

Wismargata 8



Velkommen til

Wismargata 8



Salgsoppgaven produsert 13. januar 2026

Bjørvika/Barcode

Garasjeplass i populære Bjørvika til salgs| Nyere bygg fra 2018 | Trygg parkering m/overvåkning hele døgnet |Elbil lader

Prisantydning	1 590 000,-
Omkostninger	40 295,-
Totalpris	1 630 295,-
Fellesutgifter pr. mnd	250,-
Bruksareal (BRA)	15 kvm
Etasje	-2
Boligtype	Garasjeplass
Eieform	Eierseksjon

Byggeår	2018

Ansvarlig megler	Rakel Schei
Telefon	417 80 944
E-post	r.schei@nordvikbolig.no




K2-120



Kort fortalt

- Garasjeplass med svært attraktiv og sentral beliggenhet på Bjørvika. Parkeringsplassen ligger i byggets 2. kjelleretasje, og er markert med nummer K2-120. Det er montert elbil lader på plassen, abonnement må tegnes og strøm faktureres direkte til eier for forbruk. Her parkerer du i et nyere bygg fra 2018, hvor det er enkel adkomst fra Dronning Eufemias gate og innkjøring via Wismargata 8. Garasjeport åpnes med egen brikke. Videre er det heisadkomst til hovedetasje i bygget. Parkeringsanlegget er godt oppvarmet med overvåkning hele døgnet, samt ekstra porter.

- Garasjeplass er en del av Bispevika Nord Kjellersameie med orgnr. 923 527 826. Denne garasjen kan kun kjøpes av hjemmelshavere i følgende sameier: Eufemias plass Vest, Eufemias plass Syd, Vannkunsten, Eufemias Hage og Dronninglunden.


K2-120

Informasjon

Wismargata 8

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0001/26

Boligtype og eierform
Garasjeplass (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Wismargata 8, 0191 OSLO
Gnr 207, bnr 483 (ideell andel 96/65749) i Oslo kommune

Selger
Kornelius Gårviken Try

Kjøpesum og omkostninger
1 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
39 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
40 295,- (Omkostninger totalt)
---
1 630 295,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Om boligen

Byggeår
2018

Etasje
-2

Arealer
BRA-e: 15 kvm
Totalt BRA: 15 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm.
Total BRA: 15 kvm
Parkeringsplassen er ikke målt, endringer i areal kan foekomme.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 250,- pr. mnd.
Felleskostnader for drift av kjellersameiet. Økning i felleskostnadene ifm. prisvekst må forventes.
Det er montert elbil lader på plassen, abonnement må tegnes og strøm faktureres direkte til eier for forbruk.

Det vil påløpe eierskiftegebyr på kr 1 408 til USBL for eierskifte av garasjeplass. Kjellersameiet driftes av USBL, eiere må være medlem av USBL, gebyr på kr 350 vil bli fakturert for dette.

Sameiet

Navn og orgnr.

Bispevika Nord Kjellersameie, orgnr. 923527826

Om sameiet

Megler har ikke fått regnskap eller budsjett for Kjellersameiet. Interessenter oppfordres til å kontakt forretningsfører for mer info om sameiet og regnskap dersom dette er ønskelig.

Styregodkjennelse

Kjellersameiet skal meldes skriftlig om eierskifte av garasjeplass.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Ta kontakt med forretningsfører for informasjon om kjellersameiets regnskap.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

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

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.
Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.
Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.
Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.
Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.
Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon
Markedspakke med salgsoppgave kr. 8 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

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 13. januar 2026

Ansvarlig megler

Rakel Schei, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41780944

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Wismargata 8

Wismargata 8

Nabolaget Bjørvika - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	18 min 1.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	19 min 1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	20 min 1.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	6 min 2.2 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	19 min

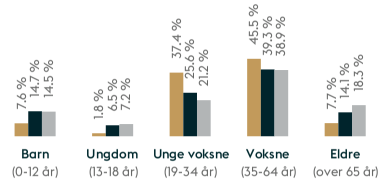
Offentlig transport

Bjørvika Totalt 25 ulike linjer	2 min 0.2 km
Bjørvika Linje 13, 19	3 min 0.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 0.6 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	36 min

Barnehager

Strekkoden barnehage (1-5 år) 53 barn	3 min 0.3 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager... 70 barn	8 min 0.6 km
Papaya Kanvas-barnehage (1-5 å... 36 barn	10 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørvika	3 570	2 266
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Gamlebyen skole	9 min
Ruinparken balløkke	10 min
SATS Bjørvika	2 min
Barry's Barcode	4 min

