

Velkommen til

Folke Bernadottes vei 41
0862 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Folke Bernadottes vei 41
0862 Oslo

Nyoppført 1-roms med høy standard og attraktiv beliggenhet | Solrik markterrasse! | Kort vei til byen og marka | Bod

Velkommen til denne moderne og stilrene 1-roms leiligheten i Folke Bernadottes vei 41!
Leiligheten har en gjennomført planløsning, med et lyst og luftig stue-/kjøkkenområde som leder ut til en solrik markterrasse på ca. 7 kvm. Stue med plass til sofa og spisebord, samt annet ønskelig møblement! Kjøkkenet fra Sigdal er kvalitetsmessig utført med klassisk hvite fronter, benkeplate i hvit Levanto marmor laminat og praktisk oppbevaringsplass.

Flislagt bad med dusjhjørne, toalett, servant med innredning og balansert ventilasjon bygget i 2026. Hele boligen har slitesterkt gulv i eik designet vinyl og lyse, moderne overflater. Med gode solforhold og attraktiv beliggenhet med nærhet til både sentrum og marka. Kun få minutters gange til T-bane og kollektiv transport.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 450 000
Andel fellesgjeld pr 18.09.2026	kr	40 252
Omkostninger*	kr	6 090
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 496 342
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	2 436
BRA/BRA-I		26/23 m²
Ant. sov.		0
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		2026
Etasje		1

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Reidar Brusletten
Eiendomsmeglerfullmektig

473 86 589
reidar.brusletten@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 450 000**
Andel fellesgjeld pr 18.09.2026	kr	**40 252**
Omkostninger*	kr	**6 090**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**3 496 342**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**2 436**

***Omkostninger**
Andel utgifter oppstart borettslag/andelskapital: kr. 5 000
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 1 090

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 2 436 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader inkluderer kommunale avgifter, vaktmester, forretningsfører, driftskostnader, revisjonshonorar og felles bygningsforsikring.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjeldende kostnader og vedtak.

Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av stifter og USBL basert på erfaringstall for eiendommen og normtall fra tilsvarende eiendommer som selger forvalter. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet. Eventuell eiendomsskatt kommer i i tillegg til budsjetterte driftskostnader. Eiendomsskatt fastsettes av kommunen. Styret i borettslaget kan beslutte å viderefakturere dette til de boliger det eventuelt blir beregnet skatt for.

Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet når det velges nytt styre og samtlige leiligheter i borettslaget er solgt

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi
Fellesgjeld knytter seg til felles låneopptak i forbindelse med utskifting/rehabilitering av eldre avløpsrør, samt installering av egne strømmålere for hver enkelt andel.

Fellesgjelden er tatt opp i DNB, og fordeler seg på 2 lån på hhv. kr. 608.986,- og kr. 842.886,-

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse
Andel nr. 31 i Folke Bernadottes vei 41 Borettslag, org. nr. 934460669 med tilhørende borett til bolig.
Andelen ligger i Folke Bernadottes vei 41 Borettslag og forretningsfører for borettslaget er Boligbyggelaget USBL..

Sikringsordning
Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond: Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

Om borettslaget
Folke Bernadottes vei 41 Borettslag blir bestående av 32 andeler, hver pålydende NOK 5.000,-. Forretningsførselen av borettslaget ivaretas av USBL boligforvaltning.

De som kjøper en bolig, blir andelseiere i Folke Bernadottes vei 41 borettslag. Borettslaget blir bestående av 32 andeler / leiligheter. Borettslaget eier alle boligseksjonene. Borettslaget er en del av et sameie med tilstøtende bygg med adresse Folke Bernadottes vei 41-43-45.

Det er borettslaget som blir eier av boligseksjonene, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier borett til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets eventuelle gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie) i tråd med den fordelingsnøkkel som selger fastsetter ved etableringen av borettslaget.

Borettslaget er nystiftet i 2025 etter omdannelse fra aksjeselskap. Tidligere regnskap for aksjeselskapet er ikke relevant for eiendommens videre drift som borettslag. Budsjettet for 2026 er satt opp av stifter basert på historikk og forventede kostnadsøkninger.

Borettslaget ble opprinnelig stiftet med 26 andeler (uten snr. 1 næringsseksjonen som del av borettslaget).
I GF av 22.04.2025 ble alle nødvendige selskapsrettslige vedtak fattet for å utvide borettslaget til 32 andeler, basert på at snr. 1 skulle reseksjoneres til seks boligenheter.

Eiendommen er forsikret gjennom sameiets hovedforsikring.

Forretningsfører
Boligbyggelaget USBL

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

BRA-i: 23 m2
BRA-e: 3 m2
BRA total: 26 m2

1. etasje
BRA-i: 23 m2.

BRA-e: 3 m2.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
0

Eierform
Andel

Boligtype
Andelsleilighet

Etasje
1

Parkering
Parkering i gate etter gjeldende regler for området.

Borettslagets eiendom
Gnr. 50, Bnr. 301, Snr. 30 (Ideel andel 1/1) i Oslo kommune.

