med kr. 500,- per uteblivelse. Et evt. krav sendes fra forretningsfører.

2 sf

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET FOUGSTADSGATEN 25

1. Rengjøring

   Hovedtrapp og baktrapp holdes rene av beboerne. Renhold gjelder ned til neste etasje. Seksjonene i samme etasje har ansvaret annen hver uke.

   Kjeller og loft rengjøres på dugnad; vår og/eller høst. Styret innkaller til dugnad.

2. Fyrstikker og bart lys må ikke brukes på loft eller i kjeller.

3. Hovedinngangsdør og bakdør må holdes låst hele døgnet og lukkes stille og hensynsfullt, især om natten.

4. I tiden fra kl. 23.00 til kl. 07.00 skal det normalt være ro i leilighetene. Ved støy fra radio, stereo, TV eller egen musikkutfoldelse må det vises hensyn.

5. Plassering av private gjenstander på fellesarealer (kjeller/loft/trappegang) bør begrenses. Gjenstander som likevel blir stående over tid, må merkes med navn. Papir må ikke settes på fellesarealer i påvente av neste papir-innsamling.

6. Trappeløpene må alltid ha fri passasje for en rask evakuering av bygningen.

7. Søppel må bringes ut i søppelkassene. Renovasjonsvesenet tar kun avfall som er plassert oppi søppelkassene. Ting som ikke går ned i søppelkassene, må eieren selv besørge bortkjørt.

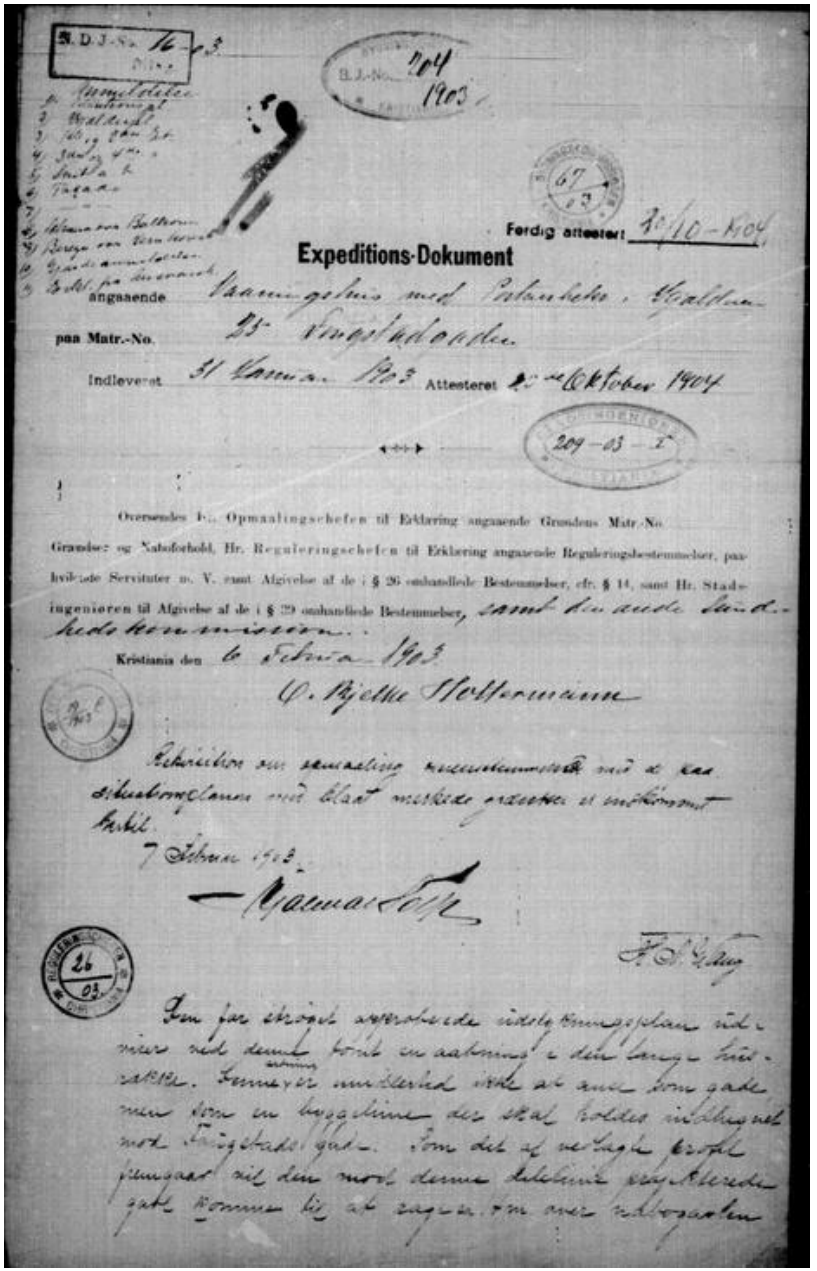
8. Samtlige eiere plikter å bidra til rydding og vedlikehold av fellesarealene både ute og inne. Dugnad - eller betaling for arbeidet bestemmes av sameiets styre.

9. Samtlige eiere må ta sin del av snømåking, strøing, vanning, gressklipping etc. Arbeidsliste/tidsplan - eller betaling for arbeidet - settes opp av sameiets styre.

10. Sameierne er ansvarlig for nødvendig vedlikehold av sin seksjon (jfr. lov om eierseksjoner). Dersom skader oppstår grunnet mangelfullt vedlikehold eller skjødesløshet, vil sameiet kreve dekket egenandelen til forsikringsselskapet.

Sameierne er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstandene, leietakerne eller andre personer som har fått adgang til leiligheten.