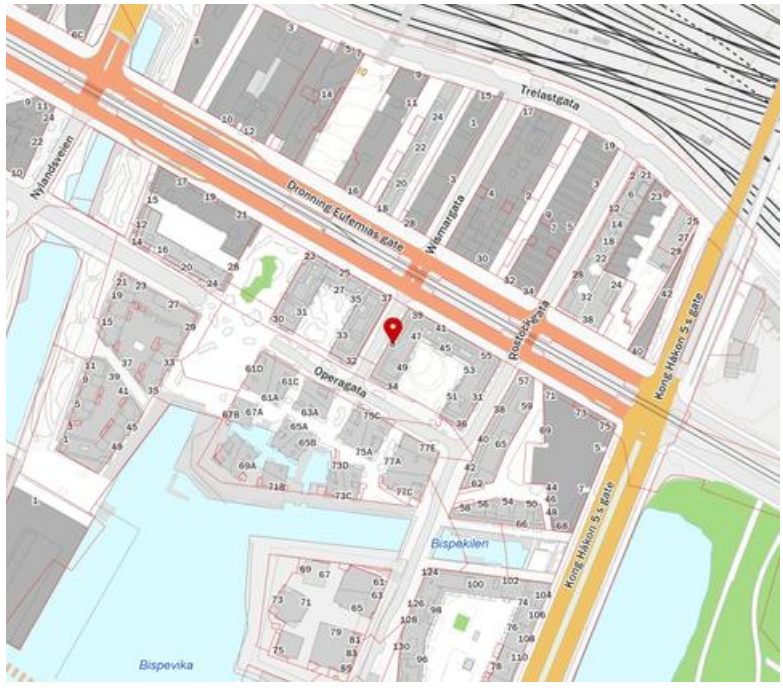
«Sjønært og bynært med mer grøntarealer enn Tjuvholmen og Aker Brygge.»

Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold veier
Godt velholdt 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

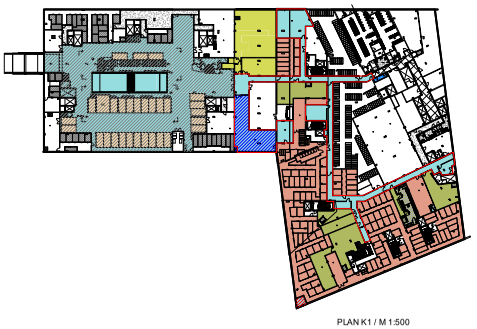
Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100



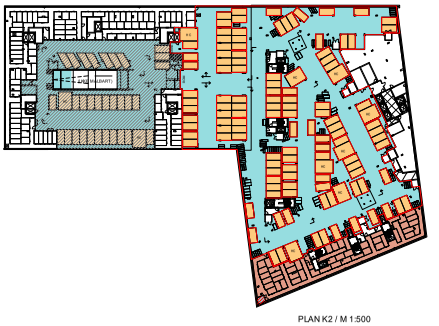
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026



PLAN P1 / M 1:500



PLAN K1 / M 1:500



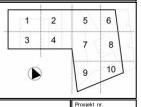
PLAN K2 / M 1:500

B7 Bolig
FBK B3
FBK B7
P-dl as
Nedkjøringsrampe
Utskifting og vedlikehold Parkeringsselskapet
Utskifting og vedlikehold øvrige sameier
Midlertidig avfallsrom bolig
Buffertank

Rev	Dato	Endring
C	25.06.2019	Lagende utvidet
B	25.04.2019	Skravur endret, rød markering rundt fellesareal
A	12.04.2019	Vedlegg til vedtekter Kjellersameie

Skala | Tegnings nr. AK-07-05-04 | Kontroll sign. | Sign. ABN sidemann: Appelver | Index C

Innhold
ANLEGGSEIENDOM 1 - VEDLEGG VEDTEKTER KJELLERSAMEIE



Prosjekt: B3-B7 KJELLER | Prosjekt nr.: 50-14-6970

Tiltakshaver Byggherre:
Kjeller B3/B7 AS
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
POSTBOKS 11 0051 OSLO
OSU

Arkitekt:
A_LA3
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

ARK:	a-lab	RIE:	Norconsult AS
LARK:	Studio Oslo Landskapsarkitekter DA	RIV:	Erichsen & Horgen AS
RIB:	Rambøll Norge AS	RIBr:	Focus Rådgivning AS
RIB-KPR:	Norconsult AS	RIB-KRE:	Rambøll Norge AS
RIG:	Multiconsult AS	RIA:	Multiconsult AS
RIGg:	Multiconsult AS	BREEAM:	WSP Norge AS

Innhold
ANLEGGSEIENDOM 1 - VEDLEGG VEDTEKTER KJELLERSAMEIE

Tegn. Status: AREALOVERSIKT | Vedlegg nr.