Tomteareal er 8 212 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Tomten er felles med Folke Bernadottes vei 43 og 45. Rundt Folke Bernadottes vei 43-45 er det i hovedsak asfaltert med biloppstillingsplasser.

Dyrehold
Det er forbudt å holde dyr i boligselskapet. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. § 5-11 fjerde ledd i borettslagsloven/ § 19 sjette ledd i eierseksjonsloven.
Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling/sameiermøte.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

Beboernes forpliktelser
Interessenter plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler.

Borettslagets forsikringsselskap
Fremtind Forsikring
Polisenummer felles forsikring 34952177

Byggeår
Ca. 2026

Innhold
Gang/entré, bad, stue/kjøkken med utgang til markterrasse.

Leiligheten disponerer én bod i felles bodområde på samme plan som leiligheten.

Standard
Velkommen til Folke Bernadottes vei 41! Vi har gleden av å presentere denne nyoppførte og moderne leiligheten med gjennomtenkte løsninger, høy kvalitet og et tidsriktig design. Leiligheten kombinerer funksjonalitet med estetikken for en lun og behagelig atmosfære, perfekt for både førstegangskjøpere og etablerte!

Entré/gang
Leiligheten har en praktisk og innbydende entré med moderne fliser av typen Reconcrete RO11 Terrazzo Rice på gulv. Materialvalget sikrer slitestyrke og gir et elegant førsteinntrykk. Veggene er malt i en rolig, hvit te-farge, og taket er malt i bomull for å skape en lys og åpen romfølelse. I gangen er det også installert varmekabler.

Bad
Leilighetens baderom er gjennomført i stilfulle og robuste materialer. Veggene er kledd med fliser av typen Civic Caesar Ceramics i fargen sable cross, mens gulvet har matchende fliser i nyansen sable chips. Kvalitetsflisene fra Fagflis gir et eksklusivt preg, og ventilasjonen ivaretas av det effektive og stillegående Flexit Nordic KS3-ventilasjonsaggregatet som sikrer balansert ventilasjon og varmegjenvinning. Badet er utstyrt med elektrisk gulvvarme.

Stue/Kjøkken
Leilighetens hjerte er det åpne og lyse stue- og kjøkkenområdet. Kjøkkenet er moderne med skrog og dekorskap i klassisk hvit, dører av typen Horisont korn malt, og elegante rett korn-malede takoppforinger. Benkeplaten er en lekker 20 mm laminat i hvit Levanto marmor 643, som tilfører eleganse og funksjonalitet til rommet.

Stuen og kjøkkenet har sømløse overganger til utgang til en solrik markterrasse på ca. 7 kvm. Terrassen er ideell for sommerdager med familie og venner, med gode solforhold som forlenger oppholdet utendørs.

Generelt interiør og utførelse
Lyst og moderne gulv i slitesterkt materiale i eik design. Veggene er malt i harmoniske, lyse nyanser, med dørene ferdigstilt i elegant hvit (Dørblad Ingstad hvit S0502Y fra Tore Ligaard). Boligen er godt lydisolert med Silencio-plater i gulv og doble lag rockwool i vegger mot korridor, noe som sikrer optimal bokomfort.

Denne nyoppførte leilighetene fremstår som et ypperlig valg for deg som ønsker en moderne bolig i et ettertraktet område. Ta kontakt i dag for visning og muligheten til å skape ditt nye hjem i Folke Bernadottes vei 41!

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Beliggenhet
Eiendommen har meget god og svært attraktiv beliggenhet på Kringsjå, med kort avstand til Sognsvann og Nordmarka. Det er umiddelbar nærhet til Kringsjå T-banestasjon med hyppige avganger til Oslo. Det er nærbutikk rett ved eiendommen. Umiddelbar nærhet til Damefallene. Fra leiligheten er det kort vei til knutepunkt som Idrettshøyskolen, BI, Blindern, Forskningsparken, Gaustad med Rikshospitalet og Ullevål Stadion.

Leiligheten ligger i nærheten av friområder og flotte naturområder både sommer og vinter. Ideelt for løpeturer, sykkelturer og skiturer. Bading om sommeren og skøyter om vinteren.

En ypperlig adresse hvis du vil ha nærhet til naturen, men samtidig nyte en urban tilværelse med alt byen har å tilby.

Offentlig transport
Kringsjå. Linje 5. 0.4 km.
Nordberghjemmet. Linje 25 .0.5 km.
Gaustadalléen. Linje 17, 18. 2.9 km.
Nydalen stasjon . Linje RE30, R31. 3.2 km.
Oslo S. Totalt 24 ulike linjer. 6.9 km.

Barnehager
Montessoribhg. Solsikken Sognestue. 0.2 km.
Nordberg Menighets barnehage. 0.3 km.
Avd 409 Frydenhaug barnehage. 0.7 km.

Skoler
Kringsjå skole (1-7 kl.). 0.7 km.
Korsvoll skole (1-7 kl.). 0.8 km.
Tåsen skole (1-7 kl.). 1.7 km.
Berg skole (1-7 kl.). 2.7 km.
Nordberg skole (8-10 kl.). 0.8 km.
Blindern videregående skole. 2.2 km.
Nydalen videregående skole. 3.1 km.

