PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

CHRISTIAN KROHGS GATE 47

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

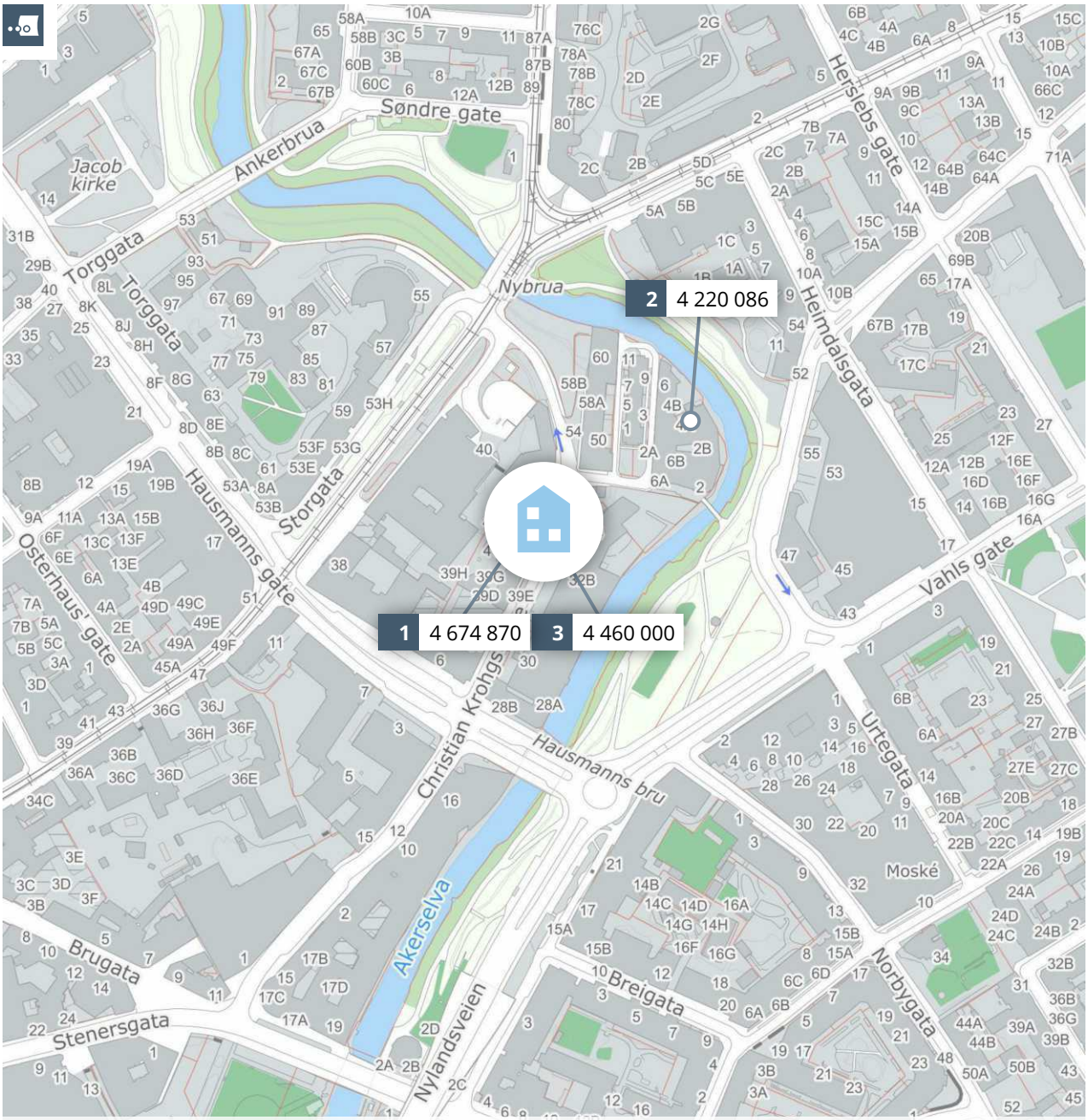
Vedtekter og husordensregler

Byggetegninger og ekspedisjonsdokument

Årsmøtedokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

CHRISTIAN KROHGS GATE 47

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 28.08.2026

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: Milan Pejic.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Christian Krohgs gate 47, 0186 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1895

GNR 208 BNR 122 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Sentrum 2 - Rode 10

Verdivurdert til

3 800 000

2 000	3 802 000	84 489
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	45 m²	3 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1895

Fellesutgifter	5 100
Formue	26 500
Soverom	1
Etasje	2

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Christian Krohgs gate 43 B 48 m² 1922 2. etg 1 sov	19.01.2026	3 580 000	**3 665 000**	1 009 870	4 674 870	**97 393**
2 Nedre Vaskegang 4 B 39 m² 1890 2. etg 1 sov	19.06.2026	4 350 000	**4 200 000**	20 086	4 220 086	**108 207**
3 Christian Krohgs gate 47 46 m² 1895 3. etg 2 sov	08.09.2025	4 300 000	**4 300 000**	160 000	4 460 000	**96 957**

Velkommen til Christian Krohgs gate 47, et spennende oppussingsobjekt med svært sentral beliggenhet på Nedre Grünerløkka.

Leiligheten byr på praktisk planløsning med stor stue, et stort soverom som kan deles opp til to, baderom, samt kjøkken i eget rom. Stuen har plass til både sofa og sofabord samt en egen sone for spisebord der det er ønskelig. Soverommet har plass til en praktisk garderobeløsning og rommer en dobbeltseng mm.

