

Fougstads gate 17



Velkommen til

Fougstads gate 17



Salgsoppgaven produsert 4. juli 2025

St. Hanshaugen

Gjennomgående 3-roms pusset opp i 2019 med lekker finish.
Parkering* Balkong. Peis. Sentralt og rolig med nærhet til alt

Prisantydning	8 500 000,-
Fellesgjeld	203 000,-
Omkostninger	18 862,-
Totalpris	8 721 862,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 238,-
BRA-i	78 kvm
Totalt BRA	93 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1953
Megler	Baldur Snær Sveinsson
Telefon	908 58 046
E-post	b.sveinsson@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Leiligheten ligger sentralt og rolig til med kort vei til skole, barnehage, butikker, kollektivtransport, parker og spisesteder. Nabolaget byr på et godt bomiljø med trygge omgivelser og gangavstand til både sentrum, St. Hanshaugen, Alexander Kiellands plass og Akerselva.

Borettslaget har meget god vedlikeholds historikk (se salgsoppgave). Det er fine fellesområder foran bygget, og det er felles sykkelboder, vaskekjeller, trimrom og utendørs bod til vogner.

*Borettslaget leier ut 33 parkeringsplasser i bakgården etter ventelister.

Høydepunkter:

- To fine soverom
- Gjennomgående og sosial planløsning
- Lekkert kjøkken fra KVIK fra 2019
- Enstavs parkett i hele leiligheten
- Stilig peisovn i stuen
- Koselig balkong med fint utsyn
- Pent bad med opplegg for vaskemaskin
- Ingen dok. avgift

Arealer og innhold

BRA-i:	78 kvm
BRA-e:	15 kvm
Totalt BRA:	93 kvm
TBA:	2 kvm

Beskrivelse

Internt bruksareal (BRA-I):
2. etasje 78 kvm: Entré, bad, stue, kjøkken og to soverom.

Eksternt bruksareal (BRA-E):
Kjelleretasje 7 kvm: To eksterne boder i kjeller.
Loft 8 kvm: Ekstern bod på loft.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boder som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten i følge selger. Borettslaget kan senere omdisponere bruken.

Terrasse- og balkongareal (TBA):
2. etasje 2 kvm: Balkong.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 26.06.2025, utført av Michael Moe Askautrud i Tyder. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Tyder


1,91 m
1,12 m
Balkong
3,35 m
3,50 m
Kjøkken
3,95 m
6,96 m
Stue
Peis
Bad
2,47 m
Skap
Entré
1,24 m
Skap
4,75 m
Soverom
Skap
3,55 m
Soverom
3,52 m
2,02 m

Ditt nye hjem – rom for rom

Entré
Entréen ønsker deg velkommen med flislagt gulv med varme. Rommet har plass til sko- og opphengsløsninger.

Soverom
Leiligheten har to fine soverom med enstavs parkett og glatte, malte veggflater i lyse og behagelige fargetoner. Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng og nattbord, og det er god plass til garderobeløsning langs veggen. Store vindusflater slipper inn godt med dagslys og gir en luftig og rolig atmosfære. Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor, og har plass til seng, garderobeskap og skrivebord.

Stue og spisestue
Stuen og spisestuen ligger i en åpen og innbydende sone, med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og en fin utsikt over nærområdet. Rommet er pent oppgradert i 2019 med enstavs parkett og glatte, malte vegger i duse fargetoner som skaper en rolig atmosfære.

I stuen er det god plass til sofagruppe og TV-løsning, og peisen gir både varme og en hyggelig stemning på kjølige dager. Spisestuen har plass til et stort spisebord med flere sitteplasser, perfekt for både hverdagsmiddager og sosiale sammenkomster.

Kjøkken
Leiligheten har et moderne kjøkken fra Kvik (2019) i åpen løsning mot stue og spisestue. Innredningen har glatte, mørke fronter og benkeplate i eksklusiv steinkompositt med underlimt kum i slitesterk plastkompositt.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder induksjonstopp fra Bora med kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Praktiske løsninger som automatisk vannstopper og komfyrvakt gir ekstra trygghet i hverdagen. Den romslige kjøkkenøya gir både ekstra arbeidsflate og sitteplasser, og de store vinduene slipper inn rikelig med dagslys.

Bad

Badet er opprinnelig fra rundt 2007, og baderomsinnredningen ble fornyet i 2022. Rommet fremstår delikat med store, ensfargede fliser på både gulv og vegger, og det er varmekabler i gulvet. Det er flislagte gulv- og veggoverflater.

Innredningen består av benkeskap med glatte fronter og en heltre benkeplate. Her er det servant, vegghengt toalett med innebygget sisterne og dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass. Det er også opplegg for vaskemaskin, praktisk plassert under benkeplaten.










Nordpeis









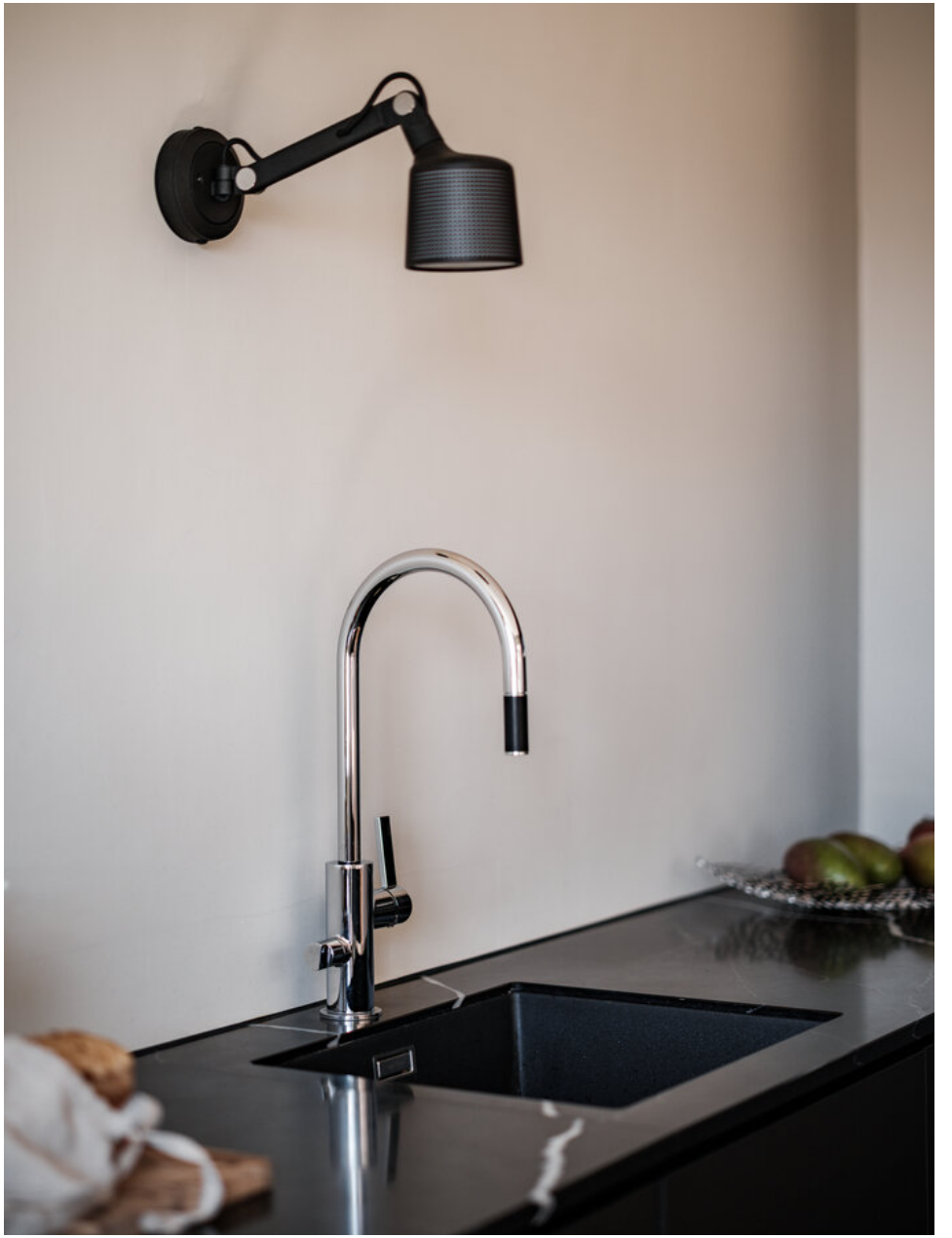


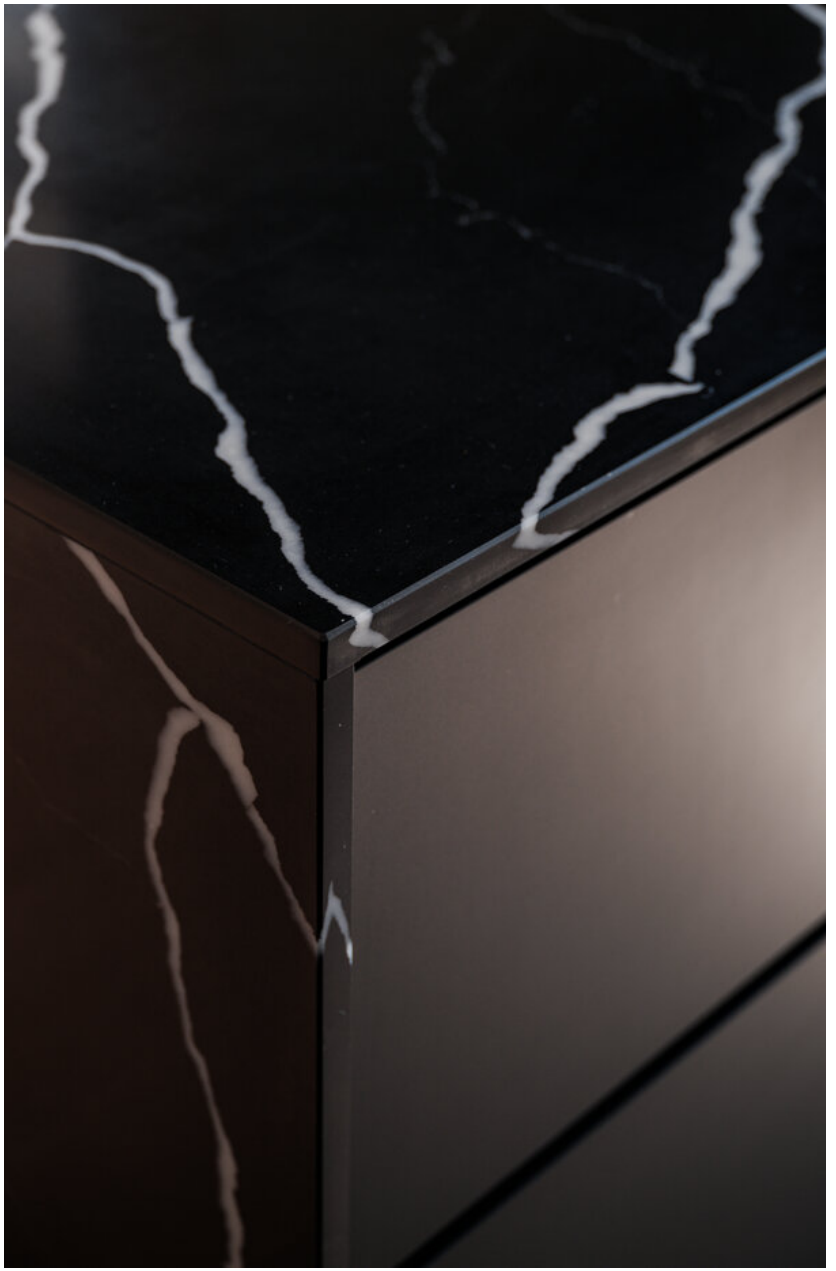













































Aesop




17



















Ditt nye nabolag

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i et veletablert boligområde preget av grønne parker, klassiske bygårder og et godt nabolag. Her bor du i en rolig gate med lite trafikk, samtidig som du har gangavstand til "alt" du trenger - butikker, spisesteder, kollektivtilbud, skole og barnehager.