Ovennevnte informasjon om skoler og barnehager er hentet fra Prognosesenteret og Oslo kommune sin nettsider. Det gjøres oppmerksom på at skoletilhørighet årlig kan endres av kommune. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.er like ved Sognsvann med turstier og lysløyper innover i Nordmarka. Det er gangavstand til Sognsvann.

Bebyggelse
I underetasjen er det 6 nyoppførte leiligheter med tilhørende bodanlegg. Gjennomgående standard fra 2026.

I bygningens 1. etasje er det 16 hybelleiligheter, felles vestibyle, felles vaskerom og trapperom som leder ned til bodarealer i kjelleren. Det er også boder og teknisk rom. I 2. etasje er det 10 leiligheter hvorav 2 endeleiligheter er en del større enn øvrige.

Adkomst
Enkel adkomst via Folke Bernadottes vei. Se også kartskisse på eiendommens hjemmeside. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1 SR på annonserte visningstidspunkt.

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke.

Det er ikke utført tilstandsrapport for leiligheten.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for bruksendring av lokaler i 1. etasje fra legekontor til boliger, datert 07.09.2026

Ved søk hos plan- og bygningsetatens hjemmesider er følgende dokumenter funnet:

Det ble gitt igangsettingstillatelse 17.07.2025 for bruksendring av lokaler i 1. etasje fra legekontor til boliger, i sak 202462784 hos PBE sin hjemmeside.

Rammetillatelse ble gitt i sak 202462784 27.03.2025.

- Ferdigattest for utvidelse av 14 bad i 1. etasje, datert 22.09.2010
- Ferdigattest på bruksendring fra sykehjem til bolig, datert 06. september 2006
- Ferdigattest for innredning av av to to-roms leiligheter.

Hvitevarer
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger handelen.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming ved panelovner/balansert ventilasjon.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.
Informasjon strømforbruk: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke informasjon om årlig strømforbruk. Strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og bruken av eiendommen. Strøm- og forsikringskostnader vil variere ut fra valg av leverandør og avtaletype.

Info energiklasse
Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

TV/Internett/Bredbånd
Det foreligger pr. 21.01.2025 avtale med Kringsjånett på levering av TV/bredbånd. Kringsjånett SA leverer kollektivt bredbånd og TV til borettslaget. Som tjenesteleverandør brukes Telia (tidligere Get).

Hver enkelt nye andelseier må tilknytte eget kundeforhold med Telia. Det budsjetteres med en månedlig kostnad på ca. kr. 256,- pr. andelseier. Endelig sum vil fastsettes etter borettslaget har inngått avtale med Kringsjånett.

I tillegg til den kollektive pakken kan hver enkelt abonnent kjøpe tilleggstjenester direkte fra Telia til gjeldende priser for Kringsjånett SA. Kringsånett SA operer med egne priser til sine kunder, og det man ser på telia.no vil derfor ikke nødvendigvis være gjeldende.

Adgang til utleie
Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut boliger i borettslag eller aksjelag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-

6. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burettslagslova.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen ligger under kommuneplan Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn, vedtatt 23.09.2015.

Boligen er regulert av reguleringsplan V201266, vedtatt 1966-12-20. Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg.
Eiendommen er også berørt av reguleringsplanene:
- S-808 - Regulerings- og bebyggelsesplan for feltene A - B - C - D - E og F på Kringsjå, gnr.50 bnr.14 m.fl., vedtatt 1959-11-02
- V301006 - FOLKE BERNADOTTES VEI 37, M.FL. Mindre vesentlig regulerings- endring, slik at grn. 50 bnr. 310 inkluderes i regulerings- bestemmelse i § 4 for felles avkj., vedtatt 2006-10-30
- 41164 - Regulering av tomt til barnehjem sydøst for Kringsjå stasjon. gnr.50 bnr.14., vedtatt 1964-08-04
- 39960 - Gnr.50 bnr.14 ,Kringsjå, tomt IX, Felt ABC Odd Fellow Aldershjem, forprosjekt., 1960-05-24

I henhold til Plan- og bygningsetatens hjemmesider er følgende byggesaker påvist i nærområdet til eiendommen:
- 202462784 - Folke Bernadottes vei 41 - Bruksendring av lokaler i 1. etasje fra legekontor til boliger
- 202456571 - Minister Ditleffs vei 22 - Boring av 13 energibrønner og etablering av varmepumper
- 202458572 - Minister Ditleffs vei 23C - Fasadeendringer - Etablering av vindu og takvinduer
- 200713410 - Sognsveien 165 - Oppføring av pylon - Frydenhaug studentbarnehage

I henhold til Plan- og bygningsetatens hjemmesider er følgende plansaker påvist i nærområdet til eiendommen:
- 202102096 - Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)

I henhold til plan- og bygningsetatens hjemmesider kan det være plan- og byggesaker som ikke er nærmere undersøkt. Dersom dette er særskilt viktig for deg oppfordres det til å undersøke med plan- og bygningsetaten, eventuelt konferere med megler.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Det har ikke lykkes megler å innhente formuesverdi på denne boligen pga. salget gjelder salg ved profesjonell part/firma.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andel felles formue
Kr 0 iflg. forretningsfører/regnskap.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Leiligheten forventes å kunne overtas i av slutten av oktober/medio november 2026. Overtakelse forutsetter at andelen er opprettet og registrert hos Statens kartverk. Dersom det oppstår forhold som kan medføre forsinkelse, skal kjøper informeres uten ugrunnet opphold.