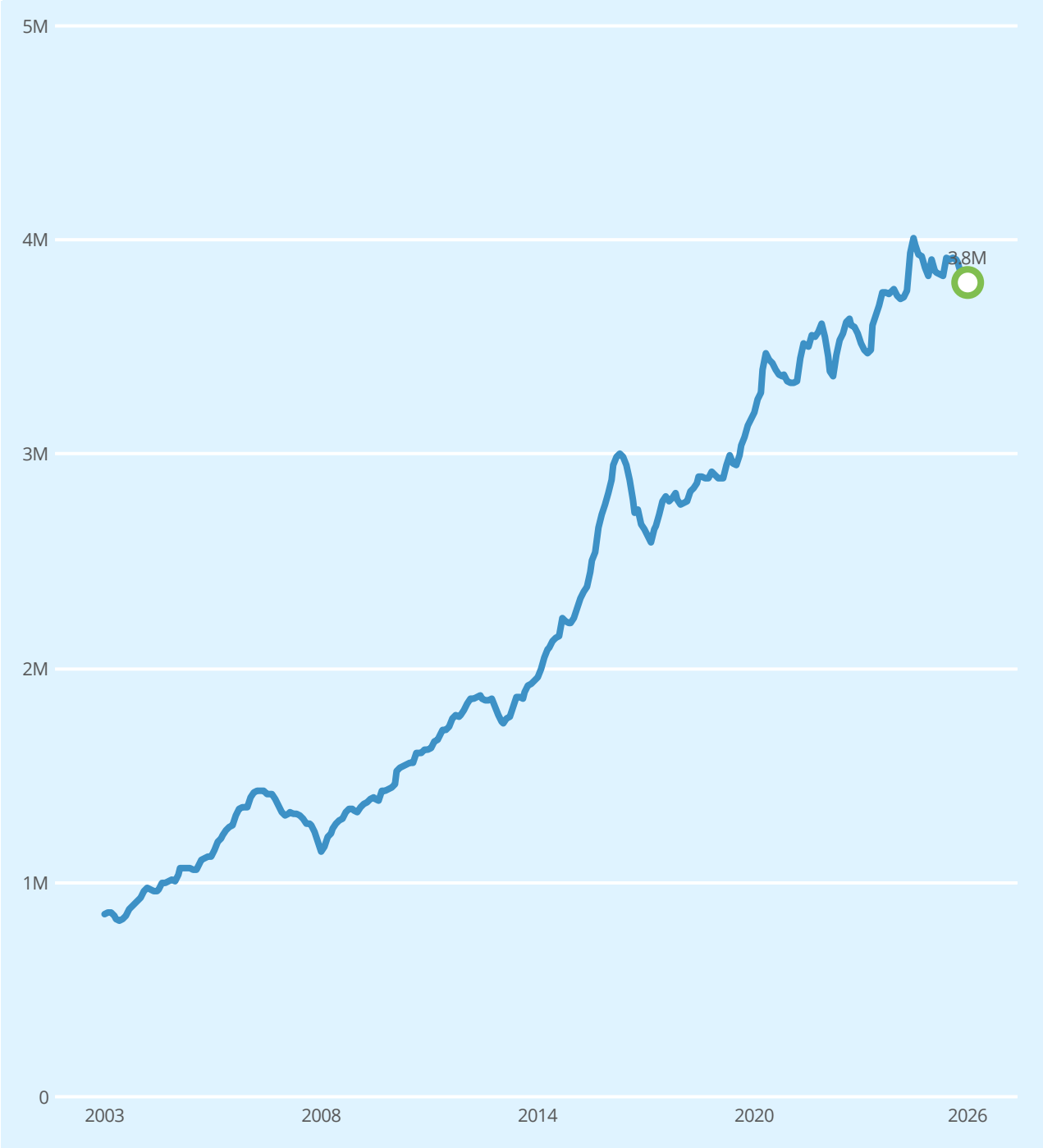
Beliggenheten er meget sentral, kun et par minutters gange til hjertet av Grünerløkka, kollektivtransport, restauranter, og hyggelig tursti langs Akerselva.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

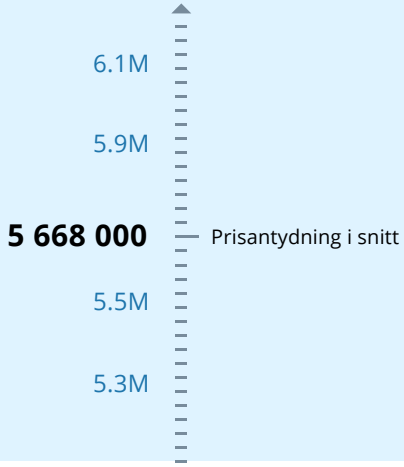
Historiske omsetninger



Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i Sentrum 2 - Rode 10 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