Fougstads gate er en trygg og barnevennlig gate, med flere tiltak gjort de siste årene for å sikre skoleveien for barna i området. Rett over veien ligger Ila skole, og det finnes flere barnehager og lekeplasser i umiddelbar nærhet, blant annet på skolens område, i Herman Foss gate og i St. Hanshaugen park.

Nabolaget er sammensatt av både unge voksne i 20- og 30-årene, småbarnsfamilier og beboere som har bodd i gaten i flere tiår. Her råder det et godt naboskap og et trygt nærmiljø hvor mange velger å bli boende lenge.

Dagliglivet byr på kort vei til det meste: Ila Senteret ligger kun fem minutter unna og har blant annet stor Rema 1000, Fresh Fitness og Elon. I tillegg finner du et bredt servicetilbud på Alexander Kiellands plass med Coop Mega, Vinmonopolet og flere serveringssteder. Innen kort gangavstand finner du også både SATS Ila og SATS Bislett, samt St. Hanshaugen med blant annet Gutta på Haugen, populære restauranter, barer og spesialbutikker som Balthazar interiør og Alabaster.

Mathallen på Vulkan ligger kun ti minutter unna og er et yndet mål for matglade, enten du vil handle spesialiteter eller spise godt.

Nærområdet gir rikelig med muligheter for tur og rekreasjon, med Akerselva, Sagene, St. Hanshaugen, Grünerløkka, Majorstuen, Frogner og sentrum alle innen 15–20 minutters gange. Akerselva slynger seg gjennom byen som en grønn åre, med flotte gang- og sykkelstier som tar deg både til sentrum og ut i marka.

Kollektivtilbudet er svært godt. Bare fem minutter unna stopper buss nr. 37, 34 og 54 som raskt tar deg nord/sør i byen, og buss nr. 21 dekker øst/vest-aksen. Det er også kort vei til Flybussen, som bringer deg til Oslo Lufthavn på under én time. For deg som kjører bil, er det enkel adkomst til både sentrum og byens hovedutfartsårer.

Alt i alt er dette et område som kombinerer urbane kvaliteter med ro, grønne omgivelser og et hyggelig nærmiljø. Perfekt for deg som ønsker å bo sentralt, men likevel tilbaketrukket.




TRANEN
Frydenlund
ØL & VINSTUE
TRANEN
TANNLEGE
GYM

Fougstads gate 17

Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 282 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	1 min / 0.1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	13 min / 1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	508 elever, 26 klasser	14 min / 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	15 min / 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	20 min / 1.7 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	10 min / 0.9 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	11 min / 0.9 km

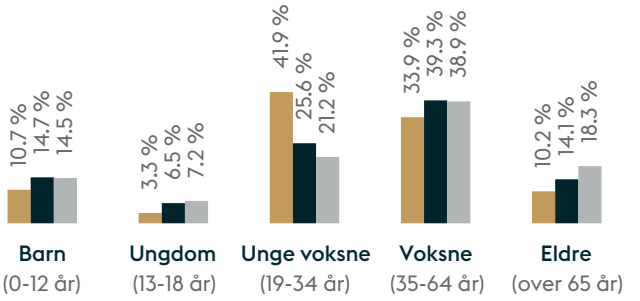
Offentlig transport

Falck Ytters plass	Linje FB5A, FB5B, 21	3 min / 0.2 km
Birkelunden	Linje 11, 12, 18	14 min / 1.1 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	22 min / 1.8 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	22 min / 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min / 2.7 km

Barnehager

Den Jødiske barnehage (1-5 år)	29 barn	4 min / 0.3 km
Akersbakken barnehage (1-5 år)	39 barn	6 min / 0.4 km
Waldemars barnehage (0-5 år)	64 barn	8 min / 0.7 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
Falck Ytters plass	3 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	3 min
SATS Ila	8 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


Klattands
Hus


GO'BENTO
sushi
NYHET


Kaffebrenneriet
ÅPNINGSTIDER:
MÅNEDENS
kaffe
DANCHE
Etiopia

Informasjon

Fougstads gate 17

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0156/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Fougstads gate 17, 0173 OSLO
Gnr 219, bnr 54 i Oslo kommune
Andelsnr 35 i Fougstadgata Borettslag, org.nr. 950473479

Selgere
Hadi Farran
Camilla Farran Pilhjerta

Kjøpesum og omkostninger
8 500 000,- (Prisantydning)
203 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 703 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
8 212,- (Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 712 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 721 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1953

Etasje
2

Antall soverom
2

Parkering
Borettslaget har 33 parkeringsplasser i bakgården til leie. Disse tildeles av styret. Kontrakt undertegnes med styret. Ingen depositum. Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Bebeoer må selv melde styret samt OBOS om oppsigelse av plass, eierskifte@obos.no. Se husordensregler for mer informasjon/ regler for bruk av parkeringsplass. Megler har ikke oversikt over hvor lang ventelisten er pr. juli 2025.

Det er installert ladestasjon for elbil på flere av plassene. Lading faktureres via Elaway, med et fast abonnement til kr 79,- pr. mnd, samt kostnad for strømforbruk.

Selger har hatt en parkeringsplass med lader, som har hatt en månedlig kostnad på kr 969,-.

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

Oppgraderinger i leiligheten:
- 2024: Nytt varmeelement i bunn av komfyr. Utvidet el-kontroll med påfølgende utbedringer. El-tilsyn fra Det lokale eltilsyn etter dette. Malte alle overflater og himling på gjestesoverommet.
- 2022: Installerte baderomsinnredning på badet.
- 2019: Ny kjøkkeninnredning. Nye gulvoverflater, overflateoppussing av vegger og himlinger. Ny varmtvannsbereder.
- 2007: Rehabilitering av bad.

Oppgraderinger i borettslaget:
- 2024: Nye lys bakgård
- 2023: Modernisering av belysning i ganger
- 2021: Rørfornying avløpsrør.
- 2017/2018: Utskiftning av vinduer og balkongdører. Rehabilitering av fasade mot bakgård, reparasjon og maling av fasader forøvrig.
- 2016: Rehabilitering av trimrommet.
- 2014: Rehabilitering av pipeløp.
- 2012: Brannsikring.
- 2011: Oppgangene malt.
- 2009/2010: Dreneringarbeider. Ny drenering langs fasade mot gate
- 2005: Nye entrédører. Brannsikring kjellerdør.
- 2002: Oppussing av balkonger.
- 1993: Nytt tak og terrasser.
2019

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger overtok eiendommen i august 2019. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Ifølge tidligere eier ble badet pusset opp i 2007.

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?
Nei. Se vedlikeholdslogg fra Styret.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. 2010: Ny drenering langs fasade mot gate (presisert i velikeholdslogg fra Styret).

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Moderne Elektro AS gjennomførte en utvidet el-kontroll i juni 2024 og gjennomført anbefalte utbedringer.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Utvidet el-kontroll av Moderne Elektro AS i juni 2024. I tillegg gjennomførte Elvia en stikkprøvekontroll av el-anlegget i juli 2024 og fant ingen mangler.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Ble gjennomført i regi av borettslaget. Siste ladere ble montert våren 2025.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. 2019: Sofienberg Rør AS ble brukt i forbindelse med installasjon av nytt kjøkken. De installerte også ny varmtvannsbereder og water guard. 2021: TT-Teknikk AS fornyet avløpsrør i hele borettslaget.

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. I opprinnelig planløsning var kjøkkenet der gjesterommet er i dag. Dette er gjort av tidligere eiere.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. 2019: Sofienberg Rør AS og Akkord bygg AS. Fjernet lettvegg på hovedsoverommet, lagt ny enstavs eikeparkett i hele leiligheten, lagt fliser i gangen med varmekabler, malt alle overflater, himlinger og karmer, installert nytt kjøkken med kompositt benkeplate og nye hvitevarer, byttet alle spotter. 2022: Installerte ny baderomsinnredning på badet. 2024: Malte alle overflater og himling på gjesterommet, utbedringer i hht el-kontroll.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Det er tidvis dårlig trekk i peisen, men det hjelper å åpne verandadøren. Vi vet at en nabooppgang har installert mekanisk vifte i pipeløpet for å bedre dette.

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. Vi har aldri opplevd noe problem med fuktinntregning i kjeller eller loft, selv ikke under de kraftigste regnperiodene.

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.
Ja. Vi observerte sølvkre da vi flyttet inn i 2019, men vi iverksatte tiltak (feller, tetting av list) og har ikke sett noen siden.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei. Viser til utvidet el-kontroll (juni 2024), Elvia stikkprøvekontroll (juli 2024) og takstrapport i forbindelse med dette salget.

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. Det pågår en sak i styret om å justere fordelingsnøkkelen for felleskostander i borettslaget. Slik vi forstår det vil det ha begrenset effekt på vår bolig.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Se punkt 25.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei. Borettslaget oppleves som svært velholdt, med et dedikert styre, engasjerte beboere og godt naboskap.

Bygningssakkyndig

Michael Moe Askautrud

Byggemåte

Leilighet beliggende i 2. etasje i boligbygg fra 1953. Grunnmur og etasjeskiller i betong. Yttervegger i betong utvendig forblendet med teglstein. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2017. Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2017.

Varmtvannsbereder er montert i benkeskap på kjøkken, uten inspeksjonsmulighet. Berederen er på 120 liter og er skiftet ut og montert i 2019 iht. faktura fra montør/rørlegger. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel. Automatisk vannstopper er montert. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokker i kasse i bad. Avløpsrør i plast. Hovedstoppekran er lokalisert i kasse i bad.

Friskluftsventil på yttervegg i stue. Friskluft via spalteventiler i vinduer. Elektrisk avtrekksvifte i himling i bad. Kullfilterventilator i kjøkken.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

TG 0 er ingen avvik, TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. TGIU er forhold som ikke er undersøkt.