Oslo, 22. februar 1995



Expeditions-Dokument

Ferdig attestert 2/10-1904

angaaende Saamingsbus med Pakanbeke i Gaalaas

paa Matr.-No. 25 Ringsakeraaden

Indleveret 31 Januar 1903 Attesteret 2den Oktober 1904

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grandens Matr.-No.

Grandser og Nabaforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa hvilkede Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 29 omhandlede Bestemmelser, samt den anden Sundkedskommission.

Kristiania den 6 Februar 1903

O. Bjelke Stolterfoht

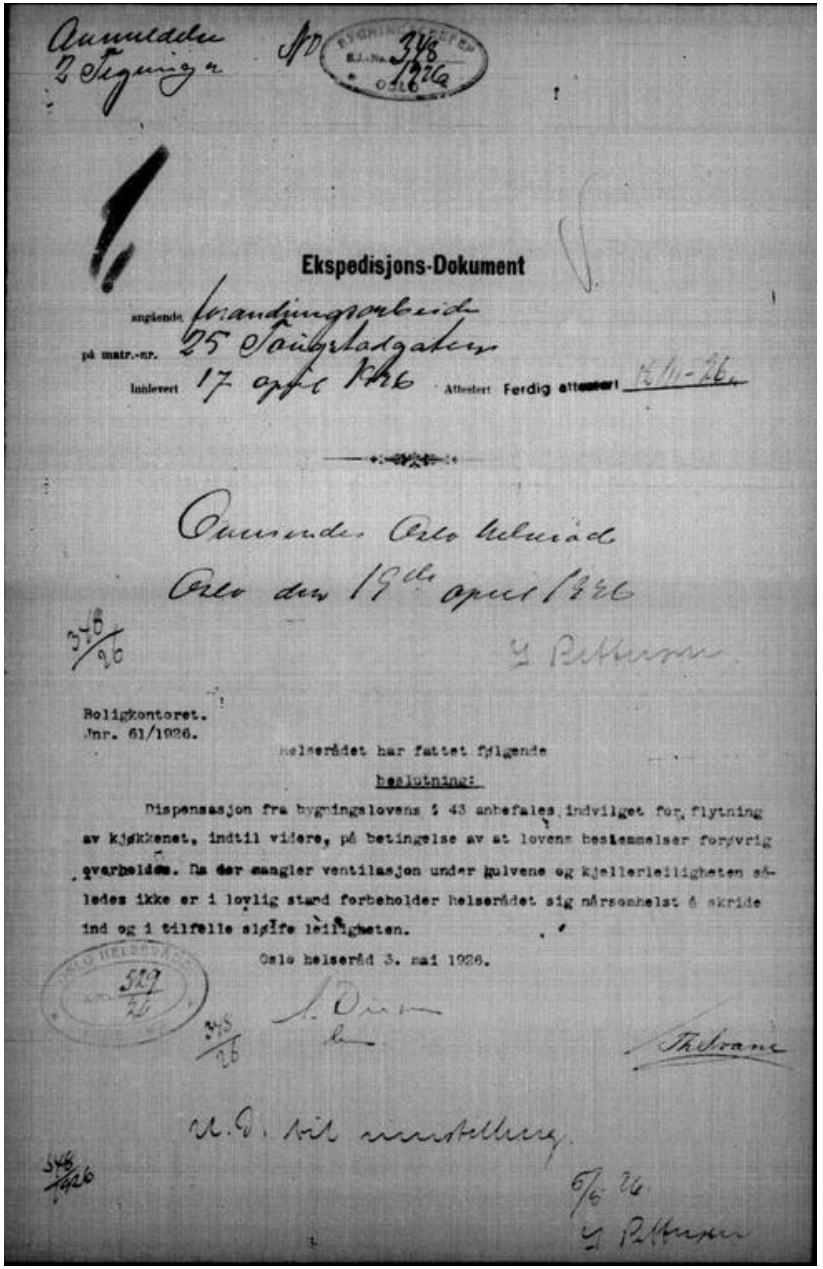
Beskrivelse og sammenlignet med de paa Situationsplanen med blaat mærkede grænser i overensstemmende befindt.

7 Februar 1903.

Hjalmar Løvik

F. D. Eday

Som paa ovenstaaende approberede Situationsplan vides ved denne Forretning en Aabning i den lange Husrække. Formaalet med denne Aabning er at anvise Adgang for Gaarden Nr. 25 til Baggaarden, der skal bebygges i Forbindelse med Ringsakersgade. Som det af vedlagte Brevkopi fremgaar vil den med denne Aabning paabegyndte Gade komme til at ligge i Midtpunktet



Anmeldes
Tegning nr

Sp

BYGNINGSRÅDET
Bl.-Nr. 348/26
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående forandringsarbeide
på matr.-nr. 25 Sandbergsgaten
Innlevert 17 april 1926 Attestert Ferdig attestert 5/11-26

Anmeldes Oslo helseråd
Oslo den 19de april 1926
J. Pettersen

348/26

Boligkontoret.
Jnr. 61/1926.

Helserådet har fattet følgende

beslutning:

Dispensasjon fra bygningslovens § 43 anbefales indvilget for flytning av kjøkkenet, indtil videre, på betingelse av at lovens bestemmelser forøvrig overholdes. Da der mangler ventilasjon under gulvene og kjellerleiligheten således ikke er i lovlig stand forbeholder helserådet sig nærmere å skride ind og i tilfelle slik leiligheten.

Oslo helseråd 3. mai 1926.