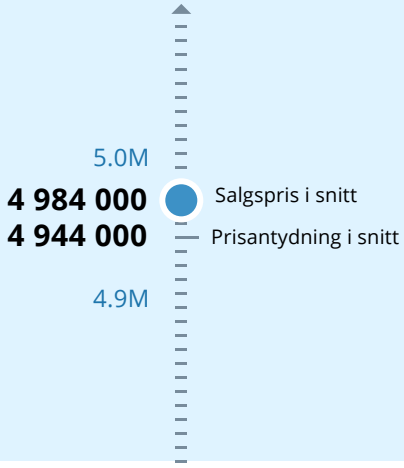


Annonsene har i snitt ligget ute i

78
dager

Leiligheter solgt i Sentrum 2 - Rode 10 grunnkrets siste 6 mnd

17
leiligheter solgt

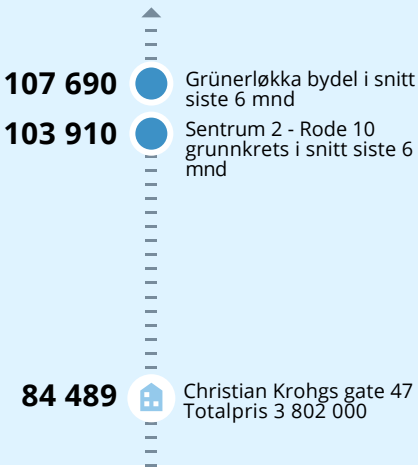


Solgt i snitt i løpet av

32
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 208, bnr. 122, andelsnr. 2 i Fjerdingen Borettslag i Oslo
Adresse: Christian Krohgs gate 47, 0186 OSLO
Onr. 302260114

Andelsinformasjon

Andelsbrev _____ Nr 2 Pålydende kr 100

Partialobl _____ Nr 2 Pålydende kr 160.000

Hjemmelshaver ABDUL QADEER

Besitter av adk.dok Hjemmelshaver

Forsikret i if Polisenr SP582895.15.1 Forfall 6/2 26 Betalt 6/2 26

Noterte heftelser m/prioritet: UKJENT

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 5.100 Utestående : 0 pr. 20/5 26

Felleskostnader inkluderer Felleskostnaden Sameiet + Betjening av fellesgjeld

Fordeling av felleskostnader:

renteutgifter	Kr	100
avdrag	Kr	1.000
og driftsutgifter	Kr	4.000

Det er inngått sikringsordning mot tap av felleskostnader med .....

Avtalens utløpsdato: Oppsigelsesvilkår:

Andel felles gjeld kr. 2.000 pr 1/6 26
Långiver / lånenr. DNB 1636.49.13250
Lånets totale saldo 16 000 pr 1/6
Lånetype Serielån Antall terminer årlig : 12
Årlig rentesats 7.% pr
Dato siste termin 2.10.26

Andel formue kr. 26.500 pr 1/1 26

PRIVATMEGLEREN

Ligningsverdi år _____ kr. _____

Andel fradr.berettigede utgifter kr. 856 (2025) Er event. fellesobligasjon tinglyst? Nei

Andre opplysninger

Ev. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Se protokoll fra generalforsamlingen

Ev. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Nei

Praktiserer borettslaget individuell nedbetaling av fellesgjeld?	Nei
Praktiseres det forkjøpsrett for borettslagets medlemmer?	Ja
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	10
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Ja
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	nei

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	4.000
Medlemsgebyr	Kr	0
Utlysning av forkjøpsrett	Kr	0
Innhenting av opplysninger	Kr	0
Kontonummer for gebyrer:		9523.18.19690

PRIVATMEGLEREN

Styreleder i borettslaget

Navn: JULIAN BOOKER GHANSAH

Adresse: CHR. KROHGS GT 47.

Telefon: 465 47 911

Fax: ☺

E-post: JULIANGHNSH @ @MAIL.COM

Send svar til: milan.pejic@privatmegleren.no

Dato og sted: 26/5 26

Forretningsførers stempel/underskrift

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Grünerløkka	Oppdragsnr.	302260114
Addresse	Christian Krohgs gate 47		
Postnr.	0186	Sted	OSLO
Selgers navn	Abdul Qadeer		
Selgers navn	Nargis Sultana		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2005

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

20 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
N S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Hele huset har blitt malt.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg har malet huset selv.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 28.08.2026

Signert av *Nargis Sultana*

Initialer selger:
N S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Christian Krohgs gate 47
0186 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1895
BRA:	48 m^2
BRA-i:	45 m^2
Rapportdato:	11.8.2026 (Gyldig til 11.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	2	4	3	1

Christian Omre
Fidens as

rodelokkatakst@gmail.com
93060672

Christian Krohgs gate 47
0186 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Overflater og innredning	- fuktskader i gulv ved oppvaskkum - slitasje utover det som er normalt
Avløpsrør	- røropplegg under vasken lekker ved tapping av vann.
Våtrom -	- våtrom er fra før år 2000.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold - eldre enn 35 år med usikker levetid
Kjøkken - Trekk	- alder på avtrekk
Vannledninger	- stoppekran for kjøkken er treg og vanskelig å åpne og stenge - kjøkkenkran er løs - vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Ventilasjon	- manglende tilluft

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann

Lovlighet / HMS

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år
Manglende brannslukningsapparat.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
10.8.2026	**11.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Abdul Qadeer**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Rodeløkka Takst AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Rodeløkka Takst AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse: **Christian Krohgs gate 47, 0186 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**208**	Bruksnr:	**122**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**2**	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1895**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**45**	**45** Romfordeling: Entre, kjøkken, steu, bad, soverom, bod.	**0**	**0**	**0**
Kjeller	**3**	**0**	**3** Romfordeling: Kjellerbod	**0**	**0**
Totalt m²	**48**	**45**	**3**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

TG-2

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1990.

Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35.
.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? **Ja**

Vinduer og entredør er skiftet etter byggeår. Alder på entredør er ukjent.