Skala: A1/ | Tegnings nr: AK-07-05-04 | Index: C

VEDTEKTER
FOR
BISPEVIKA NORD KJELLERSAMEIE

Gnr. 207, bnr. 483, Oslo kommune
Fastsatt av utbygger den 1. juli 2019

§ 1
Navn

(1) Sameiets navn er Bispevika Nord Kjellersameie ("**Kjellersameiet**"). Kjellersameiet skal være registrert i Foretaksregisteret.

§ 2
Hva Kjellersameiet omfatter

(1) Kjellersameiet består av en egen anleggseiendom under bakkenivå, gnr. 207, bnr. 483 i Oslo kommune ("**Anleggseiendommen**"). Anleggseiendommen består av arealer for parkering inkludert kjørearealer, sykkelparkering, boder, tekniske rom, varelevering, avfallshåndtering mv. for bebyggelsen på felt B3 og B7 i Bispevika Nord i Oslo. På felt B3 består bebyggelsen av gnr. 207 bnr. 460, og på felt B7 består bebyggelsen av ett kontorbygg på gnr. 234 bnr. 147 og to boligbygg på hhv. gnr. 234 bnr. 148 og gnr. 234 bnr. 149, alle med næringsareal i første etasje. Bispevika Nord består også av felt B2 (gnr. 207 bnr. 459) og felt B6a (gnr. 234 bnr. 123).

(2) Sameierne eier en ideell andel av Anleggseiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter for deler av Kjellersameiets eiendom.

§ 3
Sameierne

(1) Kjellersameiet har følgende sameiere (samlet kalt "**Sameierne**"):

- Eierseksjonssameiet Eufemias Hage, org.nr. 821 215 382, ("**Eufemias Hage**"),
- Eierseksjonssameiet Dronning Eufemias gate 67-75 (under registrering), ("**Eufemia**"),
- Eierseksjonssameiet Eufemias Plass Vest (under registrering), ("**Eufemias Plass Vest**"),
- Eierseksjonssameiet Eufemias Plass Syd (under registrering), ("**Eufemias Plass Syd**"),
- Eufemia FBK AS, org.nr. 917 526 907, ("**Eufemia FBK**"),
- Eufemias Hage FBK AS, org.nr. 917 526 869, ("**Eufemias Hage FBK**")
- KLP Eufemia AS, org. nr 922 422 710 ("**Kontorparkeringseier**") og
- Øvrige seksjonseiere i Bispevika Nord som har kjøpt parkeringsplasser ("**Parkeringseierne**"), individuelt kalt "**Parkeringseier**".
- Kjeller B3/B7 AS, org.nr. 917 526 850, ("**Parkeringsselskapet**"),

§ 4
Sameiebrøk

(1) Sameierne eier en ideell andel av Anleggseiendommen i samsvar med nedenstående:

- Eufemias Hage: ideell andel tilsvarende 14708/65749 = 22,4 %
- Eufemias Hage FBK: ideell andel tilsvarende 1900/65749 = 2,9 %
- Eufemia: ideell andel tilsvarende 20871/65749 = 31,7 %
- Eufemia FBK: ideell andel tilsvarende 3104/65749 = 4,7 %
- Eufemias Plass Vest: ideell andel tilsvarende 9686/65749 = 14,7 %
- Eufemias Plass Syd: ideell andel tilsvarende 6507/65749 = 9,9 %
- Kontorparkeringseier: ideell andel tilsvarende 1399/65749 = 2,1 %
- Parkeringsselskapet og Parkeringseierne: samlet ideell andel tilsvarende 7574/65749 = 13,6%

Eierskap til én parkeringplass tilsvarer en ideell eierandel i Kjellersameiet stor 48/65749.

Oversikt over Parkeringseierne og deres eierbrøk er inntatt som vedlegg 1 til vedtektene. Vedlegg 1 viser også eierbrøk for øvrige Sameiere.

§ 5
Formål

(1) Sameiets formål er å eie og forvalte Anleggseiendommen med parkeringsarealer, boder, sykkelparkering, spesialrom og øvrig areal til beste for sameierne.