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.
Andelseier(e), bortsett fra stifter, kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Eier
FB41 BRL Invest AS

Heftelser
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rørfordelerskap med stoppekraner er plassert i felles gang. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk avtrekk. Det er sentralanlegg for varmtvann hvor det står to varmtvannsberedere på 390 liter fra 2010. Det er felles rom med sikringer i felles gang, automatsikringer.

Andelseier kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Kun fysiske personer kan være andelseiere med unntak av det offentlige samt arbeidsgivere, der formålet er å leie ut til ansatte såfremt dette fremkommer av vedtektene.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen/boligen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av

meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Det er ikke avholdt tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

Boligselgerforsikring
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Anders Langtind
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 930 17 777
E-post: anders.langtind@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Ullevål
Sognsveien 70A
0855 OSLO
Org. nr. 958427700

Kontaktperson
Reidar Brusletten
Eiendomsmegler
Telefon: 473 86 589
E-post: reidar.brusletten@em1sr.no





































Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Folke Bernadottes vei 41 Borettslag.
Tirsdag 22.04.2025 kl. 10:00 - fredag 25.04.2025 kl 16:00. Digitalt i Bonabo via usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kjersti Ekers Villand

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kjersti Ekern Villand

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Øystein Erling Tvenge

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Vedtak:
Totalt antall stemmer: 3

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Andre saker

2.1 Øke antall andeler i borettslaget

Stifteren av borettslaget og selger av borettslagsandelene, FB41 BRL Invest AS (org.nr 933 755 045), planlegger som kjent å utvide borettslaget med 6 andeler. Rammetillatelse

til tiltaket ble gitt 27.03.2025 (sak 202462784). Alle nye andelseiere i borettslaget har forpliktet seg til å samtykke til å utvide borettslaget med 6 andeler, jf. kjøpekontraktens punkt 16. Denne generalforsamlingen avholdes for å formalisere denne beslutningen.

Borettslaget er stiftet med 26 andeler, i påvente av rammetillatelse for ombygging av 6 bruksenheter med næringsformål til boliger. Slik rammetillatelse foreligger nå, og borettslaget kan formelt fatte vedtak om å øke antall andeler i borettslaget med 6; fra 26 til 32.

Styret fremmer forslag om at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

"Borettslaget består av 32 andeler."

Opprettelse av nye andeler må vedtas på generalforsamling med 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 3
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 3

Vedtak:

Forslaget vedtatt.
"Borettslaget består av 32 andeler."

2.2 Øke andelskapitalen

Som følge av at borettslagets andeler øker fra 26 til 32, må andelskapitalen økes tilsvarende.

Borettslaget ble tegnet med 26 andeler, hver pålydende NOK 5 000, til sammen en andelskapital på NOK 130 000. Andelskapitalen skal økes ved innskudd med NOK 5 000 x 6, til sammen NOK 30 000.

Innskuddet med NOK 30 000 betales av stifter, FB41 BRL Invest.

Styret fremmer forslag om at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

"Borettslaget består av 32 andeler, hver pålydende NOK 5 000 til sammen en andelskapital på NOK 160 000."

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 3
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 3

Vedtak:

Forslaget vedtatt.
"Borettslaget består av 32 andeler, hver pålydende NOK 5 000 til sammen en andelskapital på NOK 160 000."

2.3 Vedtektsendring

Som følge av forslag til vedtak i innkallingens punkt 2.1 og 2.2 må borettslagets vedtekter § 2 og § 3 endres tilsvarende.

Vedtektenes § 2 (vedtatt 29.10.2024) med følgende ordlyd:

"Borettslaget med adresse Folke Bernadottes Vei 41, har 325/1644 ideell eierandel i eiendommen gnr. 50 bnr. 301 i Oslo kommune. Eiendommen er under seksjonering. Det er seksjon nr. 1 til 26 som vil bli borettslagets eiendom.

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune."

Styret fremmer forslag om at generalforsamlingen fatter vedtak om å endre vedtektenes § 2 til det følgende:

"Borettslaget med adresse Folke Bernadottes Vei 41, har 325/1644 ideell eierandel i eiendommen gnr. 50 bnr. 301 snr. 1 til 27 i Oslo kommune.
Snr. 1 vil bli reseksjonert til 6 seksjoner.

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune."