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Overflater gulv på bad: Ikke tilfredsstillende fall mot sluk med noe svakt fall i deler av dusjsonen og tilnærmet flatt gulv forøvrig. Noe missfarging og rissdannelser i fuger. Alder på sluk, rør og tettesjikt.
- Overflater vegger på bad: Noe misfarging og rissdannelser i fuger, og noe bom (hulrom) under enkelte fliser. Alder på membran.
- Utstyr for sanitærinstallasjoner på bad: Ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne
- Elektrisk oppvarming på bad: Alder på varmekabler.
- Etasjeskiller: Noe skjevheter med ca. 20mm i stue og 25mm i entré over distanse på 2m.
- Balkong: Rekkverk for lavt iht. dagens forskriftskrav på 1m. Målt til 82-85cm.
- Ildsteder: Flislagt felt er noe kort på en side. Skal dekke minimum 30cm ut, men dekker 24cm på gulv.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner: Fordelerstokker er montert uten overløp til rom med sluk. Varerør i kjøkken er ikke ført helt opp til tilkoblingspunkt, men plassering av vannstoppere medfører at vanntilførsel stenges dersom det oppstår lekkasjer i ledningsnettet i kjøkken.
- Ventilasjon: Kun kullfilterventilator og ikke avtrekk i kjøkken. Mangler luftespalte under dør til bad.
- Elektrisk oppvarming: Gulvvarme i entré er ifølge eier lagt av fagfolk, men de har ikke mottatt dokumentasjon fra arbeidene. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, og alder i forhold til forventet levetid på panelovnen.

Bygningsdeler som har fått TG-IU:
- Elektrisk anlegg: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

Se vedlagt dokument til salgsoppgaven med selgers egenerklæring for tilleggsinformasjon til tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre

Følgende medfølger ved salg:
- Vegglamper på kjøkkenet
- Stekeovn, Bora platetopp, kjøleskap/fryser
- Garderobeskap på gjesterom

Følgende medfølger ikke ved salg:
- Garderobeskap på hovedsoverom
- Taklamper i kjøkken og spisestue
- Taklamper og vegglamper på soverom
- Vaskemaskin

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

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Iht. ordensreglene må utleier sørge for å orientere naboer i oppgangen om leieforholdets varighet og leietakers navn. Utleier plikter videre å pålegge dem som leier å følge gårdens husordensregler og vedtekter.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje

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.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp ved bruk av elektrisitet, kombinert med vedfyring. Det er varmekabler på bad og i entré. I stuen er det peis. Ellers har panelovner vært benyttet.

Selger opplyser om at det tidvis er dårlig trekk i peisen, men at det hjelper å åpne verandadøren. De vet at en nabooppgang har installert mekanisk vifte i pipeløpet for å bedre dette.

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. 8 000 - 10 000 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 238,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostandene inkluderer: Forretningsførsel, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, bygningsforsikring, avdrag og renter på andel fellesgjeld, eiendomsskatt, grunnpakke tv/internett fra Telia, styrehonorar, trappevask.

Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader 4.933,-
Eiendomsskatt 305,-

Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene mai, juni, september og november.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene

økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven. Styret varsler at det er forventet en justering av fellesutgiftene i 2026.

Til informasjon er det en pågående sak med endring av fordelingsnøkkel for felleskostnader, på grunn av endringer i noen av borettslagssandelenes størrelse og verdi. Endringene har særlig kommet som følge av at enkelte andeler har blitt utvidet til å omfatte loftsarealer som tidligere har vært fellesareal i borettslaget.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 864 549
Som sekundærbolig: kr 7 458 195

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.

Borettslaget

Om borettslaget

Fougstadgata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950473479, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune. Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.

Nettside: https://vibbo.no/fougstadgata/om

Borettslaget har flere muligheter for sykkelparkering. Det finnes minst to innendørs felles sykkelboder bak låst kjellerdør, samt ytterligere låsbare sykkelrom i kjelleren som beboere har tilgang til. I tillegg er det en garasje med plass til lastesykler, sykkelvogner og lignende. Utendørs finnes det også et åpent sykkelstativ ved avfallsområdet.

Borettslaget har utendørs vognbod og felles velutstyrt trimrom som har vært jevnlig utbedret av engasjerte beboere.

Borettslaget har den del rom som kan brukes til ekstra lagerplass. Bodleie/ administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Henvendelser om dette rettes til styret. Ved salg må eventuelle leieforhold for boder sies opp. Oppsigelsen sendes styret med kopi til OBOS, eierskifte@obos.no.

Kort oppsummering av styrets arbeid 1. april 2024 – 1. april 2025:
-Kommunikasjon og administrasjon: Bruk av Styrerommet og Vibbo for digital og sikker kommunikasjon. Viktig informasjon deles også fysisk til ikke-digitale beboere. Åpen og løpende dialog med beboere, både systematisk og uformell.
- Sosialt: Høyt oppmøte og innsats på dugnader - styrker fellesskapet. Stor suksess med 75-årsjubileumsfest. Takknemlighet til hage- og trimgruppen for frivillig innsats.
- Vedlikehold: Reparasjon av utendørs vannkraner og ettersyn av vinduer. Skiftet én terrassedør, malt og skarpt inngangspartier. Planlegger vedlikehold av

oppganger og bedre postløsning.
- Økonomi: God økonomisk situasjon, men justering av fellesutgifter ventes i 2026. Mulig marginal justering for de fleste, avhengig av fasadeendringer og lavere TV/Internett-kostnader. Rente- og avgiftsutvikling er usikkerhetsmomenter.
- Utvikling: Prøveprosjekt med beplantning og møblering mellom nr. 19 og 23. Ønske om å vurdere helhetlig uteområdeløsning hvis interesse.

Planlagt arbeid for 2025-2026 i prioritert rekkefølge:
1) Alminnelig vedlikehold og drift– alltid viktigst.
2) Gjennomføre lovpålagte endringer i felleskostnader. Styret vil bruke eksterne kompetanse for å sikre at dette gjøres etter lovverket. Styret vil sørge for at beboerne redegjøres om sluttresultatet.
3) Installere elbilladere hvis det vedtas av årsmøtet.
4) Vurdere vedlikehold av parkeringsplass – «veggen» mot Waldemar Tranes gate.
5) Gjennomgang av vedtekter og husordensregler i samarbeid med Obos eller tilsvarende. Mål er moderne språkdrakt og at de harmonerer, samt at fellesskapet ikke kommer dårligere ut ved endringer i boenheter. Spesielt ser vi at vedtektene er problematiske knyttet til endringer i bygget. Beboere inviteres til innspill før fremleggelse på neste årsmøte.
6) Male oppganger.
7) Se om vi kan få et bedre postsystem i forbindelse med maling av oppganger.
8) Vurdere uteområder, trimrom og eventuelt barnerom i samarbeid med beboere.

Vedlikeholdslogg per 9. januar 2025
2024 Nye lys bakgård
2023 Modernisering av belysning i ganger
2021: Fornying av avløpsrør
2017: Vinduene skiftet.
2016: Rehabilitering av trimrommet.
2014: Pipeløp rehabilitert.
2012: Brannsikring m.m.
2011: Oppgangene malt.
2009: Nye søppelbrønner.
2010: Drenering; Ny drenering langs fasade mot gate.
2006: Div. utvendig oppussing.
2005: Nye entrèdører. Brannsikring kjellerdør.
2002: Oppussing av balkongene.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer (OBOS) har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er forhåndsavklart. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning 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 andelseier i borettslaget, 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

Kr 203 000,-pr. 01.05.2025

Lånenummer: OBBK01-98207643254
Type lån: A
Restsaldo: 9.189.933,-
Restløpetid: 22 år 8 md.
Terminer per år: 12
Type rente: Flytende
Rentesats: 5,63%

Lånenummer: OBBK02-98207949213
Type lån: A
Restsaldo: 3.012.760,-
Restløpetid: 26 år 1 md.
Terminer per år: 12
Type rente: Flytende
Rentesats: 5,63%

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 36 214,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 311 629,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 476 889,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Det skal ikke drives med aktiviteter som lager forstyrrende støy mellom kl. 1900 og kl. 0800 på hverdager og før kl. 10 og etter kl. 17 på lørdager.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes to ganger årlig. Selger forteller at dette er sosialt og at det som regel dekkes med langbord med pizza og kaker i etterkant.

Dyrehold

Å ha hund, katt eller andre vanlige kjæredyr er vanligvis tillatt, men man plikter å innhente aksept fra alle andelseiere i egen oppgang først, og å informere styret når dette er gjort.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 92437776

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 903 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 2 kvm. Balkongen har betongdekke, som gir en lun og naturlig følelse. Rekkverket er i malt betong. Utsikten vender mot klassiske bygårder med karakteristiske teglsteinstak og grønne trær som gir et frodig preg. Det er plass til et lite cafésett, og med noen blomsterkrukker får du en sjarmerende liten oase midt i byen.

Selger opplyser at det er sol på balkongen fra morgenen til rundt kl 16-17 midtsommers. Det er sol til rundt kl 20 på felles plen på fremsiden av bygget ved benkene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Bebyggelse
Nabolaget består hovedsakelig av leilighetsbebyggelse.

Skoler og barnehager
Pioner barnehager AS
Akersbakken barnehage
Lovisenberg Diakonale Barnehage

Ila skole
Fagerborg skole

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Oslo kommune som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument attestert 28.10.1953. 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.

Videre foreligger det godjentmelding for vesentlig endring/reparasjon datert 03.12.2007. Arbeidet omfattet innvendige endringer med planløsningen der to

soverom ble etablert i opprinnelig stue og kjøkken, og stue og kjøkken ble flyttet ut til de to opprinnelige soverommene. I tillegg ble deler av en bærevegg tatt ned med nødvendig utveksling for å skape en mer åpen planløsning. Tiltaket ble godkjent etter den gamle plan- og bygningslovens §86a. Ved arbeid etter nevnte paragraf var det ikke krav om ferdigattest da det var å regne som mindre arbeid. Dokumentet er attestert 04.01.2008 av Oslo Plan- og bygningsetat der selger bekrefter at tiltak er utført iht. melding.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhøende anlegg i henhold til reguleringsplan S-2255 datert 28.07.1977. Videre er et lite hjørne av eiendommen regulert til offentlig kjørebane/veigrunn i henhold til reguleringsplan S171GO datert 04.06.1942.

Reguleringsplanene er helt eller delvis opphevet som følge av ny kommuneplan for Oslo som ble vedtatt 23.09.2015.

I kommuneplanen for Oslo kommune fra 2015-2030 er eiendommen avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg.

Videre ligger eiendommen i hensynssone for bevaring kulturmiljø, områder med nasjonale kulturminneinteresser og i sikringssone som gir restriksjoner for anlegg i grunnen. Siden eiendommen ligger i område for kulturmiljø/kulturminner vil det kunne kreve ekstra godkjenninger ved utføring av tiltak på eiendommen.

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/

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

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Utover andel fellesgjeld overdras leiligheten fri for pengeheftelser.

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. burettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

Det er tinglyst følgende servitutter på borettslagets eiendom.