Er det påvist punkterte glass? **Nei**

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? **Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? **Nei**

Er isolerglassruter eldre enn 35 år? **Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Oppsummering **TG-2**

Vinduene har trerammer med 2-lags isolerglass fra 1990, mens entredøren er malt utførelse med brannklasse B30 og lydklasse dB35. Både vinduer og entredør er skiftet etter opprinnelig byggeår, og alderen på entredøren er ukjent. Det er påvist værslitte karmer, samt fukt-/råteskader. Isolerglassrutene er eldre enn 35 år og nærmer seg forventet brukstid, noe som gir økt risiko for punktering over tid. Det ble ikke observert punkterte glass eller avvik ved utvendig tetting på befaringen, men punktering kan ikke utelukkes da dette krever rett lys og temperatur for å avdekkes. Dersom påviste avvik ikke utbedres, må det påregnes utskifting av vinduer og videre skadeutvikling på karmer.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type **Trebjelkelag**

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i to utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjellen mellom høyeste og laveste målte punkt.

Stue:
Det måles ca. 5mm høydeforskjell over 2 meter og ca. 10mm høydeforskjell over hele rommet.

Soverom:
Det måles ca. 7 mm høydeforskjell over 2 meter og ca. 9 mm høydeforskjell over hele rommet.

Knirk enkelte steder.

Oppsummering TG-1

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er gjennomført skjevhetsmålinger i to rom. I stuen ble det målt ca. 5 mm høydeforskjell over 2 meter og ca. 10 mm over hele rommet, mens det på soverommet ble målt ca. 7 mm over 2 meter og ca. 9 mm over hele rommet. Det ble registrert knirk enkelte steder. Målte skjevheter er innenfor det som må påregnes for et bygg fra denne perioden, og knirk anses som normal slitasje uten konstruksjonsmessig betydning.

6.3 Kjøkken TG-3

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra ukjent år med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn. Nedsenket oppvaskkum. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning? **Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskader i gulv ved oppvaskkum
- Slitasje utover det som er normalt

Beskrivelse:
Det registreres store skader på benkeplate og enkelte skrog som må påregnes skiftes skiftes. Det er også fuktmerker i gulvet under benkeskap ved vasken.

Oppsummering overflater og innredning TG-3

Kjøkkenet har innredning fra ukjent år med glatte fronter og laminert benkeplate, integrert koketopp og stekeovn samt nedsenket oppvaskkum. Det registreres store skader på benkeplaten og enkelte skrog, samt fuktmerker i gulvet under benkeskapet ved vasken. Skadede deler av benkeplate og skrog må påregnes skiftet. Dersom avvikene ikke utbedres, er det risiko for videre fuktskader og forringelse av innredning og tilstøtende konstruksjoner. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utskifting av kjøkkeninnredningen som følge av registrerte skader, slitasje og funksjonssvikt.

Kostnadsestimat **100 000 - 200 000**

Type avtrekk **Mekanisk**

Mekanisk avtrekk over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Alder på avtrekk

Beskrivelse:
TG 2 settes pga alders på avtrekk.

Oppsummering avtrekk	**TG-2**

Det er montert mekanisk avtrekk over stekesonen. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av avtrekkets alder. Erfaringsmessig må eldre avtrekk påregnes utskiftet på sikt.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Takhøyder er målt til:
Stue: 2,94 m.

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Ja**

Manglende brannslukningsapparat.

6.5 Avløpsrør TG-3

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i ukjent år.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Bygningen består av flere boenheter, og kontroll av om avløpsanlegget/kloakken er luftet over tak er ikke foretatt. Forholdet er ikke nærmere undersøkt, da lufting av felles avløpssystem normalt ligger utenfor tilgjengelig kontrollområde for den enkelte boenheten.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**

Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Avløpsrørene har passert mer enn halvparten av forventet levetid for skjulte røranlegg. På denne bakgrunn er TG 2 satt. Ved tapping av vann lekker det fra røropplegg under vasken, dette avviket gir TG3.

Oppsummering **TG-3**

Avløpsrørene er av plast og er skiftet innvendig i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i ukjent år. Rørene har passert mer enn halvparten av forventet levetid for skjulte røranlegg, noe som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Ved tapping av vann ble det registrert lekkasje fra røropplegget under vasken. En lekkasje kan medføre fuktskader på tilstøtende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres. Lufting av avløpsanlegget over tak er ikke kontrollert, da dette normalt ligger utenfor kontrollområdet for den enkelte boenheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre forholdet for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risiko for videre skade.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

6.6 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken, ukjent år.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Stoppekran er treg og vanskelig å åpne og stenge

Beskrivelse:
Stoppekran for bad ble ikke påvist.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Kjøkken kran er løs.

Oppsummering **TG-2**

Vannledninger er utført i kobber, og rørene er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken, men tidspunktet er ukjent. Synlige rør har tilstrekkelig isolering, og det ble ikke registrert unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping. Stoppekran for bad ble ikke påvist, noe som gir usikkerhet om avstengningsmulighet ved lekkasje eller vedlikehold. Kjøkkenkran er løs. Manglende påvist stoppekran og løs kran bør utbedres for å sikre kontroll over vanntilførselen og redusere risiko for følgeskader.

6.7 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Ja**

Det foreligger ikke kursfortegnelse i sikringsskapet.

Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Oppsummering

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang. Kontrollen er en forenklet undersøkelse begrenset til forskrift til avhendingslova § 2-18, og det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll fra lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Det foreligger heller ikke samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført etter 01.01.1999, og kursfortegnelse mangler i sikringsskapet. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader, og kabelinnføringer/hull i inntak og sikringsskap fremstod tette. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere anleggets omfang og tilstand, og en fagkyndig gjennomgang av registrert elektrovirksomhet anbefales.