OSLO HELSERÅD
519
26

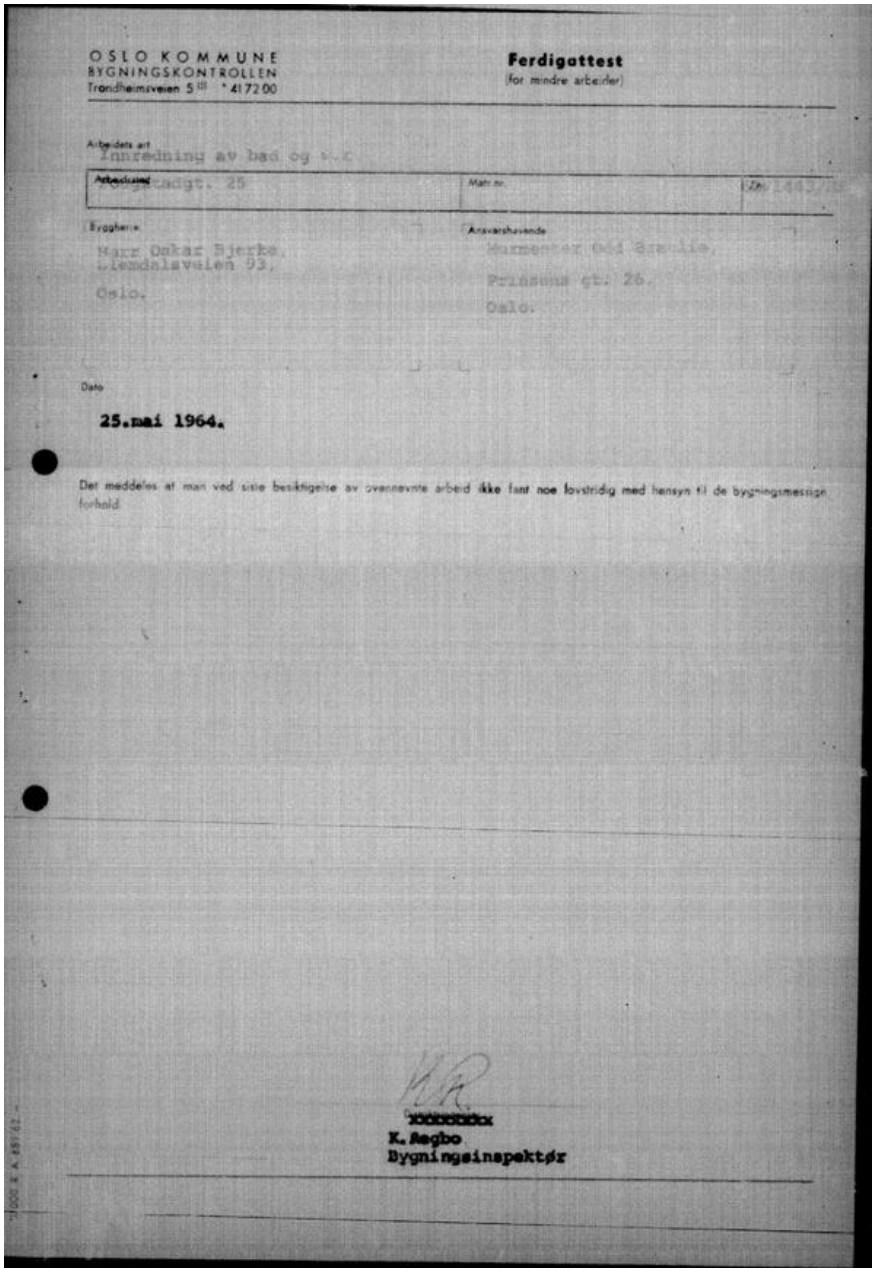
348/26

A. Dunn
Th. Strøm

N.B. Bil anmeldelsen.

348/1926

5/6 26
J. Pettersen



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av bad og w.c

Arbeidssted: Ullevålsvn. 25 | Matr.nr. | Zone 1442

Byggherre
Herr Oskar Sjerke,
Liemdalsveien 93,
Oslo.

Ansvarshavende
Murermester Odd Brattlie,
Prinsens gt. 26.
Oslo.

Dato
25.mai 1964.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid **ikke** fant **noe** lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

xxxxxxxx
K. Aagbo
Bygningsinspektør

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Langve Siv.ark. mnal
Faleide
6783 STRYN

Dato: 22 AUG 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407414-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Eva Irene Lyseng | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FOUGSTADS GATE 25	Eiendom:	219/60
Tiltakshaver:	Sameiet Fougstads gate 25	Adresse:	Fougstads gate 25, 0173 OSLO
Søker:	Langve Siv.ark. mnal	Adresse:	Faleide, 6783 STRYN
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - FOUGSTADS GATE 25

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Bjørn-Henrik Enge
for avdelingsenhetsleder

Eva Irene Lyseng
saksbehandler

Kopi til: Sameiet Fougstads gate 25, Fougstads gate 25, 0173, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