Dagboknr 301027, tinglyst 24.03.1949, type heftelse: Erklæring/avtale. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk - Megler har ikke lyktes med å finne servitutten i gamle pantebøker.

Dagboknr 301804, tinglyst 25.06.1951, type heftelse: Erklæring/avtale. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. - OBOS som eide

bygget ga erklæring om følgende; salg av enkelte eller noen enkelt av eiendommer kan ikke finne sted uten at Oslo vann- og kloakkvesen har hatt anledning til - av hensyn til de felles vann-, kloakk, og drensledning - å få tinglest de nødvendige erklæringer om disse ledningers vedlikehold eller få ledningene omlagt, så felleskap ikke finner sted.

Dagboknr 43060, tinglyst 16.07.1986, type heftelse: Bestemmelse om veg, anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. - Eldre kjøpekontrakt mellom OBOS, USBL, Oslo kommune og Fougstadgata borettslag. Tidligere festekontrakt frafalt 01.01.1986. Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebygde deler av tomtene, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. De har og rett til å sete opp nettstasjon og legge kummer. Kjøper plikter å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelser, samt fellesarealer, fellesanlegg og eventuelle adkomster til nabotomter og nettstasjoner. Allmennheten skal ha adgang til samme bruk av ubebygde deler av det solgte areal mm.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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

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.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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.

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 av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 23 900,-
Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-

Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

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 7. juli 2025

Ansvarlig megler

Baldur Snær Sveinsson, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90858046

Meglerforetaket

Nordvik Asker
Knud Askers vei 26
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Fougstads gate 17

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

FOUGSTADS GATE 17, 0173 OSLO

Gnr: 219 Bnr: 54 0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	19/06/2025
Utskriftsdato:	26/06/2025
Oppdragsnummer:	97792
Referansenr:	



MICHAEL MOE ASKAUTRUD
972 83 652
ma@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
Treroms andelsleilighet i boligblokk med tre eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 2. etasje med balkong.

Standard
Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:
2024: Nytt varmeelement i bunn av komfyr. Utvidet el-kontroll med påfølgende utbedringer. El-tilsyn fra Det lokale el-tilsyn etter dette. Malte alle overflater og himling på gjestesoverommet.
2022: Installerte baderomsinnredning på badet.
2019: Ny kjøkkeninnredning. Nye gulvoverflater, overflateoppussing av vegger og himlinger. Ny varmtvannsbereder.
2007: Rehabilitering av bad.

Oppgraderinger i borettslaget
Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av borettslaget i den senere tid:

2021: Rørfornying.

2017/2018: Utskiftning av vinduer og balkongdører. Rehabilitering av fasade mot bakgård, reparasjon og maling av fasader forøvrig.
2014: Rehabilitering av pipeløp.
2012: Brannsikring.
2009/2010: Dreneringarbeider.
2005: Nye entrédører.
2002: Oppussing av balkonger.
1993: Nytt tak og terrasser.
1988: Nytt elektrisk anlegg i fellesareal og leiligheter. Nye stigeledninger.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1953, 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 forøvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 2. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 2. etasje)
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk oppvarming

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Hadi Farran
Takstmenn:	Michael Moe Askautrud
Befaring/tilstede:	Eier: Camilla Farran Pilhjerta & Hadi Farran, Takstmann: Michael Moe Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 219 Bnr: 54
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3903.4 m²
Hjemmelshaver:	Fougstadgata Borettslag
Adresse:	Fougstads gate 17, 0173 OSLO

Andelsleilighet

Leilighet nr:	H0201
Selskap:	Fougstadgata Borettslag
Organisasjonsnr:	950473479
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS
Eier:	Camilla Farran Pilhjerta & Hadi Farran
Andelsnummer:	35

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	19/06/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	19/06/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1953

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
2. etasje	78	78	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	78	78	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		To eksterne boder
2. etasje	Bad, Entré, Stue, Kjøkken, To 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
2. etasje	78	0	0	2
Loft	0	8	0	0
Sum bolig:	78	15	0	2
Sum BRA:	93			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		To eksterne boder	
2. etasje	Bad, Entré, Stue, Kjøkken, To soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets 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 betong.
- Yttervegger i betong utvendig forblendet med teglstein.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Felles fasiliteter, ifølge eier:
- To innendørs sykkelboder.
- Utendørs vognbod.
- Felles trimrom.
- Felles parkeringsplass med leiemuligheter.

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:

Faktura er fremvist som dokumentasjon for rørleggerarbeider i kjøkken. Sofenberg Rør AS, 29.10.2019.

Det er fremvist dokumentasjon for utført el-tilsyn, datert 02.07.2024. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Samsvarserklæring fra Moderne Elektro AS, signert og datert 13.06.2024 er fremvist for følgende arbeider: Rettelser etter elkontroll:
Soverom: byttet lampe, Rettet feil i koblingsboks som tidligere var til komfyr.
Soverom 2: byttet downlight kabel, mont en stikk, bytt til stikk u/j
Bad: byttet downlight kabel
Montert 2 p bryter vifte, byttet en stikk
Gang: byttet downlight kabel
Stue: mont 5 nye stikk+ 1 2-veis, byttet downlight kabel
Kjøkken: ordnet jording i stikk oppvaskmaskin, stekeovn, festet stikk kjøleskap, byttet downlight kabel.
Sikringsskap: tettet hull, satt på avdekking, jordklemme.

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.

Tyder

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2017.	
Tilstandsvurdering:	Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2017.	
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.	
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	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 betong.	
Tilstandsvurdering:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Kjøkken og soverom. 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 er derfor vurdert til TG 1.	TG: 1

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong.	
Tilstandsvurdering:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré og stue. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 10-15 mm i begge rom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i stue og ca. 25 mm i entré. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Gulvet kan ha noe merkbar skjevhet.	TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 2 m². Dekke i betong, belagt med treheller. Rekkverk i malt betong. Rekkverkshøyden er målt til ca. 82-85 cm.	
Tilstandsvurdering:	Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. Dette gir noe økt risiko sammenlignet med dagens krav. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder og normal bruksslitasje. Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.	TG: 2

Tyder

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. Pipen er ifølge tidligere salgsoppgave rehabilitert i 2014, i regi av borettslaget.	
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert, da konstruksjonen ligger under borettslagets ansvarsområde.	TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på flislagt felt i stue.	
Tilstandsvurdering:	Flislagt felt er noe kort på en side. Det skal dekkes minimum 30 cm ut på gulvet, i dette tilfellet er det kun dekket ca. 24 cm. Dette gir noe økt risiko. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	TG: 2

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 er montert i benkeskap på kjøkken, uten inspeksjonsmulighet. Berederen er på 120 liter og er skiftet ut og montert i 2019 iht. faktura fra montør/rørlegger. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel. Automatisk vannstopper er montert. Faktura er fremvist som dokumentasjon for rørleggerarbeider i kjøkken, inkludert varmtvannsbereder. Sofenberg Rør AS, 29.10.2019.	
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert inspeksjonsluke og berederen er kun synlig/tilgjengelig fra sokkel, hvor det er meget begrenset inspeksjonsmulighet. Inspeksjonsluke bør etableres.	TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokker i kasse i bad. Avløpsrør i plast. Hovedstoppekran er lokalisert i kasse i bad.	
Tilstandsvurdering:	Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende. Fordelerstokker er montert uten overløp til rom med sluk. Dette utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer. Varerør i kjøkken er ikke ført helt opp til tilkoblingspunkt, men plassering av vannstoppere medfører at vanntilførsel stenges dersom det oppstår lekkasjer i ledningsnettet i kjøkken. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset inspeksjonsmulighet til vannrørene, og at det ikke var mulig å se løsning på vannrørene/lekkasjesikring før tilkoblingspunkter til vannstopperene. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	TG: 2

Tyder

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluftsventil på yttervegg i stue. Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Elektrisk avtrekksvifte i himling i bad. Kullfilterventilator i kjøkken.

Tilstandsvurdering: Avtrekksvifte i bad er undersøkt og er vurdert tilfredsstillende.

Det er kun kullfilterventilator og ikke avtrekk i kjøkken.

Det mangler luftespalte under dør til bad.

Nevnte forhold medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon, og det er derfor gitt TG 2.

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.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Det er fremvist dokumentasjon for utført el-tilsyn, datert 02.07.2024. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Samsvarserklæring fra Moderne Elektro AS, signert og datert 13.06.2024 er fremvist for følgende arbeider: Rettelser etter elkontroll:
Soverom: byttet lampe, Rettet feil i koblingsboks som tidligere var til komfyr.
Soverom 2: byttet downlight kabel, mont en stikk, bytt til stikk u/j
Bad: byttet downlight kabel
Montert 2 p bryter vifte, byttet en stikk
Gang: byttet downlight kabel
Stue: mont 5 nye stikk+ 1 2-veis, byttet downlight kabel
Kjøkken: ordnet jording i stikk oppvaskmaskin, stekeovn, festet stikk kjøleskap, byttet downlight kabel.
Sikringsskap: tettet hull, satt på avdekking, jordklemme.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Enkelte utbedringer etter elkontroll i 2024, ukjent forøvrig.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.

TG: IU

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovn av nyere dato i stue.

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

TG: 1

Tyder

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Ifølge eier er det lagt elektriske varmekabler i entré.
Elektrisk oppvarming med panelovn av noe eldre dato i ett soverom.

Tilstandsvurdering: Gulvvarme i entré er ifølge eier lagt av fagfolk, men de har ikke mottatt dokumentasjon fra arbeidene.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, og alder i forhold til forventet levetid på panelovnen.

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

TG: 2

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. Benkeplate i steinkompositt med underlimt kum i plastkompositt. Induksjonstopp med innebygget kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Kvik kjøkkeninnredning fra 2019.

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

Det er noe merker og slitasje, samt noe løs sokkellist som følge av enkelte knekte fester. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

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".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med fliser i entré, enstavs parkett forøvrig.

Tilstandsvurdering: Det er noe bom (hulrom) under enkelte fliser, og det er noe knirk/knepping i parkettgulvet ved normal gange. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: Det er stedvis noe ujevnheter og merker. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyder: ca. 2,45 m målt i entré. ca. 2,47-2,50 m målt i stue, kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Det er stedvis noe ujevnheter og merker. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Tyder

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.

Generelle opplysninger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier pusset opp i 2007, i regi av tidligere eier.
Eier opplyser om at baderomsinnredning ble skiftet i 2022.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.
Hjelpesluk i plast i dusjsone.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og er vurdert ikke tilfredsstillende.
Det er registrert noe svakt fall mot sluk i deler av dusjsonen, samt tilnærmet flatt gulv forøvrig. Dette medfører risiko for vannansamling.
Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det ca. 10 mm til hjelpesluk, og hovedsluk og topp membran ved dør er i tilnærmet lik høyde. Dette gir økt risiko for at overflatevann kan renne ut av badet.

Det er noe misfarging og rissdannelser i fuger.