6.8 Skadedyr og fuktkrevende insekter TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Det er observert spindelvev/edderkopper under kjøkkenbenk. Forholdet vurderes ikke som skadedyrangrep, men indikerer behov for rengjøring og jevnlig ettersyn av området

Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

6.9 Varmtvannsbereder TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	TG-IU

TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Varmtvannsberedere er plassert i kjeller og tilhører sameiet. Disse er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

6.10 Ventilasjon TG-2

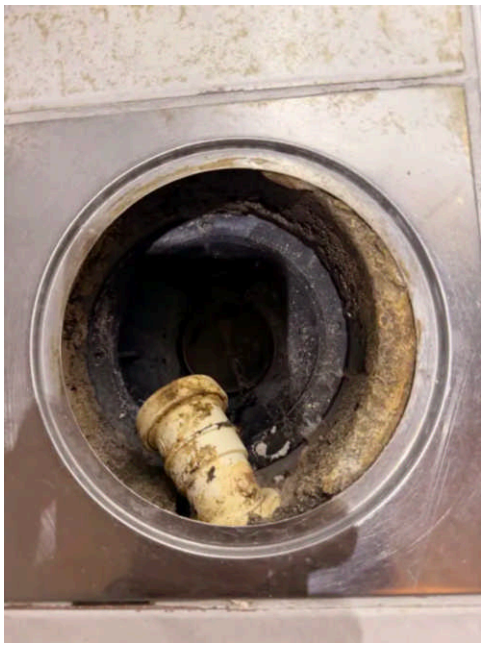
Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

TG2: Boenheten mangler tilførsel av frisk luft utover åpning av vinduer. Gjelder alle oppholdsrom.

Oppsummering	TG-2

Boenheten ventileres ved naturlig ventilasjon. Det er registrert at boenheten mangler tilførsel av frisk luft utover åpning av vinduer, og dette gjelder alle oppholdsrom. Manglende tilluft kan gi utilstrekkelig luftutskifting og økt risiko for fuktopphopning og redusert inneklima. Tiltak for å bedre lufttilførselen bør vurderes.

6.11 Våtrom TG-3



Generell beskrivelse

Flislagt gulv og vegg.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig mot våtsone. Kjøkkeninnreding hinder dette.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på tilgjengelige veggflater i og mot våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre indikasjoner på fuktskader ved befaringen. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at slike målinger kun gjelder tilgjengelige flater, og at resultatene ikke utelukker forekomst av fukt i utilgjengelige konstruksjoner

Oppsummering	TG-3

Våtrommet er fra ukjent år, men basert på observasjoner før år 2000. På bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon vurderes membran/tettesjikt med TG3. Det er utført med banemembran på gulv og rommet har naturlig ventilasjon. Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende.

Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt, da bygningsmessige hindringer i form av kjøkkeninnredning gjør slik undersøkelse fysisk umulig mot våtsonen. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS3 på tilgjengelige veggflater i og mot våtrommet, uten registrering av forhøyede verdier eller andre indikasjoner på fuktskader ved befaringen. Målingene gjelder kun tilgjengelige flater og utelukker ikke fukt i skjulte konstruksjoner. Ettersom hulltaking ikke lot seg gjennomføre, foreligger det begrenset informasjon om tilstanden i de skjulte delene av konstruksjonen.

Når et våtrom vurderes å ha behov for total oppgradering, må det påregnes fornyelse av tettesjikt, sluk, overflater og eventuelt underliggende konstruksjoner. Inntil dette er utført, er det risiko for at vann kan trenge inn i konstruksjonen, med påfølgende fare for fukt-, råte- og soppskader. Skadeomfanget i skjulte konstruksjoner er ikke fullt avklart og kan være større enn det som er synlig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater etableres på nytt etter gjeldende krav til våtrom. Ved oppgradering bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fukt- og følgeskader, og eventuelle skader utbedres.

Ved fortsatt bruk anbefales det å installere tett dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk, samt lekkasjestopper i rommet. (endrer ikke TG)

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

Kostnadsestimat på ca 300 000 kr er utifra en nøktern standard.

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

VEDTEKTER

FOR

FJERDINGEN BORETTSLAG

vedtatt på konstituerende generalforsamling

§ 1
Navn, lagsform, formål og forretningskontor

Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg til andelseierne og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Dersom det innen boligområdet opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av fellesanlegg og friarealer, har borettslaget plikt til å være medlem av dette.
Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Videre har laget til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.
Forretningskontoret er i Oslo.

Forretningsfører er EINAR WANG THOESTENSEN
COLLETTSGT 15 B 0169 OSLO
TLF 22 46 76 06

§ 2
Andeler - Ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3
Andelseiere

Enkeltpersoner (fysiske personer) og institusjoner, organisasjoner, kan være andelseiere i borettslaget.
Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbevis.
Etter brl. §13 kan arbeidsgivere som skal fremleie boliger til ansatte eie inntil 30 % av andelene.

§ 4
Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag §§ 15 og 16.