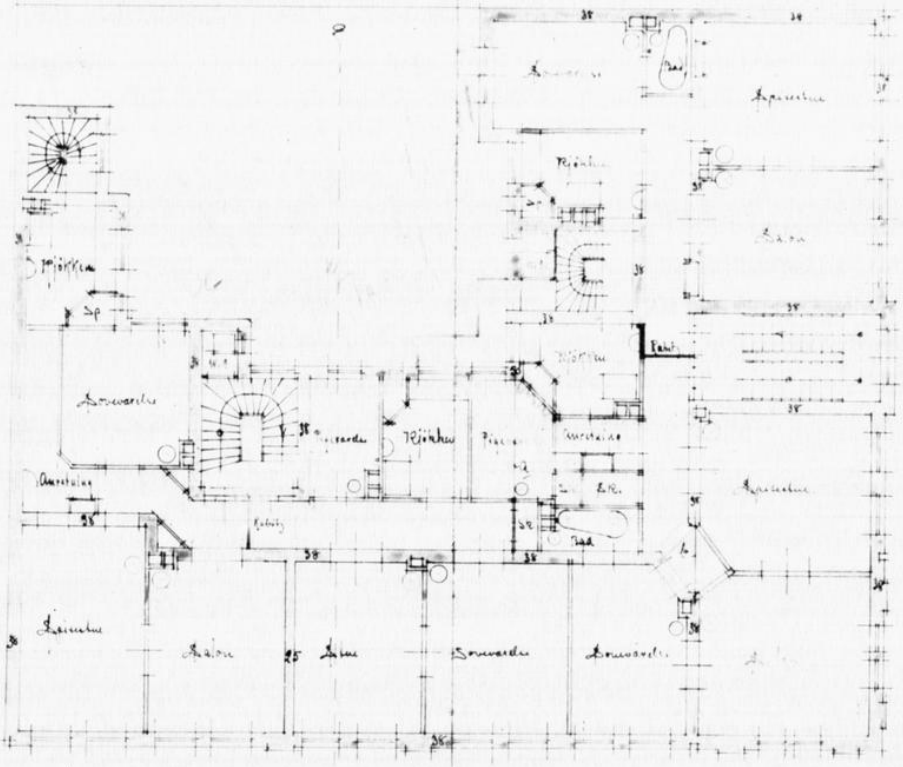
Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

25 Fougstads gade.

tilhørende Fr. Byrøe Johan Jensen

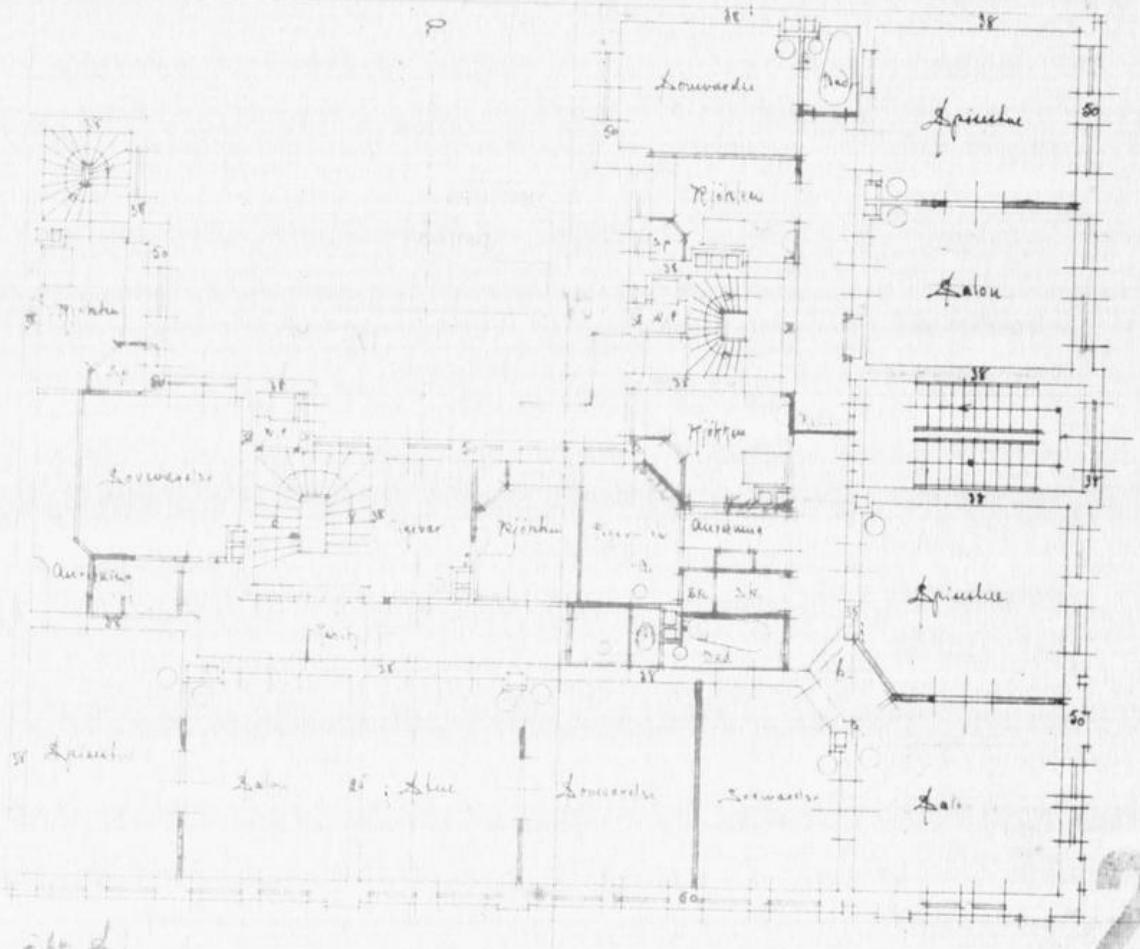


Hans Grøgaard

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

25 Fougstadsgade.

Tilhørende Hr. Bygm. Jørgen Jensen



2

1920/03

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/500397/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-22 15:01

397 1976 V

BEGJÆRING

TIL

BYSKRIVEREN I OSLO

219-60

om oppdeling av eiendommen Fougstadgt. 25 i selveierseksjoner

Som eiere av Fougstadgt. 25, Oslo, begjærer vi herved eiendommen delt i 17 selveierseksjoner i henhold til nedenstående fordelingsliste.