Sluk, røropplegg og vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er noe misfarging og rissdannelser i fuger, og noe bom (hulrom) under enkelte fliser.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt en levetid på ca. 15-20 år og konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Heltre benkeplate.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

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

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at evt. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget, og gir økt risiko for vannskader.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra entré. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: 0

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 (m^2), 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

Falck-pedersen, Camilla Pil.	9578-5998-4-2175751	2025-06-27 10:04:34
Farran, Hadi	9578-5998-4-2028080	2025-06-25 22:19:21

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
25. jun. 2025

Oppdragsnummer
33-0156/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fougstads gate 17, 0173 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Hadi Farran, Camilla Farran Pilhjerta

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. august 2019

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: 92437776
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ifølge tidligere eier ble badet pusset opp i 2007.

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?
Nei

Eventuell kommentar: Se vedlikeholdslogg fra Styret

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

Eventuell kommentar: 2010: Ny drenering langs fasade mot gate (presisert i velikeholdslogg fra Styret)

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: Moderne Elektro AS gjennomførte en utvidet el-kontroll i juni 2024 og gjennomført anbefalte utbedringer.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Utvidet el-kontroll av Moderne Elektro AS i juni 2024. I tillegg gjennomførte Elvia en stikkprøvekontroll av el-anlegget i juli 2024 og fant ingen mangler.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble gjennomført i regi av borettslaget. Siste ladere ble montert våren 2025.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019: Sofienberg Rør AS ble brukt i forbindelse med installasjon av nytt kjøkken. De installerte også ny varmtvannsbereder og water guard. 2021: TT-Teknikk AS fornyet avløpsrør i hele borettslaget.

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

Eventuell kommentar: I opprinnelig planløsning var kjøkkenet der gjesterommet er i dag. Dette er gjort av tidligere eiere.

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019: Sofienberg Rør AS og Akkord bygg AS. Fjernet lettvegg på hovedsoverommet, lagt ny enstavs eikeparkett i hele leiligheten, lagt fliser i gangen med varmekabler, malt alle overflater, himlinger og karmer, installert nytt kjøkken med kompositt benkeplate og nye hvitevarer, byttet alle spotter. 2022: Installerte ny baderomsinnredning på badet. 2024: Malte alle overflater og himling på gjesterommet, utbedringer i hht el-kontroll

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?

Ja

Beskriv: Det er tidvis dårlig trekk i peisen, men det hjelper å åpne verandadøren. Vi vet at en nabooppgang har installert mekanisk vifte i pipeløpet for å bedre dette.

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

Eventuell kommentar: Vi har aldri opplevd noe problem med fuktinntregning i kjeller eller loft, selv ikke under de kraftigste regnperiodene.

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.

Ja

Beskriv: Vi observerte sølvkre da vi flyttet inn i 2019, men vi iverksatte tiltak (feller, tetting av list) og har ikke sett noen siden.

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

Eventuell kommentar: Viser til utvidet el-kontroll (juni 2024), Elvia stikkprøvekontroll (juli 2024) og takstrapport i forbindelse med dette salget.

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?

Nei

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

Eventuell kommentar: Det pågår en sak i styret om å justere fordelingsnøkkelen for felleskostander i borettslaget. Slik vi forstår det vil det ha begrenset effekt på vår bolig.

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

Eventuell kommentar: Se punkt 25.

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

Eventuell kommentar: Borettslaget oppleves som svært velholdt, med et dedikert styre, engasjerte beboere og godt naboskap.

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: 33-0156/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Farran, Hadi	**2025-06-25**	**Falck-pedersen, Camilla Pil.**	**2025-06-27**

Identifikasjon

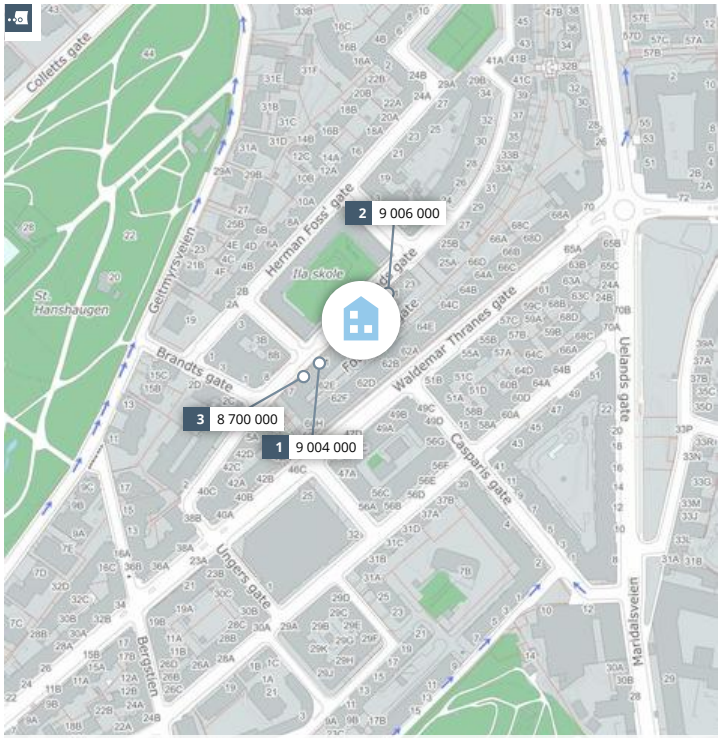
bankID Farran, Hadi

Identifikasjon

bankID Falck-pedersen, Camilla Pil.

Signicat

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



Meglers verdivurdering
FOUGSTADS GATE 17

NORDVIK

Rapport utført av Nordvik Bolig den 18.07.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Baldur Snær Sveinsson.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fougstads gate 17, 0173 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1953

GNR 219 BNR 54 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS ILA RODE 1

Verdivurdert til
8 500 000

203 000	8 703 000	111 577
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	78 m²	15 m²	0 m²	2 m²	- m²	- m²
Byggeår						1953

Fellesutgifter	5 238
Formue	36 214
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fougstads gate 11 78 m² 1953 2. etg 2 sov	27.05.2025	8 250 000	**8 800 000**	204 000	9 004 000	**115 436**
2 Fougstads gate 21 78 m² 1953 2. etg 2 sov	25.02.2025	8 200 000	**8 800 000**	206 000	9 006 000	**115 462**
3 Fougstads gate 9 78 m² 1953 1. etg 2 sov	16.12.2024	7 700 000	**8 500 000**	200 000	8 700 000	**111 538**

Leiligheten ligger sentralt og rolig til med kort vei til skole, barnehage, butikker, kollektivtransport, parker og spisesteder. Nabolaget byr på et godt bomiljø med trygge omgivelser og gangavstand til både sentrum, St. Hanshaugen og Akerselva.

Borettslaget har fine fellesområder foran bygget, og det er felles sykkelbod, vaskekjeller, trimrom og utendørs bod til vogner.

Høydepunkter:
- To fine soverom
- Gjennomgående og sosial planløsning
- Lekkert kjøkken fra KVIK fra 2019
- En-stavs parkett i hele leiligheten
- Stilig peisovn i stuen
- Koselig balkong med fint utsyn
- Pent bad med opplegg for vaskemaskin
- Ingen dok. avgift
- Mulighet for leie av parkeringsplass via borettslaget etter ventelister

Verdivurderingen er basert på statistiske beregninger kombinert med meglers skjønn. Beregningene gjelder statistisk informasjon om den historiske prisutviklingen for din bolig, snittpriser i nærområdet, samt relevante referansesalg. Meglers vurdering er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i besiktigelse og eiers opplysninger. Vi gjør spesielt oppmerksom på at oppgitte arealer er antatt, og ikke kontrollmålt. Grunnboksutskrift, reguleringsforhold og andre offentlige opplysninger angående eiendommen er ikke innhentet og sjekket. Eventuelle forhold som måtte følge av dette er derfor ikke tatt med i betraktningen.

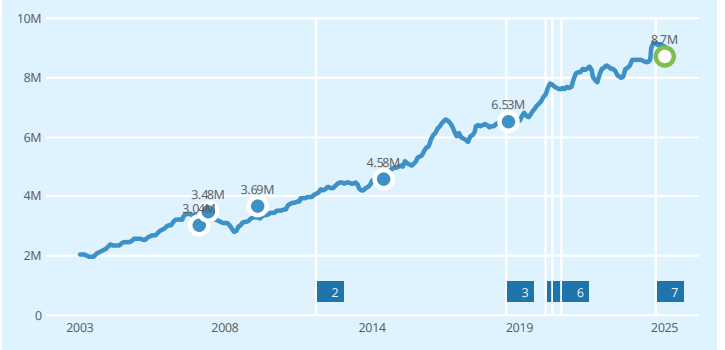
En verdivurdering vil aldri kunne hensynta alle faktorer som bidrar til endelig oppnådd pris. Sistnevnte vil dermed kunne avvike fra verdivurderingen – noe megler ikke kan holdes ansvarlig for. Vurderingen er utformet på godtatte oppdragsvilkår og kan ikke sendes til andre eller brukes til annet formål enn salgsøyemed uten samtykke.

Dersom dere i fremtiden planlegger å legge boligen ut for salg, bistår vi gjerne med vår kompetanse og kunnskap om markedet for å

sikre et vellykket salg. Ved hjelp av våre digitale markedskanaler finner vi mange relevante kjøpere til din bolig. På den måten oppnår vi høyest mulig pris!

Takk for samarbeidet så langt. Har du noen spørsmål, ta gjerne kontakt med undertegnede.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
10.06.2019	17.07.2019	04.09.2019	6 100 000	6 350 000	178 000	6 528 000
19.09.2014	29.09.2014	30.12.2014	4 190 000	4 450 000	127 951	4 577 951
13.11.2009	25.11.2009	11.02.2010	3 490 000	3 540 000	146 861	3 686 861
13.11.2007	13.12.2007	09.01.2008	3 290 000	3 350 000	130 000	3 480 000
27.07.2007	06.08.2007	13.09.2007	2 400 000	2 900 000	138 000	3 038 000

Leiligheter til salgs i ILA RODE 1 grunnkrets nå

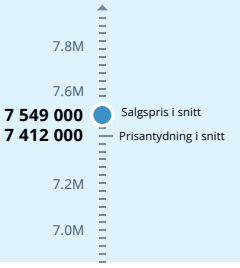
3 leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
134 dager

Leiligheter solgt i ILA RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

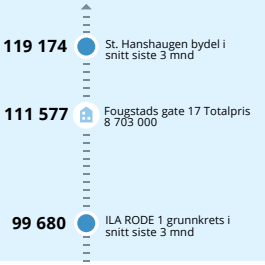
20 leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
21 dager

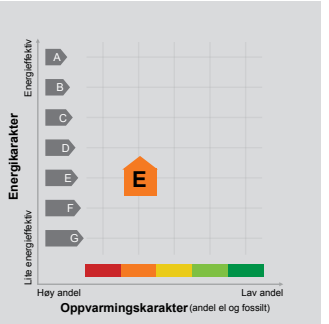
for 2.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Fougstads gate 17
Postnummer	0173
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	54
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80538626
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-137146
Dato	18.06.2025



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 9 260 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:

9 251 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	7 liter ved

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	1950
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Vedtekter

for Fougstadgata borettslag org nr 950473479

vedtatt på ordinær generalforsamling den 09. 05.2006, med endringer foretatt på generalforsamling den 2. mai 2013, ekstraordinær generalforsamling 30.03.17., ordinær generalforsamling 02.05.19., ordinær generalforsamling 26.05.21, ordinær generalforsamling 12.05.22

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Fougstadgata borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
(2)Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen

overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen samt eventuelle boder og/eller parkeringsplass til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

4-4 Overtakelse av fellesareal for å utvide arealet i egen andel.
Dersom en andelseier ønsker å utvide boareal ved å innlemme fellesareal i leiligheten, for eksempel ved å bygge inn tilliggende boder som enten disponeres av andelseieren selv eller av andre andelseiere, gjelder følgende prosedyre:

- Det skal fremlegges tegninger over areal som ønskes benyttet/kjøpt
- Det skal foreligge dokumenter som viser at valg av løsning følger forskrifter, bl.a. brannforskriftene. Styret kan kreve å se dokumentene dersom styret ønsker dette.
- Godkjenning fra alle berørte andelseiere i oppgangen må foreligge. Dette omfatter også andelseiere i tilstøtende andeler. Disse skal gis en rimelig frist (minst 1 uke) til å uttale seg.
- Søknad sendes styret.
- Styret innstiller til Generalforsamling som fatter vedtak.
- Generalforsamlingen fastsetter pris på fellesarealet basert på kvadratmeterpris for råloft i området.
- Bodkapasitet for andre andelseiere skal ikke reduseres. Andelseiere som benytter egne boder til utbygging av boarealet kan leie boder som er ledige i borettslaget.