Andelseiere som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5
Godkjenning av den nye andelseier

Den som har ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt lån Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det. Godkjenning kan - utenom de tilfeller som er nevnt i annet ledd- ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefeller eller andelseiernes eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken , adopitivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med ved sin død. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han han får ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi erververen og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke er reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til borettslaget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§6
Styret

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2- 4 andre medlemmer med like mange vararepresentanter.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år dog slik at 2 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår Vararepresentanter velges for ett år. Styremedlem og vararepresentanter kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger ellers styremedlemmer og vararepresentanter, se dog lov om borettslag § 8 , annet ledd. Leder velges ved særskilt valg.

§ 7
Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av medlemmene er til stede og stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket :

1. Ombygge, påbygge eller rive de husene laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 1, tredje ledd når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.

§ 8
Firmategning

Leder (nestleder) og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets firma.
Styret kan gi prokura.

§ 9
Generalforsamling

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen,

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. mai.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig.

Likeså skal generalforsamling innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmne med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel , om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære

generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

§ 10
Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles :

1 Konstituering
2 Årsmelding fra styret
3 Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4 Spørsmål om ansvarsfrihet
5 Eventuell godtgjøring til styret
6 Andre saker som er nevnt i innkallingen
7 Valg av de medlemmer til styret som er på valg

Skal et forslag som etter lov om borettslag må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen

§ 11
Møteledelse og avstemning

Generalforsamlingen ledes av leder i styret, eller en møteleder,valgt av generalforsamlingen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. §§ 8 og 15, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres det ved loddtrekning.

§12
Revisor

Borettslagets revisor skal være SVEIN ERIKSEN
KPMG PEAT MARWICK A/S
BRYNSV. 12 0667 OSLO

§ 13
Endring i vedtektene

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 14
Forholdet til borettsloven

For alle forhold som disse vedtektene ikke har bestemmelser om, gjelder i lov om borettslag av 4. februar 1960.

HUSORDENSREGLER

FOR FJERDINGEN BORETTSLAG

1. RO OG ORDEN

Beboerne plikter å holde ro og orden og å vise hensyn. Etter kl 23 skal det være ro. Skal det drives selskapelighet utover kl 23 som kan virke forstyrrende på naboer, skal dette varsles på forhånd.

Høy musikk bør ikke forekomme etter kl 23 eller før kl 07. Hensyn skal alltid vises ved bruk av radio, TV eller musikkanlegg, musikkinstrumenter osv.
Musikkundervisning er ikke tillatt uten styrets godkjennelse.

Lek og støy i trapper er ikke tillatt.
Tilgrising av fellesarealene (tegning, malingssøl med mer) skal forhindres, og evnt vaskes/rehaibiliteres av vedkommende som er skyld i forholdet.
Sykling og ballspill er ikke tillatt i trappeoppgangen.
Beboerne plikter å opptre aktsom for å forhindre skade og slitasje på felles inne- og utendørs anlegg.

2. RENHOLD

Trappene vaskes ved behov. Men minst en gang i måneden pr boenhet. Det skal se pent ut i fellesarealene- og det er vårt felles ansvar.
Styret gir instruks om vindusvask i trapperom, samt periodisk rengjøring av fellesarealer i kjeller.
Kjellerboder tilhørende den enkelte leilighet rengjøres av eier.

I vaskekjeller gjelder egne regler- se oppslag.
Alle plikter å følge disse reglene.

3. SØPPELROM/AVFALL

Søppel må pakkes i lukkede poser og kun kastes i gårdens søppelrom. Dersom det er fullt må det gis beskjed til styret som ordner med henting. Søppelrommet må ikke fylles opp av løse søppelposer.
Papir og papp må presses sammen og legges i kassen merket ”Papir og papp”, denne må heller ikke overfylles, og beskjed må gis til styret også hvis denne er full.
Avfall som ikke går i søppelkassene og spesialavfall som maling, kjemikalier, elektriske artikler og lignende må kjøres av de enkelte til en avfallstasjon.
Avfall skal ikke kastes i toaletter.
Søppelrommet skal holdes stengt.

4. FELLESAREALER

Uvedkommende ting, herunder sykler, barnevogner, ski og lignende, tillates ikke hensatt i fellesarealene (trapper, kjeller, inngangsparti), men skal settes under tak i bakgård, eller (sykler) i sykkelparkering utenfor.

Skilter, flaggstenger, antenner, løse kabler, paraboler, markiser og lignende må ikke settes opp uten styrets samtykke. Styret kan kreve slike ting fjernet for eiers regning.

Lufting må ikke skje gjennom entrédør ut i fellesarealer.

Foring av dyr (duer og lignende) må ikke finne sted i gårdens fellesarealer.

Trappevinduer må ikke stå oppe om natten, eller i regn og blåst. Beboer som setter opp et slikt vindu, plikter å påse at det blir lukket, og blir selv erstatningspliktig hvis skade inntreffer.

Elektrisk lys i kjeller skal slukkes etter bruk. Bart lys og fyrstikker skal ikke brukes i kjeller.

Alle hoveddører skal være låst (utgangsdør, dør til kjeller, og dør til bakgård)

Det er ikke tillatt å hente strøm til eget bruk i vaskekjeller/andre fellesarealer.

5. DIVERSE

Det er dugnadsplikt i gården. Det vil si at hver enhet må stille på dugnad når det er aktuelt.