§ 6
Disposisjonsrett over Kjellersameiets eiendom

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Anleggseiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 7 og 8, og har for øvrig lik rett til å utnytte Anleggseiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

(2) Til hver sameieandel som angitt i § 4, hører en forholdsmessig andel av Kjellersameiets fellesarealer.

(3) Kjellersameiets eiendom kan, uten hensyn til om den er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 5, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Anleggseiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre Sameiere. All ferdsel i Anleggseiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

(4) Naboeiendommene på felt B2 og B6a, og eventuelt fremtidig fradelte kjellereiendom(mer) fra disse, har rett til å benytte nedkjøringen til Anleggseiendommen, og til gang- og kjøreadkomst over Anleggseiendommen for tilkomst til egne eiendommer. Rettigheten er tinglyst 19.04.2018 med dok.nr. 669057. Det skal inngås særskilt avtale med naboeiendommene om plikt til å dekke en forholdsmessig andel av årlige løpende drifts- og vedlikeholdskostnader til nedkjøringsrampen og kjøresone frem til

kjørekulverten mot felt B2, fastsatt av Kjellersameiets styre hvert år. Avtalen skal tinglyses, og Sameierne plikter å yte nødvendig medvirkning til slik tinglysing.

§ 7
Særlige disposisjonsrettigheter for Sameierne

(1) Enkelte Sameiere har enerett til bruk av nærmere bestemte deler av Anleggseiendommen, slik det fremgår av tegning inntatt som **vedlegg 2** til disse vedtektene, og som nærmere beskrevet i denne § 7 og § 8. Det kan ikke fattes vedtak i Kjellersameiet som berører enerettene, uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

(2) *Eufemias Plass Vest og Eufemias Plass Syd*
Eufemias Plass Vest og Eufemias Plass Syd skal ha enerett til bruk av arealer som markert med rød farge på vedlegg 2 ("**Bodarealet**"). Bodarealet inneholder boder, sykkelplasser mv., som skal benyttes eksklusivt av beboerne i Eufemias Plass Vest og Eufemias Plass Syd.

Eufemias Plass Vest har rett til bruk av 114 boder, og Eufemias Plass Syd har rett til bruk av 51 boder. Styrene i de aktuelle eierseksjonssameiene fører oversikt over hvilke seksjoner i det enkelte boligsameie som har bruksrett til de ulike boder. Det kan ikke fattes vedtak i Kjellersameiet eller eierseksjonssameiet som berører fordelingen av boder uten at de berørte sameierne og seksjonseierne har gitt sitt samtykke til dette.

Sameierne har uavhengig av ovenstående, rett til adkomst over Bodarealet til felles buffertank beliggende som markert med rød skravur på vedlegg 2. Rettigheten innebærer rett til adkomst for bruk, vedlikehold og reparasjon av buffertanken.

(3) *Eufemias Hage FBK og Eufemia FBK*
Eufemias Hage FBK skal ha enerett til bruk av arealer som markert med lys grønn farge (FBK B3) på vedlegg 2. Arealene skal benyttes til funksjoner for Eufemias Hage FBKs leietakere, som f.eks. garderobe, lager, tekniske installasjoner mv. Arealet kan leies ut av Eufemias Hage FBK, med tillegg av andel fellesarealer.

Eufemia FBK skal ha enerett til bruk av arealer som markert med mørkere grøn farge (FBK B7) på vedlegg 2. Arealene skal benyttes til funksjoner for Eufemia FBKs leietakere, som f.eks. garderobe, lager, tekniske installasjoner mv. Arealet kan leies ut av Eufemia FBK, med tillegg av andel fellesarealer.

Areal markert med skråskravur på vedlegg 2 er på tidspunktet for etablering av Kjellersameiet benyttet til felles avfallsrom for overliggende boliger på gnr. 207 bnr. 459 og 460 og gnr. 234 bnr. 148 og 149. Avfallsrommet er kun en midlertidig løsning i påvente av at Oslo kommune skal etablere søppelsuganlegg for boligene i Eufemias Hage, Eufemias Plass Vest og Eufemias Plass Syd. Når slikt søppelsuganlegg er etablert, skal de skraverte arealene tillegges Eufemias Hage FBK eksklusivt, til samme bruk som øvrige arealer Eufemias Hage FBK disponerer eksklusivt. Sameierne plikter å medvirke til nødvendige vedtektsendringer. Endringen skal ikke påvirke eierbrøken mellom Sameierne. Eufemias Hage FBK skal fra det tidspunkt skravert areal gjøres eksklusivt for Eufemias Hage FBK, svare for samtlige kostnader forbundet med disse arealene.