5. Vedlikehold og husorden

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, avløp, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, avløp, sluk, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger,

listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Beboerne har vedlikeholdsplikt for plattinger og belegg som legges på membranen på balkonger/takterrasser.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, og rør og/eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler og sluk. Borettslaget har ansvar for ytre vedlikehold av vegger, gelender på terrasser, balkonger eller membran som forebygger lekkasjer i tak under.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

5-4 Husordensregler
Borettslagets husordensregler vedtas av generalforsamlingen.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to og høyst fem andre medlemmer med høyst tre varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, -tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

FOR

FOUGSTADGATA BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 28.05.97
Vedtatt på ordinær generalforsamling 26.05.98
Vedtatt på ordinær generalforsamling 14.04.16
Endret på ekstraordinær generalforsamling 17.10.19.

Å bo i et borettslag er først og fremst trivsel og trygghet for den enkelte beboer og mellom naboer. Noen spilleregler er nyttige for å sikre felles forståelse av hvorledes vi ønsker å ha det sammen i Fougstadgata Borettslag. Alminnelige lover og regler går uansett foran husordensreglene.

1. **SIKKERHET OG BEVARING AV VERDIER**
Det viktigste for beboerne i borettslaget er at vi ivaretar sikkerheten og tryggheten til de som bor der og forvalter fellesverdiene på en god måte.

Alle plikter å sikre at uvedkommende ikke får adgang til oppganger og fellesrom
Ytterdører skal alltid holdes låst. Alle leiligheter har porttelefon med kamera, og ytterdører skal stå ikke ulåst uten tilsyn. Personer man ikke kjenner til må aldri slippes inn. Pass på at alle dører fra bakgården og kjellergangen er låst/smekket igjen.

Alle har ansvar for å hindre og forebygge branntilløp
Beboere plikter å sette seg inn borettslagets felles brannvarslingssystem. Hver leilighet har branndetektor som varsler både lokalt og i alle leiligheter dersom brann skulle bryte ut. I tillegg er alle forpliktet til enhver tid å holde egne røykvarslere og pliktig brannslokker i sin bolig i orden. Dette omfatter løpende vedlikehold og jevnlig kontroll av funksjonsdyktighet.

Beboerne må kjenne de alminnelige brannforebyggende tiltak, samt regler for bruk og lagring av ildsfarlige væsker i bolig, kjeller og garasjeanlegg. Det er ikke tillatt å bruke fellesarealer til lagringsplass som blokkerer eller redusere rømningsvei. Dette gjelder oppganger, trappedepot, kjellerganger og andre fellesrom.

Alle plikter at egen leilighet er i god teknisk stand og arbeid foretas i tråd med gjeldende regler
Alle beboere har vedlikeholdsplikt for egen leilighet, som spesifisert i vedtektene. Autorisert ingeniør, elektriker eller rørlegger må brukes ved arbeid som omfatter strøm og vann. Dersom det skal foretas søknadspliktige tiltak som endringer i konstruksjoner m.v. skal dette varsles styret for godkjenning på forhånd. Beboerne er pliktige til å kjenne til hvordan boligens hovedkran stenges av for å begrense eventuelle vannskader ved lekkasjer, feil på røranlegget etc. Lufteventiler må ikke tettes eller bygges inn.

Alle plikter å sikre god fremkommelighet og gode rømningsveier

Det er satt av arealer i garasjen og egne sykkelboder til sykkelparkering og oppbevaring av kajakker. Oppbevaring av andre gjenstander enn sykler, sykkelvogner og kajakker tillates ikke i fellesareal, og må settes i egne boder.

Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkongene
Det er tillatt å ha blomsterkasser, men disse må plasseres på innsiden av balkongene av sikkerhetshensyn.

2. HYGIENE OG AVFALLSBEHANDLING
Borettslaget kildesorterer, og det er satt opp søppelsystem ved innkjøringen til parkeringsplassene; en for papir og en for plast, organisk avfall og restavfall. I krysset Elias Blix' og Herman Foss' gate er det plassert container for glass og metall. Det er forbudt for andre å bruke avfallssystemet til FBL.

Alle har ansvar for å holde borettslaget rent og at avfallshåndteringsanlegget fungerer
Søppel tømmes flere ganger i uken, og det er av største viktighet at beboerne kaster avfall i rett brønn og hindrer at systemet blokkeres. Dvs. at det ikke kastes hele pappkasser, pizzaesker o.l., men at disse rives opp i mindre deler så man ser at disse faller helt ned i kassen. Avfallsbrønnene må holdes låst, vanlig ytterdørnøkkel benyttes.

Alle har selv ansvar for at spesialavfall og større avfall blir forskriftsmessig behandlet
Avfall som ikke skal kastes i noen av brønnene eller er for stort er det den enkeltes plikt å ta med til nærmeste miljøstasjon. Det er ikke tillatt å sette avfall ved siden av brønnene, fordi dette ikke vil bli tatt med av de som tømmer.

3. ALMINNELIG RO OG TRIVSEL
Fellesområdene som sykkelboder, vaskeri, trimrom etc. fungerer bare hvis hver enkelt sørger for å holde orden, ta vare på fellesutstyr og for øvrig ta hensyn. Trappeoppganger er fellesområde som rengjøres regelmessig. Dette, i tillegg til brannsikkerhet, er grunnen til at det ikke må plasseres sykler, sportsutstyr etc. som hindrer rømning og fremkommelighet til leilighet og postkasser.

Alle har plikt til å bidra til ro og et godt bomiljø for naboene
Det skal ikke drives med aktiviteter som lager forstyrrende støy mellom kl. 1900 og kl. 0800 på hverdager og før kl. 10 og etter kl. 17 på lørdager. Generelt skal det være ro etter kl. 23 på hverdager. På søndager og helligdager skal det generelt være ro. Sosialt samvær/selskap er hyggelig. Forventer du at det kan bi en del støy, så sett opp nabovarsel. Demp musikken ved midnatt og lukk vinduer.

Oppussing og vedlikehold skal foregå på minst mulig sjenerende måte
Mange flytter inn i og ut av borettslaget, og andre ønsker å fornye eller foreta større vedlikehold av sin bolig. Dette er det stor forståelse for, men mange og langvarige prosjekter er også en utfordring for beboernes trivsel og ønske om ro og fred. Når større oppussing/vedlikehold skal gjennomføres må innehaver av leiligheten sørge for følgende:

- Alle naboer i oppgangen, samt tilstøtende leiligheter skal varsles om arbeid som igangsettes og antatt varighet av dette. Boring og annet støyende arbeid skal foregå på dagtid, ha kortest mulig varighet og skal alltid varsles ved oppstart. Nedstøving av fellesarealer, balkonger og boder skal ikke forekomme. Se ellers vedtektene og resten av punktet Alminnelig ro og trivsel.

- Plen, inngangsparti, oppgang og fellesområder forøvrig skal ikke brukes som lagringsplass for avfall. Dette er både utrivelig og potensielt helsefarlig. Avfallet skal fjernes fortløpende, eller ved bruk av container eller containersekk for formålet dersom styret gir dispensasjon.

- Leilighetshaver er ansvarlig for sikkerhet i bygget, selv om vedkommende ikke er tilstede under oppussing. Det gjøres særlig oppmerksom på situasjoner som kan innebære brannfare. Man må også sørge for at oppgangen rengjøres og holdes ryddig både under og etter oppussingsarbeidet.

Alle med husdyr har ansvar for at disse ikke er til sjenanse
Å ha hund, katt eller andre vanlige kjæredyr er vanligvis tillatt, men man plikter å innhente aksept fra alle andelseiere i egen oppgang først, og å informere styret når dette er gjort. Borettslaget er opptatt av at både dyr og mennesker skal ha det bra, så dyret må kunne være hjemme alene uten å lage unødig støy eller være til annen sjenanse for naboene. Ikke slipp katter inn i oppgangene med mindre du vet at eieren er hjemme. Katteeiere må passe på at kattene ikke vandrer inn i andre leiligheter og andres balkonger. Husk at mange har allergier og sørg for å plukke opp etterlatenskaper etter kjæledyret ditt.

Nærmere om kortidsutleie
Utleier må sørge for å orientere naboer i oppgangen om leieforholdets varighet og leietakers navn. Utleier plikter videre å pålegge dem som leier å følge gårdens husordensregler og vedtekter.

4. ANSVAR FOR FELLESOMRÅDER

Beplantning
Vi har ikke mye grøntareal i Fougstadgata, men er desto mer opptatt av å ta vare på det vi har. Bidra til at både plener og planter holdes pene og intakt, både sommer og vinter. Vil du bidra enda mer til trivselen finnes det en hagegruppe i borettslaget.

Snørydding og strøing
Vi har avtale med virksomheter som sørger for å måke snø og strø på fortau og bak huset. Hver oppgang må derimot rydde plass inn til egen oppgang. Snøskuffe og kost settes frem til dette.

Dugnader
Det avholdes fast dugnad hver vår og hver høst. Kan du ikke delta, ta kontakt med styret og spør om det er noe du kan gjøre for felles vedlikehold og trivsel i dagene rundt dugnaden.

5. TILBUD TIL BEBOERNE
Borettslaget har flere tilbud man kan benytte seg av eller søke om. Skal disse fungere etter hensikten må det også her utvises fornuft og hensyn.