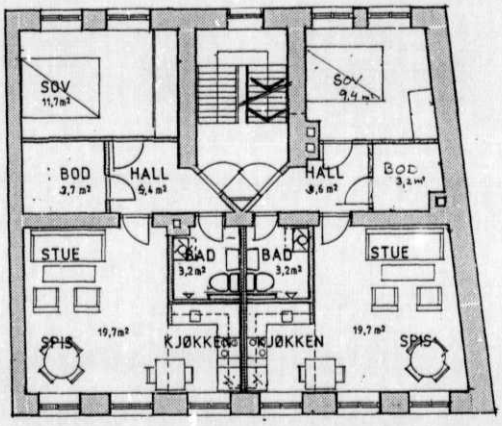
Det er innført bøter som vil bli ilagt dersom reglene ikke blir etterfulgt.

Styret

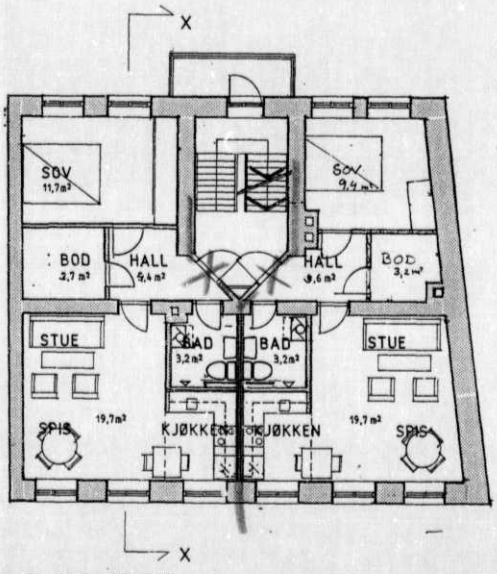
(10.10.06)

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

MOTTATT
27. APR. 1995
PLAN- OG BYGNINGSSTATEN



PLAN 2. ETASJE



PLAN 3. ETASJE

8

Kopi 24.4.95

LOFTUTBYGGING/ REHABILITERING	MÅL 1 : 100
	DATO 1.11.-94
CHRISTIAN KROHGSGT. 47	9058
ROLV THORSTENSEN CARL GRØNDAHLSVEI 16, 0871 OSLO	TEGN.NR.: 112
KNUT SVERDVIK SIV.Ark. MNAL KROGSRUDSAND, SOLBERG, 1449 DRØBAK	

Ø. D. J.-No. 397/94
4 Bilag

Anmeldelse
Tegning nr 2.
Andsende 12/11 94
Tegning 31/5 95
Skrivelse 13/9 95
angaaende 2 Vaaningshuse
Skrivelse 7/9 95
vedkomm. 7/9 95
paa Matr.-No. 47 Fjordingsgade

Indleveret 8de November 1894. Attesteret 28de Februar 1900.

STADSKONDUKTØREN 2664/94 KRISTIANIA

= 2834/94 = 18/95 = 45/95 = 109/95 = 376/95 = 1264/95

No. 1 22/95 = 130/95 = 145/95 = 1462/95

EIGNINGSKOMMISSIONEN 17/95. KRISTIANIA

= 181/95 - 319/94 - 329/94

Ferdig attestert 28-2-1900

Ærbødigst Hr. Opmaalingschefen til Erklæring.

Christiania, den 8de November 1894.

J. B. Langes Enkes.
A. Arnberg.

OPMAALINGSCHEFEN 637/94 KRISTIANIA

Intet at bemerke

d. u. s.

Theodor Gaarder.

I Orden den 28de Januar

Overrækkes den høie Fundamentskommission!

I vedhæftet Andragende af 12te d. M. anmoder Arkitekt Dispensation for Bygningsloven § 39. Tomtens Areal er 373.2 m² hvoraf 182 m² tidligere ubebygget. Dette Forhold giver adgang til et Gaardrum paa 48 m² hvis mindste Dimensioner ikke maa være under 6.25 m. Gaardrum af saadanne Dimensioner udgjør imidlertid kun 41.88 m². Da der nu blev af dette Gaardrum en ubebygget Plads paa 25.20 m² hvis Dimensioner er 4.8 m x 5.25 m saa synes det ikke unødvendigt at imødekomme Andragendet. — Hvad Hensynet angaar til det ubebyggede Rum i Tomtens Sydre Del udgjør dette 39 m². Ellers skulde Intet at bemærke. Opmaalingschefen henleder paa Reguleringen. Ved Gjennemsyn bemærker kun, at det paabyggede maa gives en Dybde af 2.70 m.

Christiania den 28de November 1894

P. Schønheyder

CHRISTIANIA GRUNDEBESKRIVELSESKOMMISSION 579/94

Protokoll fra generalforsamling 2026

Fjerdingen borettslag – Orgnr. 966761571

Dato: 08.04.2026
Tid: Møtet startet kl. 18:00, Møtet avsluttet kl. 19:28

Tilstede: Julian Ghansah, Kent Medhus, Erik Wester, Ina Rørtveit, Thomas Combriat, Sigurd Berg (for Adam MacDonald), Amund Wold
Ikke tilstede: Nargis Sultana, Angelica Klintström

Referent: Julian Ghansah
Undertegnere av protokoll: Kent og Ina

1. **Godkjenning av agenda**
   - Agenda ble gjennomgått og godkjent.

2. **Gjennomgang av regnskap (v/Einar)**
   - Lån til Husbanken forventes nedbetalt i juni 2026.
   - Lån til DNB forventes nedbetalt i oktober 2026.
   - Når lån er nedbetalt vil det frigjøres midler til å bygge buffer og nedbetale gjeld dersom nåværende felleskostnader beholdes.