Innehavere av de enkelte seksjoner skal ha en ideell andel av hele eiendommen Fougstadgt. 25, som tilsvarer fordelingsbrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett til vedkommende leiligetsom etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

Sameiet forbeholdes herved panterett for kr. 5.000,- i hver seksjon til dekning av felles utgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter første tinglyste kjøpesum for vedkommende seksjon, og har ikke opptrinnsrett. Skulle verdien av seksjonen etter hvert stige betydelig, slik at beløpet kr. 5.000,- vil sjenere en eventuell belåning av seksjonen, plikter sameiet å vike prioritet for beløpet inn til 80 % av seksjonen lånetakst.

Sameierne har ikke innløsnings- eller forkjøpsrett, og heller ikke rett til å kreve sameiet opphørt.

Ved salg eller bortleie må sameiestyrets skriftlige godkjennelse foreligge på forhånd. Godkjenning kan bare nektes på saklig grunnlag. Ved vesentlig misligholdelse er en sameier forpliktet til å fraflytte sin leilighet og til å overdra sin seksjon til ny sameier.

Hver seksjonseier har én stemme uansett sameiebrøken.

FORDELINGSLISTE :

Seksjons-nr.	Leil. nr.	Etg.	Bto. areal m^2	Antall beboelsesrom	Sameiebrøk	Leilighet
1	U01	U.etg.	141	3	141/2405	Leilighet
2	101	1.	140	3	140/2405	"
3	102	1.	164	4	164/2405	"
4	103	1.	118	3	118/2405	"
5	104	1.	144	3	144/2405	"
6	201	2.	140	3	140/2405	"
7	202	2.	164	4	164/2405	"
8	203	2.	118	3	118/2405	"
9	204	2.	144	3	144/2405	"
10	301	3.	140	3	140/2405	"
11	302	3.	164	4	164/2405	"
12	303	3.	118	3	118/2405	"
13	304	3.	144	3	144/2405	"
14	401	4.	140	3	140/2405	"
15	402	4.	164	4	164/2405	"
16	403	4.	118	3	118/2405	"
17	404	4.	144	3	144/2405	"
					2405/2405	

./2

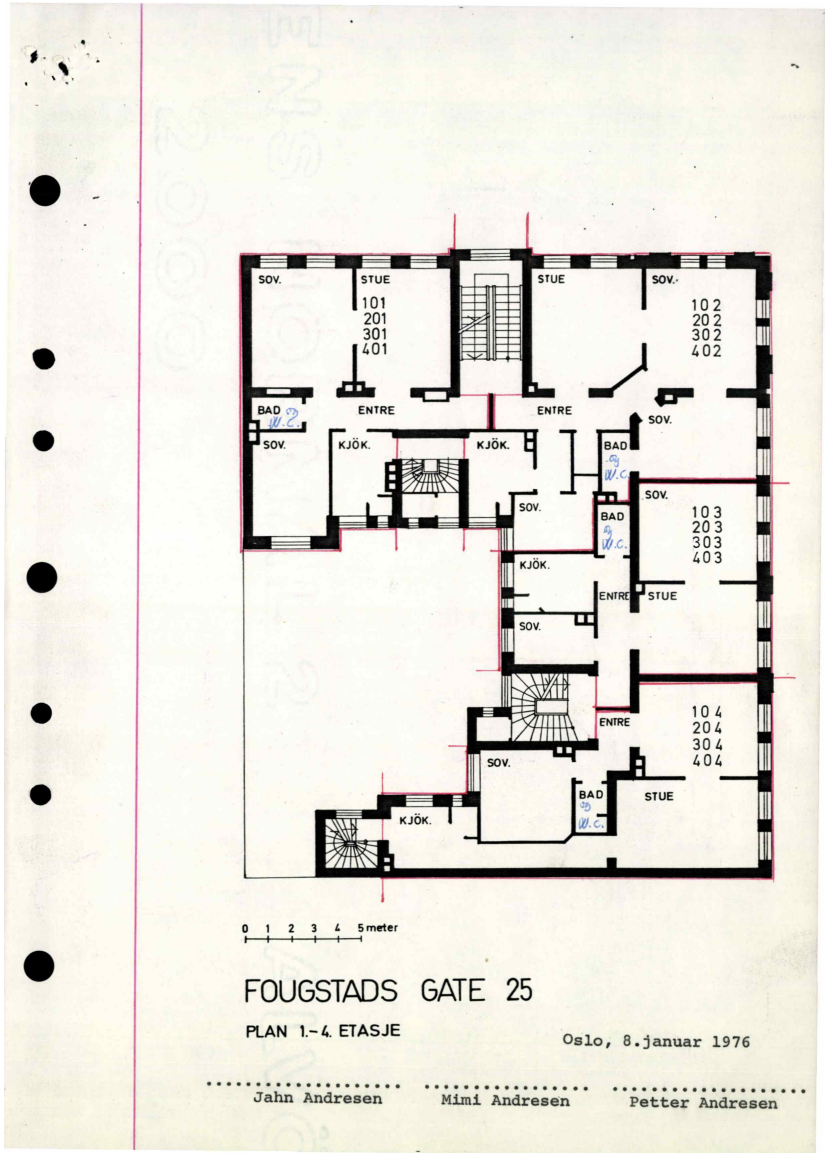
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/500397/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-22 15:01

Vedlagt følger signerte og daterte tegninger med tinglysningsgjenparter.