Parkering
Det finnes et antall parkeringsplasser til utleie i bakgården. Plassene deles ut etter søknad som sendes styret. De som har fått plass må bruke denne slik at den ikke skaper ubehag, særlig for de som bor på bakkeplan. Ikke la bilen stå på tomgang, lage unødig støy etc. For

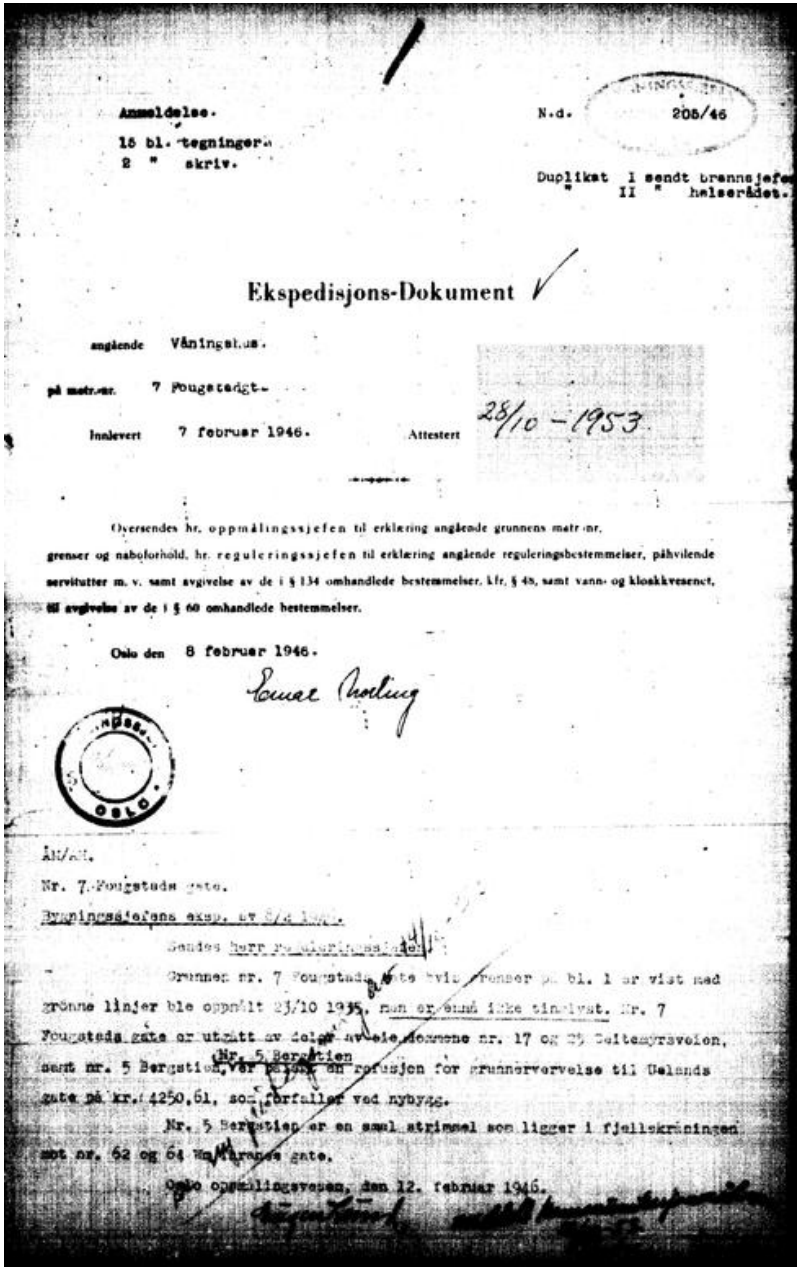
alles trivsel skal dekk og andre gjenstander ikke oppbevares på plassene. Plassene kan ikke fremleies.

Vaskeri
Det finnes et felles vaskerom alle kan benytte når det er ledig. Regler for bruk og behandling av maskiner og utstyr i vaskeri er slått opp i vaskeriet og skal følges nøye. Vis hensyn til naboer også ved sentrifugering etc.

Trimrom
Borettslaget har eget trimrom til disposisjon med utstyr for ulike øvelser. Egne ordensregler gjelder for bruk av rommet. Se eget oppslag der.

Leie av boder
Borettslaget disponerer en del rom som kan brukes for ekstra lagerplass. Henvendelser om dette rettes til styret.

Vaktmester
Borettslaget har avtale med firma som tilbyr vaktmestertjenester. Behov for vaktmestertjenester meldes til styreleder, som eventuelt bestiller tjenesten fra vaktmester. Dersom ikke annet er avtalt med styreleder/styret på forhånd, må den enkelte eier selv påregne å betale for tjenesten de ønsker utført.



Anmeldelse. N.d. 205/46

15 bl. tegninger.
2 " skriv.

Duplikat 1 sendt brannsjefen
" II " helserådet.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus.

på matr.nr. 7 Fougstadgt.

Innlevert 7 februar 1946. Attestert 28/10 - 1953.

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr, grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 8 februar 1946.

Lunar Hvding

OSLO

Alt/alt.

Nr. 7 Fougstads gate.

Bygningssjefens exsp. av 8/2 1946.

Sendes herr [illegible]

Grunnen nr. 7 Fougstads gate hvis grenser på bl. 1 er vist med grønne linjer ble oppmålt 23/10 1935, men er enda ikke tinglyst. Nr. 7 Fougstads gate er utmålt av følgende avståelsesdomene nr. 17 og 20 Voltemyravolen, samt nr. 5 Bergstien, Nr. 5 Bergstien

Nr. 5 Bergstien, Vår Frelsers Menighet for grunnerververvelse til Uelands gate på kr. 4250,61, som forfaller ved nybygg.

Nr. 5 Bergstien er en smal stripmel som ligger i fjellskråningen mot nr. 62 og 64 Wilhelmsens gate.

Oslo oppmålingsvesen, den 12. februar 1946.

---

3 Jan. '08 14:52 FAX 4766850134 P. 1

Retur fax

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

MOTTATT
OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
04 JAN. 2008
SAKSNR: 200713495-5

Melding:
Tiltak er utført i hht. melding.
mvh Axel Hveding

Axel Hveding
Søndre vei 26
1397 NESØYA

Dato: 03.12.2007

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200713495-2 Saksbeh: Bjørn Meling Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	FOUGSTADS GATE 17	Eiendom:	219/54/0/0
Tiltakshaver:		Adresse:	,
Søker:	Axel Hveding	Adresse:	Søndre vei 26, 1397 NESØYA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

GODKJENT MELDING - FOUGSTADS GATE 17

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningsloven § 86a

I medhold av plan- og bygningslovens § 86 a godkjennes melding om innvendig endringsarbeider datert 20.11.2007, mottatt 29.11.2007, vedlagt kart og tegninger.

I medhold av pbl § 74.3 fritas for nabovarsling da naboers interesser ikke berøres av tiltaket.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved mindre tiltak etter § 86 a begynner fristen å løpe fra den dag meldingen er sendt kommunen.

Melding
Det er søkt om innvendige endringsarbeider bestående av bl.a etablering av åpning i bærevegg med nødvendig utveksling.

Gjeldende regulering
Gjeldende reguleringsplan er S-2255 av 28.07.1977, kfr. endret reg.best S-2937 av 01.10.1987. Regulert formål er boliger med tilhørende anlegg.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, 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

Vedlegg III

Fougstads gt 17

1988- Elektriske arbeider. Utskiftning av det elektriske både felles og i leilighetene. Nye stigeledninger.

1988- Gårdfasade og oppganger. Oppussing av indre gårdsfasade. Maling av trappeoppganger og skifte til nye utgangsdører.

1986- Vindusutskifting.

Tinglyste bestemmelser
Grunnboksutskrift fåes ved henvendelse megler.

Andel felleskostnader
Felleskostnader: 2.558,-/mnd
Andel fellesgjeld: 138.000,-
Andel fellesgjeld dato: 31.12.2006
Andel felleskostnader inkluderer:
Gårdsforsikring, kabel-tv, trappevask, vedlikeholdsutgifter, renter og avdrag på lån.

Omkostninger
Registrering av eierskifte: kr. 430,-
Registrering av pantedokument: kr. 430,-
Pantattest: kr. 172,-
Eierskiftegebyr forretningsfører: kr. 3.440,-
Pliktig medlemskap i BBL: kr. 500,-

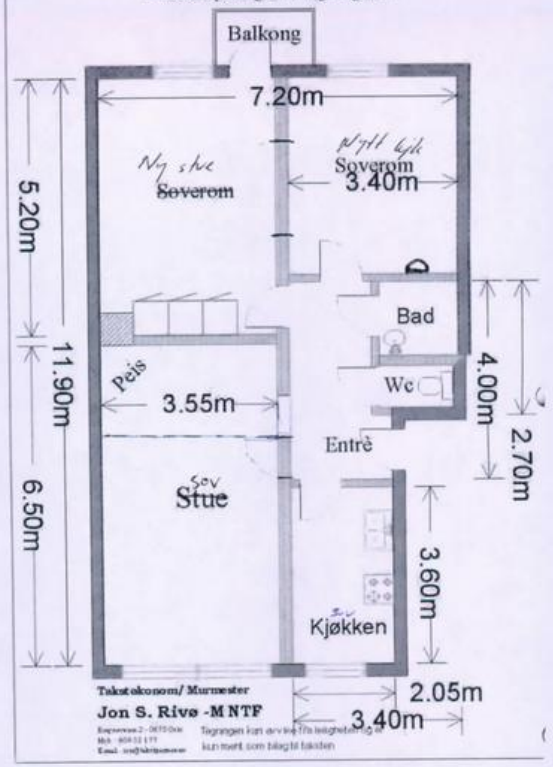
Omkostninger for parallellavklaring: kr 4 300,-

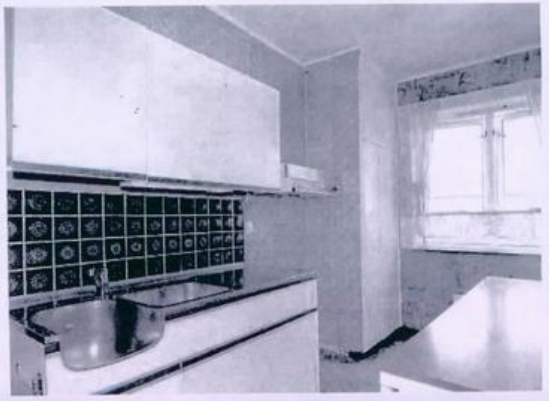
Ved kjøp av fast eiendom innbetales normalt ca. 10% av kjøpesummen ved kontrakts underskrift. Den resterende del av kjøpesummen innbetales ved overtagelse.