§ 8
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

(1) Som vedlegg 3 følger oversikt over Anleggseiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører i Kjellersameiet fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser.

(2) En sameieandel med rett til parkeringsplass i Anleggseiendommen gir enerett til bruk av en eller flere parkeringsplass(er) i Kjellersameiets garasjeanlegg. Den enkelte parkeringsplass er tildelt Parkeringseierne av Parkeringsselskapet. Hver parkeringsplass har en sameieandel tilsvarende 48/65749, og hver slik parkeringsandel skal være tildelt et nummer, hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til én parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 3.

(3) Kontorparkeringseierens og den enkelte Parkeringseiers eierrett (hjemmel) til den ideelle andelen i Anleggseiendommen vil bli registrert med enkelte sameiers eierseksjon som hjemmelshaver til den ideelle andelen i grunnboken ved tinglysing av skjøte. Parkeringsselskapet vil være registrert som hjemmelshaver til sin ideelle andel i grunnboken.

(4) Eierandel i Anleggseiendommen og bruksrett til parkeringsplass kan ikke skille lag, men må avhendes sammen. Kontorparkeringseier og Parkeringseierne kan imidlertid leie ut sin(e) parkeringsplass(er).

(5) I forbindelse med ferdigstillelse av overliggende bebyggelse og korresponderende førstegangs overdragelse av parkeringsplasser vil det kunne bli behov for å endre plassering av parkeringsplassene. Inntil samtlige parkeringsplasser er fordelt ved overleveringen av boligseksjoner til seksjonseiere i Eufemias Hage, Eufemias Plass Syd og Vest, har Parkeringsselskapet rett til å omfordele parkeringsplasser mellom Parkeringseierne. Berørt Parkeringseier plikter i tilfellet å bytte parkeringsplass til ny anvist plass. I den utstrekning det blir nødvendig å omfordele parkeringsplasser, skal Parkeringsselskapet påse at HC-plasser og elbil-plasser byttes mot p-plass med tilsvarende funksjon. Etter at samtlige boligseksjoner på hhv. Eufemias Plass Syd og Vest, og Eufemias Hage er overlevert til første seksjonseier, besluttes omfordeling av parkeringsplasser av styret i Kjellersameiet. Styret kan ikke omfordele parkeringsplasser uten at den berørte Parkeringseier har gitt sitt samtykke til dette.

(6) Kjellersameiets styre skal samtykke til Installasjon av nye ladepunkter for elbil.

(7) Dersom Parkeringsselskapet, Kontorparkeringseieren eller en Parkeringseier vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (altså den ideelle andel i Anleggseiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

(8) Anleggseiendommen har 10 stk handikap plasser (HC-plasser) slik det fremgår av vedlegg 2. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal være tilgjengelig for personer som er eier av boligseksjon i Eufemias Hage, Eufemias Plass Vest og Syd, har kjøpt parkeringsplass i Kjellersameiet og som har dokumentert behov for HC-plass. Det tilligger styret i Kjellersameiet å påse at HC-plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for HC-plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom Parkeringseierne, dersom annen Parkeringseier i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

(9) Parkeringsselskapets eierandel inkluderer enerett over 63 parkeringsplasser varig avsatt til gjesteparkering for beboere og besøkende i Bispevika Nord. Parkeringsselskapet kan fritt leie ut sine parkeringsplasser.

§ 9
Rettslige disposisjoner

(1) Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

(2) Eufemias Hage, Eufemia, Eufemias Plass Vest og Eufemias Plass Syd kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sine respektive sameieandeler sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene.

(3) Eufemias Hage FBK og Eufemia FBK kan bare pantsette og selge sine respektive sameieandeler sammen med handelsseksjonene i Eufemias Hage, Eufemia, Eufemias Plass Vest og Eufemias Plass Syd.

(4) Kontorplasseierens og Parkeringseiernes ideelle andel kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon innenfor bebyggelsen på Bispevika Nord, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. § 8. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

(5) Parkeringsselskapets sameieandeler med tilhørende rett til parkeringsplass(er) i Anleggseiendommen kan overdras enkeltvis til boligseksjoner beliggende i Bispevika Nord til markedspris.

(6) Sameierne plikter å påse at enhver overdragelse av sameieandel med rett til parkeringsplass er i samsvar med reguleringsbestemmelsene for Bispevika Nord. Styret kan nekte overdragelse i strid med reguleringsbestemmelsene for Bispevika Nord.