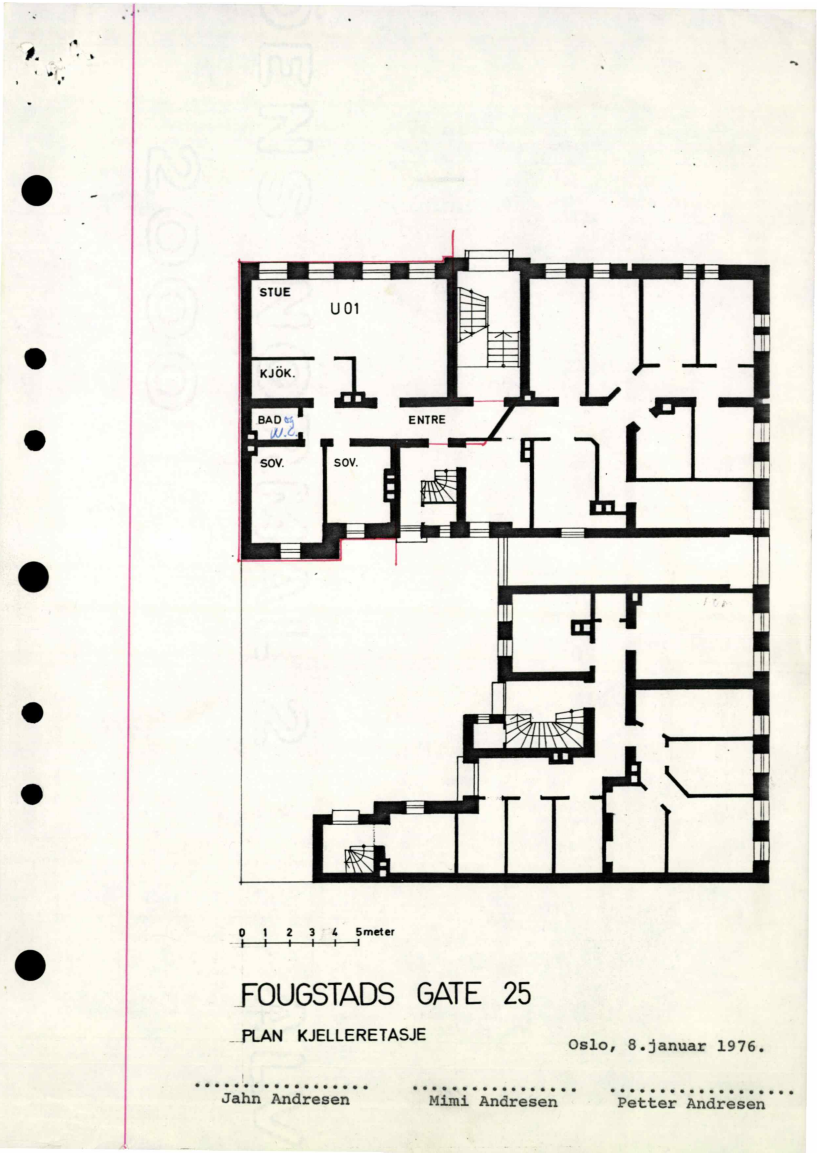
Oslo, 8. januar 1976

.....	.....	.....
Jahn Andresen	Mimi Andresen	Petter Andresen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/500397/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-22 15:01



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/500397/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-22 15:01



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/50100/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-22 15:02

Byantikvaren i Oslo

TINGLYST
19 AUG 1997
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 50/100

OSLO KOMMUNE
BYANTIKVAREN
14 JULI 1997
SAKSB DCB
ARKIVNR 4

DAGBOK NR. 50/100
NEKTET TINGLYST 23.9.97
SAK NR. 1997/1997
Nektelsen omgjort 7/10 1997

97/493 - 9

Verne- og vedlikeholdsavtale

for FOUGSTADS GATE 25
(eiendommens navn)

gnr. 219 bnr. 60 matr.nr. ..... i Oslo kommune

Undertegnede eier/hjemmelshaver har fått tilskudd av ~~staten~~/kommunen til

RESTAURERING AV TAKMALERI
I OPPGANG A
(kort beskrivelse av bygningene og hva arbeidet gjelder)

Heftelsen gjelder:

HELE EIENDOMMEN FOUGSTADS GT. 25
(Presis beskrivelse av bygningen(e) som omfattes av avtalen)

Forandringer som går lenger enn rent vedlikehold skal godkjennes av Byantikvaren i Oslo.

Ingen må sette i gang hel eller delvis riving eller flytting av bygningen(e) eller større forandringer av bygningsmiljøet uten at Byantikvaren har gitt tillatelse til dette.

Etter avtale kan Byantikvaren besiktige, måle opp, fotografere og på annen måte dokumentere bygningene(e).

Eieren plikter å holde bygningen(e) forsikret slik at den/de kan settes i stand etter skade ved brann eller annen ulykke.
I særlige tilfeller kan Byantikvaren fravike kravet om forsikring.

	Ja	Nei
Forsikring fravikes	[ ]	[X]

BYANTIKVAREN I OSLO

Denne verneavtalen skal tinglyses som heftelse på eiendommen og ikke heves uten samtykke fra Byantikvaren i Oslo.

Oslo, 7.7.97

(Firmanavn) .....

(Foretaksnummer) .....

Eier/hjemmelshaver (gjentas med trykte bokstaver) NINA RØNNING Fødselsnr. 240364

ANETTE KATHARINA BENDER

Fødselsnummer 18 11 59

Vitne 1 SVEIN MARIUS UREE Fødselsnummer 180260 (advokat)

Vitne 2 ..... Fødselsnummer .....

Se baksiden

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Katinka Krefting Hodnungseth
FOUGSTADS GATE 25A

Dato: 22.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519594
8767891

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.219 BNR. 60

Vi viser til bestilling av 20250922 for FOUGSTADS GATE 25A.