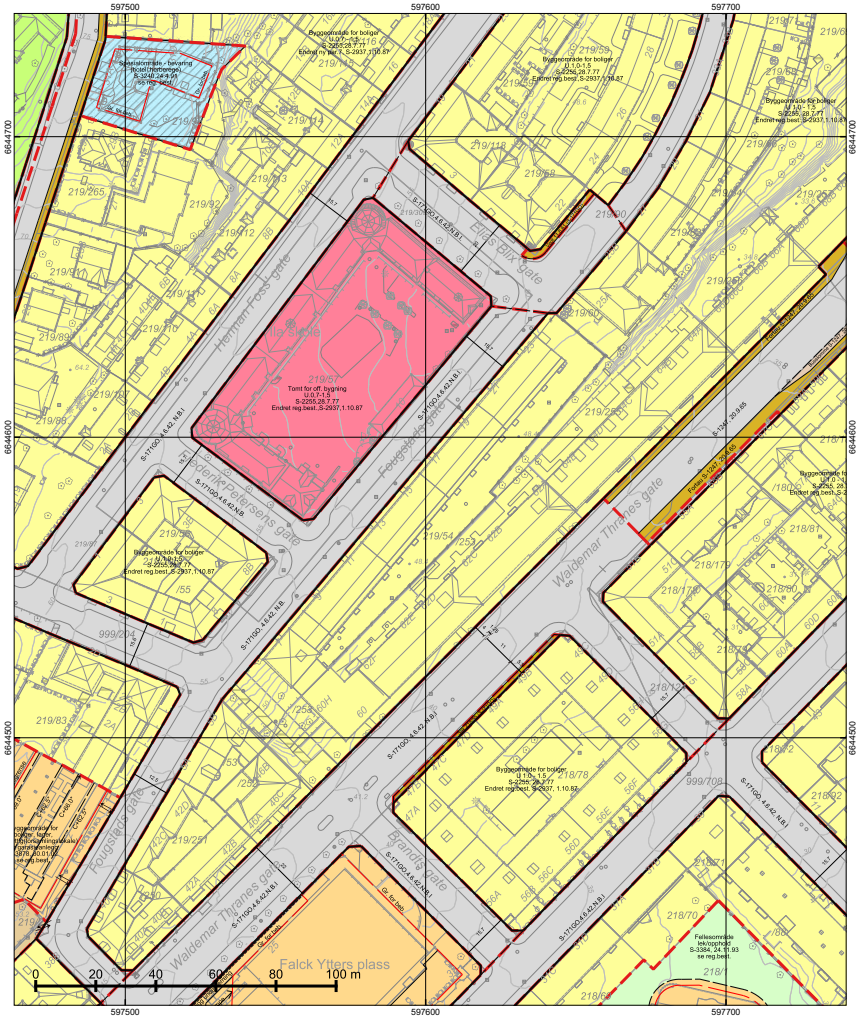
Finansiering
Som et av landets største finanskonsern tilbyr DnB NOR Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

Megler
Irem Anwar
Megler
E-post:
Irem.Anwar@dnbnoreiendom.no

Planskisse på leilighet i Fougstadgata 17







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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.06.2025
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
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144885/ 86514574
Deres ref.: 60581/ BEBR@MSNOP
Adresse: FOUGSTADS GATE 17
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/54

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi

- 661 - Spesialområde bevaring forretning

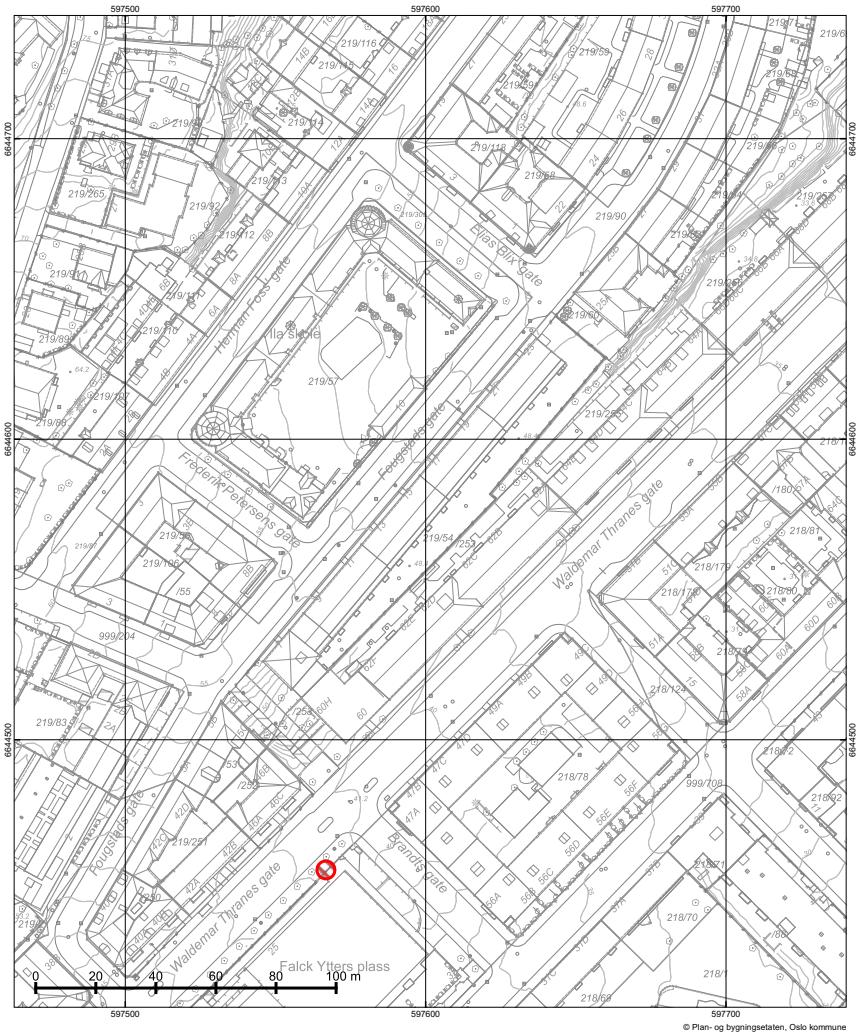
- RbBevaringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

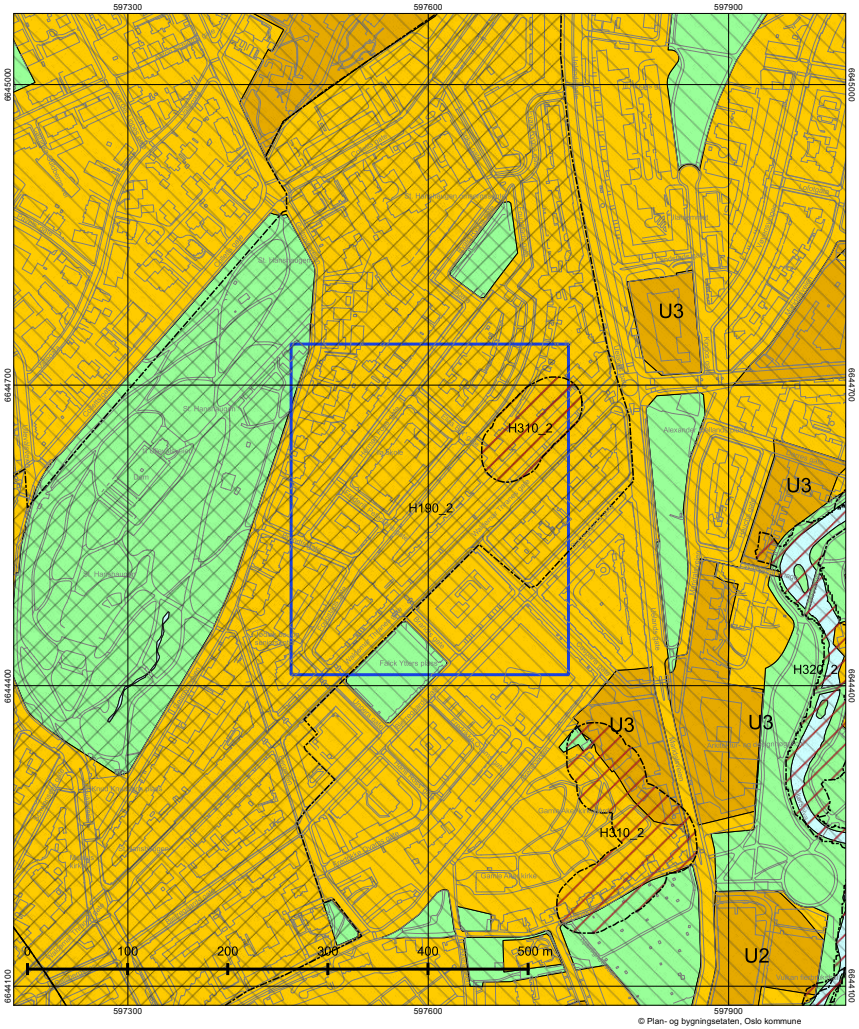
Dato: 23.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144885/ 86514574
Deres ref.: 60581/ BEBR@MSNOP
Adresse: FOUGSTADS GATE 17
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/54

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144885/86514574
Deres ref.: 60581/ BEBR@MSNOP

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

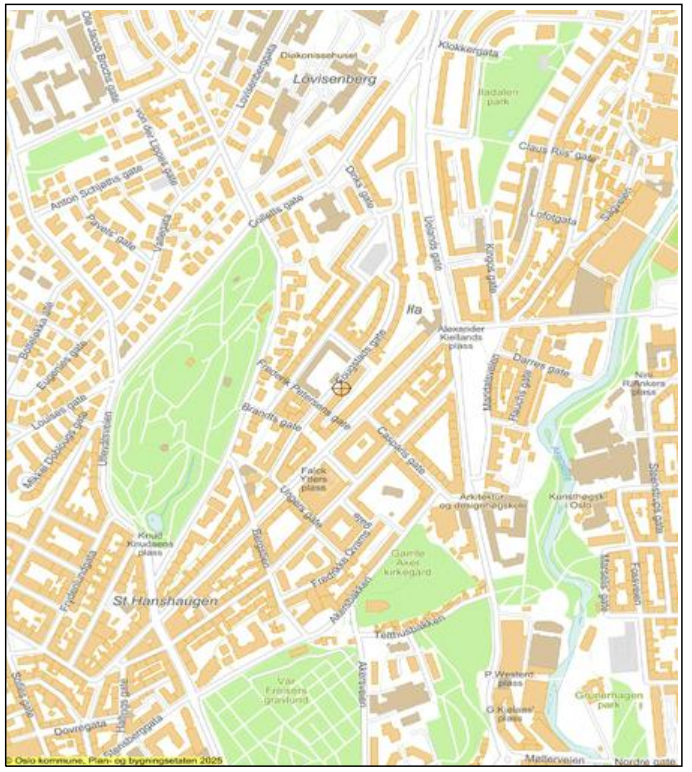
- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (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

Oversiktskart

Adr.: Fougstads gate 17 **Bydel :** ST.HANSHAUGEN

Gnr bnr : 219 / 54 **Skolekrets (2020/2021):** Ila



Dato: 23.06.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Fougstads gate 17 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 23.06.2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Asker

Knud Askers vei 26, 1383 ASKER

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Asker og Lier 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 boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/asker

66 78 71 00

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/rekkehus: **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: 33-0156/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fougstads gate 17 0173 OSLO

Betegnelse: Gnr 219, bnr 54 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