(7) Seksjonseiere i Bispevika Nord har rett til å leie parkeringsplasser (som ikke allerede disponeres av andre boligseksjonseiere i Bispevika Nord) av Parkeringsselskapet til markedsmessige betingelser. Dersom seksjonseier ønsker å leie slik parkeringsplass, kan det ta inntil 4 måneder fra skriftlig varsel er mottatt av Parkeringsselskapet til parkeringsplassen gjøres tilgjengelig for seksjonseieren.

(8) Ethvert salg av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller Kjellersameiets forretningsfører med opplysning om ny eier.

(9) Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 8 over.

(10) Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Kjellersameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 10
Sambruk av tekniske rom/funksjoner mellom overliggende bebyggelse og Anleggseiendommen

(1) Ventilasjonsrom beliggende i Eufemia kaster nødvendig luft ut i Anleggseiendommen. Luften oppvarmes av et varmebatteri, som har måler for avlesing av forbruk. Eufemia forplikter seg til å levere oppvarmet luft til Kjellersameiet i nødvendig utstrekning, og ikke i mindre utstrekning enn ved etableringen av Kjellersameiet. Tilsvarende forplikter Kjellersameiet seg til å ta imot avkastluft fra Eufemia i nødvendig utstrekning, og ikke i mindre utstrekning enn ved etableringen av Kjellersameiet. Forpliktelsen er evigvarende. Kjellersameiet forplikter seg til dekning av de kostnader som påløper for luftleveransen, herunder kostnader til drift, vedlikehold, reparasjon og utskiftning av ventilasjonsaggregat, varmebatteri m.v., med tillegg av et administrasjonshonorar på 5% fordelt forholdsmessig etter eierbrøk dersom forbruk ikke kan måles. Eufemia kan ikke kreve vederlag for luftleveransen ut over dette.

(2) Ventilasjonsrom beliggende i Eufemias Hage kaster nødvendig luft ut i Anleggseiendommen. Luften oppvarmes av et varmebatteri, som har måler for avlesing av forbruk. Eufemias Hage forplikter seg til å levere oppvarmet luft til Kjellersameiet i nødvendig utstrekning, og ikke i mindre utstrekning enn ved etableringen av Kjellersameiet. Tilsvarende forplikter Kjellersameiet seg til å ta imot avkastluft fra Eufemias Hage i nødvendig utstrekning, og ikke i mindre utstrekning enn ved etableringen av Kjellersameiet. Forpliktelsen er evigvarende. Kjellersameiet forplikter seg til dekning av de kostnader som påløper for luftleveransen, herunder kostnader til drift, vedlikehold, reparasjon og utskiftning av ventilasjonsaggregat, varmebatteri m.v., med tillegg av et administrasjonshonorar på 5%, fordelt forholdsmessig etter eierbrøk dersom forbruk ikke kan måles. Eufemias Hage kan ikke kreve vederlag for luftleveransen ut over dette.

(3) Ventilasjonsrom beliggende i Anleggseiendommen kaster nødvendig luft ut i Anleggseiendommen, men ventilerer samtidig også fellesarealer i Eufemias Plass Vest og Syd. Luften oppvarmes av et varmebatteri, som har måler for avlesing av forbruk. Kjellersameiet forplikter seg til å levere oppvarmet luft til Eufemias Plass Vest og Syd i nødvendig utstrekning, og ikke i mindre utstrekning enn ved etableringen av Kjellersameiet. Forpliktelsen er evigvarende. Eufemias Plass Vest og Syd forplikter seg til kostnadsdekning, basert på forbruk av varmebatteriet eller forholdsmessig etter eierbrøk dersom forbruk ikke kan måles. Kjellersameiet kan ikke kreve vederlag ut over dette.

§ 11
Ordinært sameiermøte

(1) Kjellersameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

(2) Enhver Sameier har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En Sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

(3) Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni, første gang i 2020. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(4) Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(5) Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Valg av revisor

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 12
Ekstraordinært sameiermøte

(1) Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 11.

§ 13
Sameiermøtets vedtak

(1) Ved avstemninger regnes flertallet etter eierbrøken blant avgitte stemmer. Hver sameier har stemmerett etter sameierbrøken.

(2) Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Kjellersameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene,
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder.

(3) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av Anleggseiendommen ved like,
b) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 18,
c) endring av denne bestemmelse.