Vedtektenes § 3 (vedtatt 29.10.2024) med følgende ordlyd:

"Laget består av 26 andeler. Hver andel har et pålydende på NOK 5 000. Samlet andelskapital er NOK 130 000"

Styret fremmer forslag om at generalforsamlingen fatter vedtak om å endre vedtektenes § 3 til det følgende:

"Laget består av 32 andeler. Hver andel har et pålydende på NOK 5 000. Samlet andelskapital er NOK 160 000"

Endring av vedtektene må vedtas på generalforsamling med 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 3
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 3

Vedtak:

Forslaget vedtatt.
Vedtektenes § 2
endres til:
"Borettslaget med adresse Folke Bernadottes Vei 41, har 325/1644 ideell eierandel i eiendommen gnr. 50 bnr. 301 snr. 1 til 27 i Oslo kommune.
Snr. 1 vil bli reseksjonert til 6 seksjoner.
Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune."

Vedtektenes § 3
endres til:
"Laget består av 32 andeler. Hver andel har et pålydende på NOK 5 000. Samlet andelskapital er NOK 160 000"

2.4 Justering av driftsbudsjett og finansieringsplan

Som følge av at antallet andeler i borettslaget økes med 6 er det nødvendig å tilpasse borettslagets driftsbudsjett og finansieringsplan tilsvarende.

Oppdatert driftsbudsjett og finansieringsplan følger innkallingen som vedlegg.

Styret fremmer forslag om at endringene i driftsbudsjett og finansieringsplan godkjennes av generalforsamlingen.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 3
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 3

Vedtak:

Forslaget vedtatt.
Endringene i driftsbudsjett og finansieringsplan godkjennes av generalforsamlingen.

2.5 Utstedelse av generalfullmakt

Styret har på vegne av borettslaget utstedt en generalfullmakt til FB41 BRL Invest AS. Kompetansen tilligget styret alene, og krever ikke tilslutning fra generalforsamlingen, men styret ønsker å gjøre andelseieren oppmerksomme på dette, og at generalfullmakten er nødvendig for å gjennomføre utvidelsen av borettslaget med 6 andeler.

Vedtak:

Tatt til orientering.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

FINANSIERINGSPLAN FOR FOLKE BERNADOTTES VEI 41 BORETTSLAG

Finansieringsplan er utarbeidet i svært tidlig fase. Endringer må påregnes. Siste oppdatert __april 2025

Adresse	Etasje	Bolignr.	*snr*	Andelsnr.	BRA	Driftsutgifter pr. år		Driftsutgifter pr. mnd.	
Folke Bernadottes vei 41	1	H0101	*17*	1	16	kr	21.472,24	kr	1.789,35
Folke Bernadottes vei 41	1	H0102	*16*	2	23	kr	30.866,34	kr	2.572,20
Folke Bernadottes vei 41	1	H0103	*15*	3	23	kr	30.866,34	kr	2.572,20
Folke Bernadottes vei 41	1	H0104	*14*	4	23	kr	30.866,34	kr	2.572,20
Folke Bernadottes vei 41	1	H0105	*13*	5	23	kr	30.866,34	kr	2.572,20
Folke Bernadottes vei 41	1	H0106	*12*	6	23	kr	30.866,34	kr	2.572,20
Folke Bernadottes vei 41	1	H0107	*11*	7	23	kr	30.866,34	kr	2.572,20
Folke Bernadottes vei 41	1	H0108	*10*	8	23	kr	30.866,34	kr	2.572,20
Folke Bernadottes vei 41	1	H0109	*9*	9	23	kr	30.866,34	kr	2.572,20
Folke Bernadottes vei 41	1	H0110	*8*	10	23	kr	30.866,34	kr	2.572,20
Folke Bernadottes vei 41	1	H0111	*7*	11	23	kr	30.866,34	kr	2.572,20
Folke Bernadottes vei 41	1	H0112	*6*	12	23	kr	30.866,34	kr	2.572,20
Folke Bernadottes vei 41	1	H0113	*5*	13	23	kr	30.866,34	kr	2.572,20
Folke Bernadottes vei 41	1	H0114	*4*	14	16	kr	21.472,24	kr	1.789,35
Folke Bernadottes vei 41	1	H0115	*3*	15	30	kr	40.260,45	kr	3.355,04
Folke Bernadottes vei 41	1	H0116	*2*	16	40	kr	53.680,60	kr	4.473,38
Folke Bernadottes vei 41	2	H0201	*18*	17	72	kr	96.625,08	kr	8.052,09
Folke Bernadottes vei 41	2	H0202	*19*	18	24	kr	32.208,36	kr	2.684,03
Folke Bernadottes vei 41	2	H0203	*20*	19	24	kr	32.208,36	kr	2.684,03
Folke Bernadottes vei 41	2	H0204	*21*	20	24	kr	32.208,36	kr	2.684,03
Folke Bernadottes vei 41	2	H0205	*22*	21	24	kr	32.208,36	kr	2.684,03
Folke Bernadottes vei 41	2	H0206	*23*	22	24	kr	32.208,36	kr	2.684,03
Folke Bernadottes vei 41	2	H0207	*24*	23	24	kr	32.208,36	kr	2.684,03
Folke Bernadottes vei 41	2	H0208	*25*	24	49	kr	65.758,73	kr	5.479,89
Folke Bernadottes vei 41	2	H0209	*26*	25	18	kr	24.156,27	kr	2.013,02
Folke Bernadottes vei 41	2	H0210	*27*	26	18	kr	24.156,27	kr	2.013,02
					679				
Folke Bernadottes vei 41	1	H0117	*1*	27	29,8	kr	39.992,05	kr	3.332,67
Folke Bernadottes vei 41	1	H0118	*1 (28)*	28	24	kr	32.208,36	kr	2.684,03
Folke Bernadottes vei 41	1	H0119	*1 (29)*	29	24	kr	32.208,36	kr	2.684,03
Folke Bernadottes vei 41	1	H0120	*1 (30)*	30	26,1	kr	35.026,59	kr	2.918,88
Folke Bernadottes vei 41	1	H0121	*1 (31)*	31	24	kr	32.208,36	kr	2.684,03
Folke Bernadottes vei 41	1	H0122	*1 (32)*	32	35,8	kr	48.044,14	kr	4.003,68
					163,7				
					842,7	kr	1.130.916,00	kr	94.243,00