GNR. 219 BNR. 60

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.04.1903.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

929 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

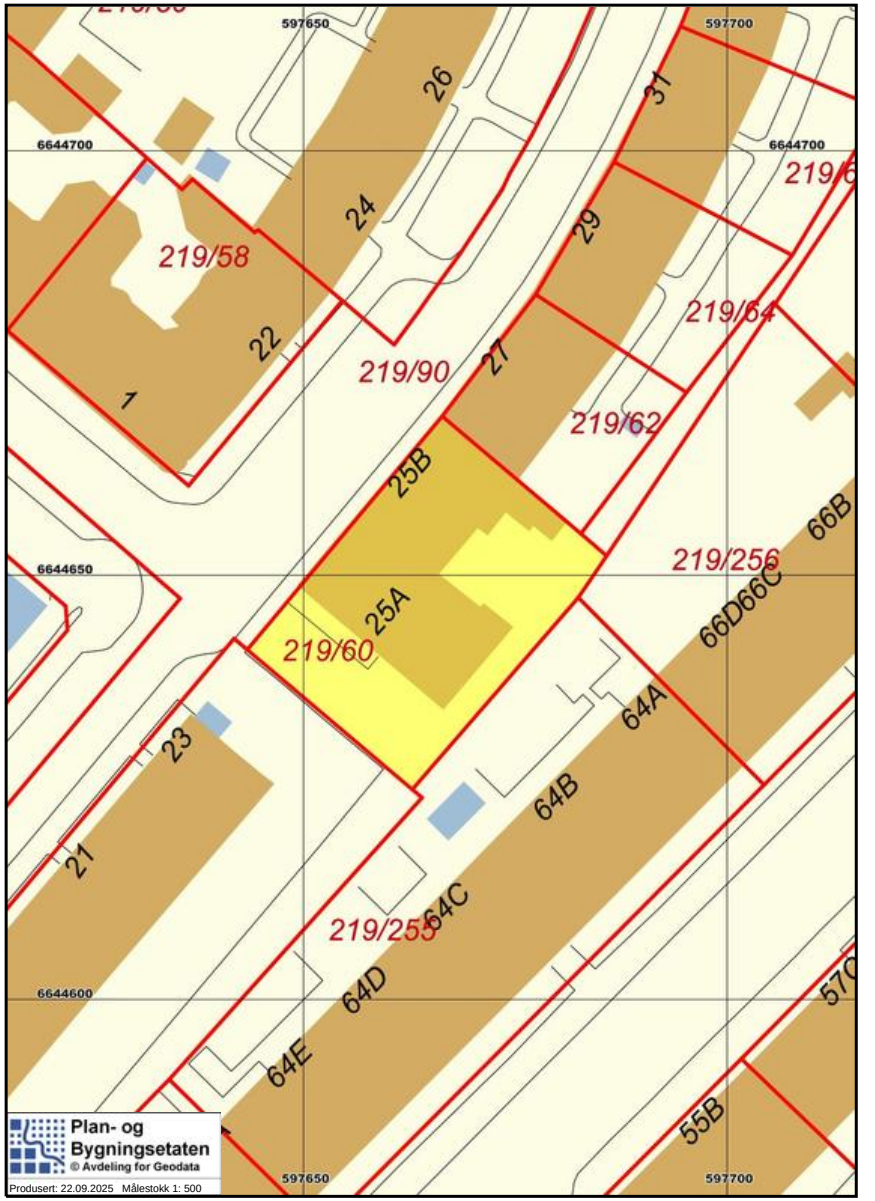
Kristin Tveit
Enhetsleder

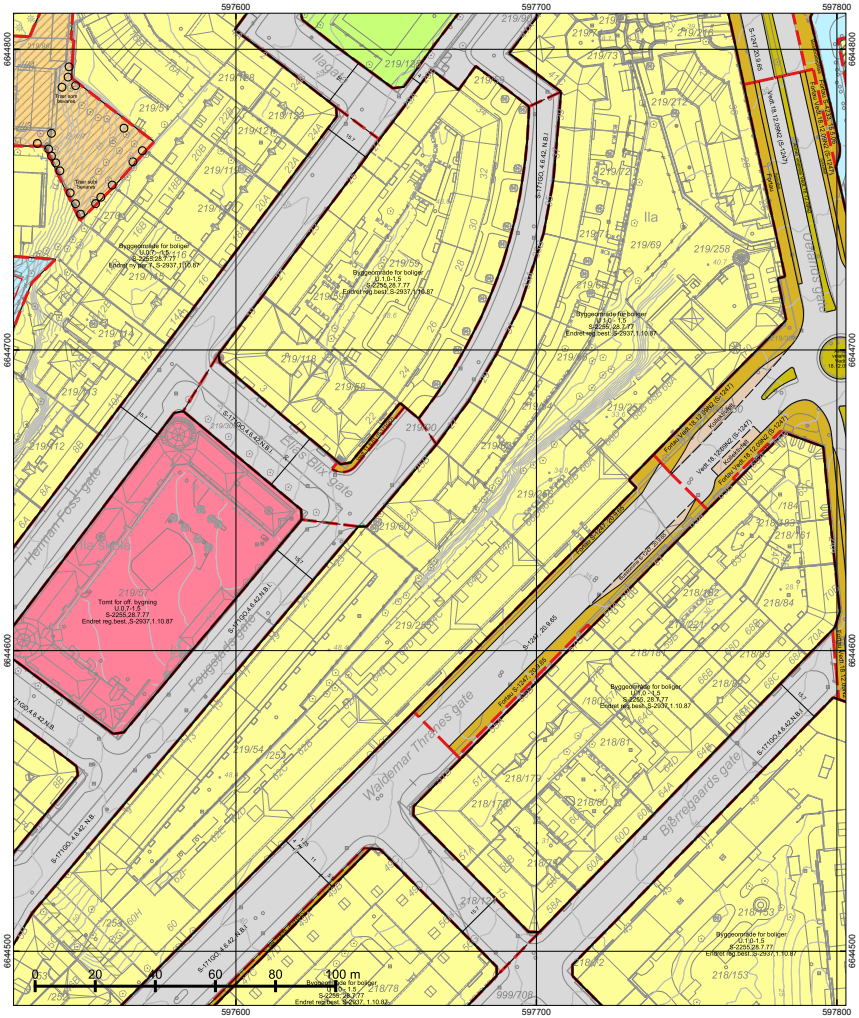
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 191 - Bensinstasjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 661 - Spesialområde bevaring forretning
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Eksisterende tre som skal bevares