Saker med votering:

3. **Godtgjørelse til styret**
   - Forslag: 15 000 kr per år totalt
     - Fordeles med 5 000 kr per styremedlem

Vedtak:
- Enstemmig vedtatt

Detaljer:
- Utbetales årlig
- Første utbetaling: 08.04.2027
- Styret må budsjettere for kostnaden

4. **Valg av styre (2 år)**

Vedtak (enstemmig):

- Styreleder: Julian
- Styremedlemmer: Erik og Sigurd (forutsatt overdragelse av leilighet)
- Varamedlem: Ina (trer inn dersom Sigurd ikke overtar leiligheten)

Andre saker:

5. **Fremtidig organisering (sameie/borettslag)**
   - Det planlegges å nedbetale resterende bankgjeld innen 2026.
   - Dette åpner for overgang til én styreform i stedet for dagens todelte løsning (sameie og borettslag).

Vurderinger:

- Saken må utredes nærmere av nytt styre.
- Eventuell beslutning må tas i generalforsamling.
- Borettslaget vil ikke bli oppløst før gjelden er nedbetalt.
- Seksjoner i første etasje kan innlemmes i borettslaget dersom bruksendring godkjennes.

6. **Ekstraordinær innbetaling (gjeld til regnskapsfører)**
   - Utestående gjeld er ca. 100 000 kr.
   - Dette er styrets høyeste prioritet fremover.

Mulige løsninger:

- Engangsinnbetaling
- Nedbetaling via felleskostnader, hvor midler vil frigjøres når lån er nedbetalt.
- Hybrid løsning

Vurderinger:

- Viktig å ta høyde for uforutsette kostnader
- Unngå flere runder med ekstraordinære innbetalinger

7. **Kommunikasjonsplattform**
   - Vurdering av plattform/verktøy for styrevirksomhet og kommunikasjon med beboere:
     - Ca. 3000 kr i oppstart
     - Ca. 3500 kr årlig
   - Positiv holdning til anskaffelse etter at gjeld er nedbetalt

Midlertidig løsning:

- Det opprettes en WhatsApp-gruppe for beboere
- Sigurd er ansvarlig for opprettelse
- Medlemmer legges til fortløpende
- Når gruppen er opprettet og medlemmene er lagt til opphører nåværende Facebook-gruppe.

8. Teknisk sak – porttelefon

- Porttelefon fungerer ikke
- Julian følger opp leverandør

9. Dugnad

- Tidspunkt: Førstkommende søndag kl. 16
- Julian sender innkalling

Oppgaver:

- Male fasade (2 strøk)
- Vaske søppelrom
- Bore nytt hull til metallstang i søppelrom
- Stell i hagen
- Rens av vaskemaskin og tørketrommel
- Rydding og vask i kjeller

Praktisk:

- E-post sendes for avklaring av deltakelse
- Manglende oppmøte medfører innbetaling på 500 kr pr. andel/seksjon.

10. Salg av leilighet (Adam / Sigurd)

- Sigurd deltok på vegne av Adam
- Det foreligger avtale om salg til Sigurd
- Forkjøpsrett må avklares

Møtets holdning:

- Ønske om å ikke benytte forkjøpsrett

11. Vedlikehold og oppgraderinger

Følgende tiltak ble diskutert:

- Utskifting av vinduer (antatt utgått levetid)
- Oppgradering av inngangsdør/inngangsparti
- Oppgradering av bad

- Oppussing av fasade

Videre:

- Styret vurderer prioritering

12. Status bruksendring (første etasje)

- Amund orienterte om status i søknadsprosessen

Oppfølging (ansvar og tiltak):

Styret (generelt):

- Utrede fremtidig organisering (sameie/borettslag)
- Utrede løsning for nedbetaling av gjeld til regnskapsfører
- Vurdere prioritering av vedlikeholds- og oppgraderingsbehov
- Budsjettere styregodtgjørelse

Sigurd:

- Opprette WhatsApp-gruppe og legge til medlemmer

Julian:

- Følge opp porttelefon med leverandør
- Kontakte eiere som ikke deltok angående forkjøpsrett
- Kalle inn til dugnad

Alle beboere:

- Avklare deltakelse på dugnad

Signering:

Signatur 1:

Signatur 2:

_____

_____

Navn:

Navn:

Sted/dato:

Sted/dato:

FJERDINGEN BORETTSLAG

Styrets årsberetning for 2025

Virksomhetens art og hvor den drives.
Fjerdingen borettslag er et borettslag bestående av 8 enheter i Christian Kroghs gate 47, 0186 Oslo.

Fortsatt drift.
Årsregnskapet for år 2025 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Utvikling i resultat og stilling.
Borettslaget har solid egenkapital, og det avsettes midler til drift og vedlikehold. Endringer i egenkapitalen i løpet av året fremkommer av balansen. Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stiling og resultat. Årets overskudd er i sin helhet tilført egenkapitalen. Selskapet har sine disponible midler i form av bankinnskudd, og endringen fremkommer av balansen.

Forskning og utviklingsaktiviteter.
Selskapet har for tiden ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Arbeidsmiljø.
Borettslaget har ingen ansatte.

Ytre miljø.
Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø.

Likestilling.
Borettslagets har en policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Borettslagets styre består av 3 menn.

Oslo, den 08.april 2026.
I styret for Fjerdingen borettslag

Kent Medhus	Erik Wester	Julian Ghansah
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Christian Krohgs gate 47, 0186 Oslo
Gnr. 208, Bnr. 122, andelsnr. 2 i Fjerdingen Borettslag, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302260114

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler: Milan Pejic

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 471 45 565

E-post: milan.pejic@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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