(4) Det kreves tilslutning fra samtlige Sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

(5) Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse Sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14
Styret

(1) Kjellersameiet skal ha et styre på 6-8 medlemmer som velges av sameiermøtet, hvorav én representant for hvert av eierseksjonssameiene, og minst én representant for Parkeringseierne og én for Parkeringsselskapet. I tillegg kan én representant for Eufemias Hage FBK og Eufemia FBK velges.

(2) Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

(3) Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

(4) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Anleggseiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Kjellersameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal engasjere forretningsfører.

(5) Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret engasjere andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

(6) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(7) Styret skal føre protokoll over sine møter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 15
Styrets adgang til å forplikte Kjellersameiet

(1) Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer to styremedlemmer i fellesskap Kjellersameiet og forplikter det med sin underskrift.

(2) I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere Kjellersameiet på samme måte som styret.

§ 16
Ordensregler

(1) Kjellersameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Kjellersameiets eiendom innenfor rammen av Kjellersameiets formål.

(2) Når skader på Kjellersameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt sameier, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning. Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer har Kjellersameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

(3) Alle Sameiere og brukere er pliktig til å gjennomføre opplæring i bruk av det automatiske parkeringsanlegget.

§ 17
Vedlikehold

(1) Kjellersameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold av Kjellersameiets fellesarealer, skal forestås av Kjellersameiet og ikke den enkelte sameier. Alle bygningsmessige konstruksjoner er undergitt Kjellersameiets felles ansvar. Vedlikeholdsplikten omfatter også trapp/heisadkomster som utgjør en del av Anleggseiendommen, og nedkjøringsrampen.

(2) Uavhengig av § 17 (1) tilligger ansvar for drift og vedlikehold av arealer som disponeres eksklusivt iht. § 7 av bruksrettshaverne. Videre tilligger ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsarealet markert med grå skravur i vedlegg 2 Parkeringsselskapet.

(3) Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Anleggseiendommen.

§ 18
Fordeling av kostnader

(1). Felleskostnader er alle kostnader ved Anleggseiendommens drift og vedlikehold som ikke særskilt knytter seg til særlige rettigheter i Kjellersameiet som angitt i § 7 eller bruk av parkeringsplass etter § 8. Som Kjellersameiets felleskostnader anses også kostnader knyttet til lys, brannsentral, impulsvifter, nød- og ledelysanlegg o.l. for Anleggseiendommen selv om styring, sikringsskap og strømabonnement m.v. for disse er plassert på annen eiendom, som f.eks. gnr. 234, bnr. 146 eller gnr. 234, bnr. 147 seksjon 1.

Felleskostnadene skal i størst mulig grad fordeles slik at kostnader knyttet til de ulike Sameierne holdes fra hverandre etter bruk og nytte. Forbruk skal være basert på målere i den grad dette er praktisk og mulig.

(2) Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser eller andre særlige rettigheter i Kjellersameiet skal dekkes av vedkommende sameier(e) som har nytte av funksjonen.

Dette innebærer blant annet følgende:

a) Kostnader knyttet til Bodarealet skal utelukkende dekkes av Eufemias Plass Vest og Syd, fordelt mellom de to sameierne basert på antallet boder sameiene disponerer, dvs. 114/51 (Vest/Syd).
b) Kostnader knyttet til parkeringsplassene skal kun fordeles på Parkeringseierne, og hver Parkeringseier skal betale et årlig beløp, fastsatt av Kjellersameiets styre.
c) Kostnader forbundet med eksklusive arealer til fordel for hhv. Eufemias Hage FBK og Eufemia FBK iht. § 7 skal dekkes av nevnte sameiere.
d) Kostnader knyttet til utskiftning og vedlikehold av kjøreveier i Anleggseiendommen skal fordeles som følger:
    a. Parkeringsselskapet dekker alene kostnadene til utskiftning og vedlikehold av området skravert med grå skravur i vedlegg 2, hensyntatt dekningsbidrag fra bruksrettshavere på felt B2 (Dronninglunden) og felt B6a (Vannkunsten)
    b. Øvrige sameiere dekker kostnadene til utskiftning og vedlikehold av det turkise området omrammet med rød markering i vedlegg 2, hensyntatt dekningsbidrag fra bruksrettshavere på felt B2 (Dronninglunden) og felt B6a (Vannkunsten)
e) Kostnader knyttet til strømforbruk for ladepunkter skal dekkes av den respektive Parkeringseier etter måler.
f) Kostnader knyttet til nedkjøringsrampe skal fordeles etter eierbrøk, hensyntatt dekningsbidrag fra bruksrettshavere på felt B2 (Dronninglunden) og felt B6a (Vannkunsten).