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

	DRIFTSBUDSJETT FOR FOLKE BERNADOTTES VEI 41 BORETTSLAG			
	Driftsbudsjettet er utarbeidet i svært tidlig fase. Endringer må påregnes.			
	Sist endret __ april 2025			
	Driftskostnader	**Sum**		**Kommentar**
5330	Styrehonorar	kr	32.000,00	Kr 1 000 pr enhet
5400	Arbeidsgiveravgift	kr	4.512,00	14,10 %
6200	Strøm- og energikostnader	kr	30.000,00	Strøm til fellesareal
6220	Leietillegg strøm og varmtvann	kr	260.000,00	
6310	Vaktmester	kr	56.000,00	A/S Storingsgata 28
6329	Komm. avg. renovasjon fast	kr	120.000,00	Nedgravde søppelbrønner, standard hentefrekvens
6329	Vann og avløp årsgebyr	kr	45.000,00	
6329	Vann og avløp forbruk	kr	45.000,00	
6341	Brannalarm	kr	15.000,00	
6361	Fast renhold	kr	60.000,00	
6364	Matteleie	kr	10.000,00	
6390	Andre driftskostnader	kr	5.000,00	
6391	Snømåking, støing feing	kr	30.000,00	
6420	Bevar HMS	kr	8.100,00	
6500	Verktøy og redskaper	kr	5.000,00	
6550	Lyspærer, lysrør, sikringer	kr	5.000,00	
6551	Lås og beslag	kr	20.000,00	
6601	Vedlikehold	kr	80.000,00	
6617	Brannvernsutstyr og -varsling	kr	15.000,00	
6663	Ventilasjon	kr	30.000,00	
6700	Revisjonshonorar	kr	7.000,00	Narum Revisjon AS
6710	Forretningsførerhonorar	kr	50.000,00	USBL
6951	TV/Bredbånd	kr	98.304,00	Kringsjå
7500	Forsikringer	kr	96.000,00	
7770	Betalingskostnader	kr	2.000,00	
7790	Andre driftskostnader	kr	2.000,00	
	Sum driftskostnader:	**kr**	**1.130.916,00**	
	Fordeles etter areal	kr	2.945,09	Foreløpig gjennomsnitt på 32 leiligheter
	Kostnader som fordeles flatt			
	Kabel-TV/bredbånd	kr	12.768,00	kr 399 andel/mnd - fordels likt per adel

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Fordeling felleskostnader Folke Bernadottes vei 41 Borettslag 24.01.2025

Andelsnr	Bolig nr	BRA-i kvm	Kjøpesum	Omkostninger Dok.avgift	Driftskostnad	Tillegg strøm og varmtvann	TV / Bredbånd	Sum felleskostn. pr mnd år 1	Status
1	H0101	16		**47 652**	1262	412	256	**1930**	
2	H0102	23		**68 500**	1814	593	256	**2663**	
3	H0103	23		**68 500**	1814	593	256	**2663**	
4	H0104	23		**68 500**	1814	593	256	**2663**	
5	H0105	23		**68 500**	1814	593	256	**2663**	
6	H0106	23		**68 500**	1814	593	256	**2663**	
7	H0107	23		**68 500**	1814	593	256	**2663**	
8	H0108	23		**68 500**	1814	593	256	**2663**	
9	H0109	23		**68 500**	1814	593	256	**2663**	
10	H0110	23		**68 500**	1814	593	256	**2663**	
11	H0111	23		**68 500**	1814	593	256	**2663**	
12	H0112	23		**68 500**	1814	593	256	**2663**	
13	H0113	23		**68 500**	1814	593	256	**2663**	
14	H0114	16		**47 652**	1262	412	256	**1930**	
15	H0115	30		**89 348**	2366	773	256	**3395**	
16	H0116	40		**119 131**	3155	1031	256	**4442**	
17	H0201	72		**214 436**	5678	1856	256	**7790**	
18	H0202	24		**71 479**	1893	619	256	**2768**	
19	H0203	24		**71 479**	1893	619	256	**2768**	
20	H0204	24		**71 479**	1893	619	256	**2768**	
21	H0205	24		**71 479**	1893	619	256	**2768**	
22	H0206	24		**71 479**	1893	619	256	**2768**	
23	H0207	24		**71 479**	1893	619	256	**2768**	
24	H0208	49		**145 936**	3864	1263	256	**5383**	
25	H0209	18		**53 609**	1420	464	256	**2140**	
26	H0210	18		**53 609**	1420	464	256	**2140**	
		679,0	**0**	**2 022 250**	**53 553**	**17 505**	**6656**	**77714**	