Oslo

Dato: 22.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

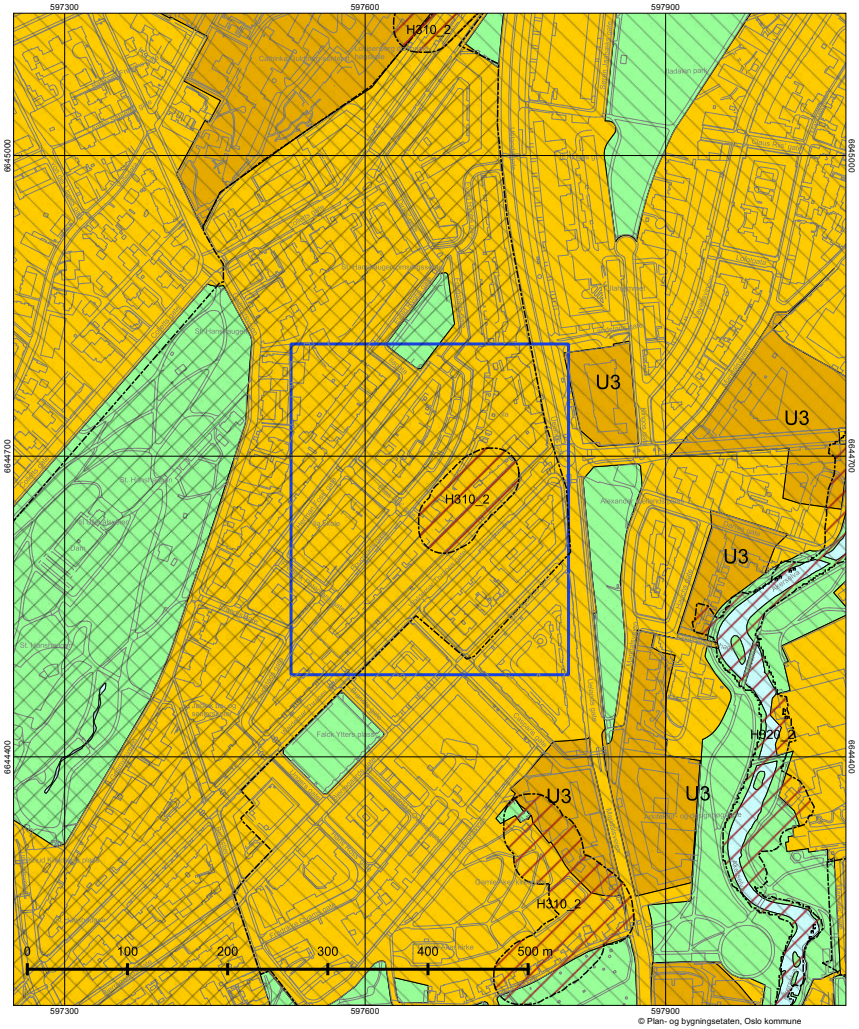
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 147639/ 86519594
Deres ref.:
Adresse: Fougstads gate 25
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/60

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

Se tegnforklaring på eget ark



Oslo

Dato: 22.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147639/86519594
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Skatteetaten

Dato
25.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 219 Bnr 60 Fnr 0 Snr 11

Eiendommens adresse:

,

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 291 526
Som sekundærbolig:	kr 9 166 103

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Fougstads gate 25A

Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 284 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	1 min / 0.1 km
Sagene skole (1-10 kl.)	517 elever, 27 klasser	14 min / 1.1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	14 min / 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	16 min / 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	21 min / 1.7 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	10 min / 0.8 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	11 min / 1 km

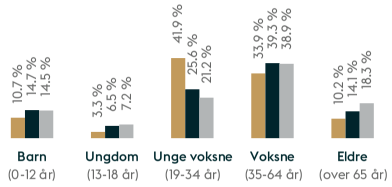
Offentlig transport

Falck Ytters plass	Linje FB5A, FB5B, 21	4 min / 0.3 km
Birkelunden	Linje 11, 12, 18	13 min / 1.1 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	23 min / 1.9 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	23 min / 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min / 2.9 km

Barnehager

Den Jødiske barnehage (1-5 år)	29 barn	5 min / 0.4 km
Akersbakken barnehage (1-5 år)	39 barn	7 min / 0.5 km
Waldemars barnehage (0-5 år)	64 barn	7 min / 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ila/St. Hanshaugen vestre	3 308	1 963
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Egen bil

Sport

Ila skole	2 min
Evald Ryghs plass	3 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	4 min
SATS Ila	7 min

«Fint og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0469/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fougstads gate 25A 0173 OSLO

Betegnelse: Gnr 219, bnr 60, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no