Kostnader som ikke tjener den enkelte sameier skal fordeles mellom Sameierne etter sameierbrøken i § 4. Dette gjelder blant annet følgende:

a) eiendomsforsikring, jf § 20,
b) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
c) kostnader til indre og ytre vedlikehold av Anleggseiendommen inkl. trapp/heis adkomst og nedkjøringsrampe jf. § 17,
d) drift, vedlikehold, og serviceavtaler mv av, garasjeport, sprinkleranlegg, fjernvarmerom, hovedtavlerom og ventilasjonsanlegg,
e) vaktmesterrom og evt. bøttekott,
f) renhold av fellesarealer,
g) sykkelplasser,
h) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer.

§ 19
Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

(2) Den enkelte sameier har på forespørsel rett til innsyn i grunnlaget for felleskostnadene og fordelingen av disse.

(3) Eufemia FBK og Eufemias Hage FBK faktureres for sin andel av Kjellersameiets felleskostnader i kraft av å være selvstendige sameiere i Kjellersameiet. Felleskostnader som Kjellersameiet fakturerer eierseksjonssameiene skal således ikke fordeles på FBK-seksjonene (handelsseksjonene) i eierseksjonssameiet, men mellom øvrige seksjoner i det respektive eierseksjonssameiet.

§ 20
Ansvar utad

(1) For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter hver enkelt sameier proratarisk i samsvar med egen eierbrøk.

§ 21
Forsikring

(1) Anleggseiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 22
Forretningsfører - Regnskap

(1) Kjellersameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 23
Kamera/videoovervåking av fellesarealer

(1) Styret har fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av Kjellersameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den ramme sameiermøtet har gitt.

§ 24
Overgangsbestemmelser

(1) Anleggseiendommen og overliggende bebyggelse er ikke ferdig organisert eller utbygget. Sameieandelene og tilliggende bruksrettigheter kan derfor endre seg som bl.a. som følge av senere arealmessige justeringer. Sameierne forplikter seg til å akseptere slike justeringer og eventuelle endringer av Kjellersameiets vedtekter som slike justeringer måtte nødvendiggjøre.

(2) På tidspunkt for etablering av Kjellersameiet, vil ikke alle andelene være tilordnet og overdratt de endelige Sameierne, jf. §§ 3 og 4.

(3) Eufemia, Eufemias Plass Vest og Eufemias Plass Syd skal registreres som Sameiere med organisasjonsnummer. De nevnte eierseksjonssameiene er imidlertid ikke ferdig registrert på tidspunkt for etablering av Kjellersameiet, og andelene vil midlertidig registreres på de respektive gårds- og bruksnummer. Etter hvert som eierseksjonssameiene registreres med organisasjonsnummer, skal sameieandelen overføres fra gårds- og bruksnummeret til det registrerte organisasjonsnummeret.

(4) For øvrige ideelle andeler som ved etableringen ikke er overdratt de endelige Sameierne, råder Parkeringsselskapet som eier, og Barcode Hjemmel B3 AS, org.nr. 996 346 625 som hjemmelshaver over de ideelle andeler som til enhver tid ikke er overdratt Sameierne iht. §§ 3 og 4. Parkeringsselskapet skal være representert i styret med stemmeantall tilsvarende ikke tiltrådte styremedlemmer fra fremtidige sameiere frem til samtlige ideelle andeler er overskjøtet til Sameierne.

§ 25
Sameieloven

(1) Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i tilknyttet sameie

Annonsering av forkjøpsrett og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:
- Alle forhåndsutlysninger og salgmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke bli behandlet.**

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Annonsering av forkjøpsrett
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Gebyrer til Usbl

Gebyr for boligopplysninger
- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr
- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.725,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.408-,** inkl. mva

Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding. Forfall er 14 dager etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten
- Forhåndsavklaring av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 8.255,-** inkl. mva. Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):
  A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
  B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.
- Fastprisavklaring av forkjøpsretten koster kr på **kr 8.255,-** inkl. mva, men skal kun betales dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten.

Utregninger
- Gebyr for utregning av maksimalpris
- Gebyr for utregning av maksimalpris – **kr 1569,-** inkl. mva (gjelder enkelte klausulerte borettslag).

Medlemskap
Medlemskap i Usbl er en forutsetning for kjøp av den aktuelle boligen. Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal **alle** som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget. Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på e-post: restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 18-0001/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Wismargata 8 0191 OSLO

Betegnelse: Gnr 207, bnr 483 (ideell andel 96/65749) 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