Felleskostnadene er stipulerte og endringer må påregnes

Felleskostnader

Felleskostnadene er ment å dekke blant annet kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp, feiing), snøbrøyting, utvendig vedlikehold av fellesareal, forretningsførerhonorar, revisjon, forsikring av bygninger og generelle driftskostnader. Krinsjånett leverer tv/bredbånd. Kostnad og varmtvann strøm fordeles etter brøk.

usbl
For deg og ditt hjem

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Husordensregler Folke Bernadottes vei 41 Borettslag

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00
- Lørdager klokken 10:00–18:00

På helligdager tillates det ikke støyende arbeider mellom klokken 00.00-23.59, og heller ikke fra klokken 16.00 på jul-, påske- og pinseaften.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Dersom boligselskapet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i boligselskapet. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. § 5-11 fjerde ledd i borettslagsloven/ § 19 sjette ledd i eierseksjonsloven.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling/sameiermøte.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Fellesvaskeri

Brukere plikter å følge instrukser oppslått i vaskeriet. Vaskeri og utstyr rengjøres av hver enkelt etter bruk, Brukere av vaskeriet må reservere tid før bruk og plikter å følge opp reservasjoner som er gjort. Eventuelle feil og mangler skal rapporteres til styret.

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

VEDTEKTER

for Folke Bernadottes vei 41 Borettslag org.nr.

934 460 669

vedtatt på stiftelsesmøtet den 29.10.2024, sist endret den

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Folke Bernadottes vei 41 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor og forretningsførsel

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 26 andeler. Andelene skal være på kroner 5.000,-

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Andelseierne skal på forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i Borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder

skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Det er inngått egen avtale med naboeiendommen om bruk og vedlikehold av borettslagets bakgårdsareal. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader skal fordeles mellom andelseierne etter den fordelingsnøkkel som fremgår av eiendommens bygge- og finansieringsplan.

Kostnader til bredbånd ol. fordeles med like deler på hver andel.

Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

Budsjettforslag

Folke Bernadottes Vei 41 Borettslag

		Budsjett	Kommentar
	INNTEKT		
3600	Driftskostnad	627 800	
3618	Tillegg strøm og varmtvann	210 000	
	Sum inntekt	**917 800**	
	KOSTNAD		
5330	Styrehonorar	-26 000	Beregnet kr 1 000 pr enhet
5400	Arbeidsgiveravgift styrehonorar	-3 700	Regner automatisk 14,1 % av styrehonorar
6200	Strøm- og energikostnader	-30 000	Strøm til fellesareal
6220	Leietillegg strøm og varmtvann	-210 000	Strøm og varmtvann som fordeles etter areal.
6310	Vaktmester	-56 000	Oslo Bor og Riv AS - estimat. venter på konkret pris
6329	Komm. avg. renovasjon fast	-100 000	Nedgravde søppelbrønner, standard hentefrekvens
6329	Vann og avløp årsgebyr	-36 000	areal x 1,3 x kr 36,84 (lagt til 10% for fellesareal)
6329	Vann og avløp forbruk	-36 000	areal x 1,3 x kr 36,84 (lagt til 10% for fellesareal)
6341	Brannalarm	-15 000	
6361	Fast renhold	-45 000	
6390	Andre driftskostnader	-5 000	Kurs, årsmøte, styrearbeid, møter, leie av lokaler årsmøte
6391	Snømåking, strøing, feiing	-15 000	Estimat
6420	Bevar HMS	-8 100	Internkontrollsystem for lovpålagt HMS. Årlig lisens. Avtale må inngås
6500	Verktøy og redskaper	-5 000	
6550	Lyspærer, lysrør, sikringer	-5 000	
6551	Lås og beslag	-20 000	
6601	Vedlikehold	-50 000	Kommende generelt vedlikehold
6617	Brannvernsutstyr og -varsling	-15 000	Firesafe - kontroll slokkeutstyr. Estimat, venter på korrekt pris
6663	Ventilasjon	-20 000	Avtale Haaland Klima. Estimat, venter på korrekt pris
6700	Revisjonshonorar	-5 000	I henhold til avtale med revisor Narum Revisjon
6710	Forretningsførerhonorar	-50 000	Ihht avtale med Usbl
6951	TV/Bredbånd	-80 000	tv/bredbånd Kringsjånett
7500	Forsikringer	-78 000	Bygningsforsikring. Beregnet kr 3000 pr andel. Litt mer enn nåværende forsikring, men den ligger som næring
7770	Betalingskostnader	-2 000	Bankgebyr
	Sum kostnad	**-917 800**	
	Driftsresultat	**0**	
	FINANSPOSTER		
	Netto finansposter	**0**	
	Årsresultat	**0**	
8970	Overført til annen egenkapital	0	
	Sum overføringer	**0**	
	DISPONIBLE MIDLER		
	Årsresultat	**0**	
	Endring disponible midler	**0**	

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i ett år.
Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører borettslaget andre og/eller større kostnader.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/10886-8	Kirsten Alexandra Qvale Hammer	07.09.2026

Adresse: Folke Bernadottes vei 41
Eiendom: 50/301
Ansvarlig søker: MEINICH ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: FB41 BRL INVEST AS

Ferdigattest - Folke Bernadottes vei 41

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av lokaler i 1. etasje fra legekontor til boliger, mottatt 18.08.2026.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og/eller kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 18.08.2026.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Kirsten Alexandra Qvale Hammer
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by sør

Victoria Remen Sandnes
enhetsleder

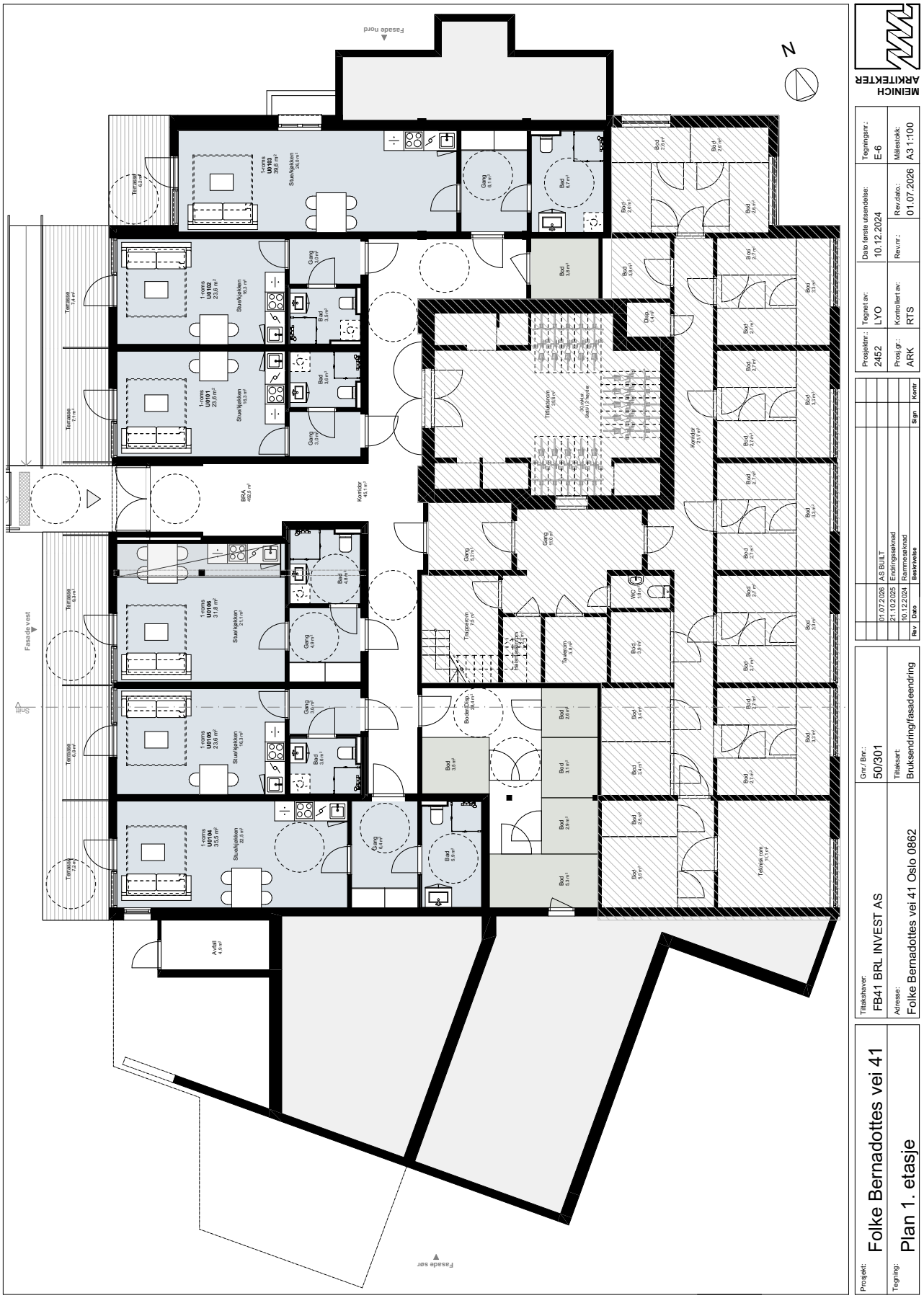
Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Situasjonsplan
Fasade mot sør
Plan 1. etasje
Fasade mot vest
Gjennomføringsplan

Mottakere:
MEINICH ARKITEKTER AS, Ragnhild Torsteinsrud-Smith

Kopi til:
FB41 BRL INVEST AS, Øystein Tvenge

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Oslo

39960

Gnr.50 bnr.14 ,Kringsjå, tomt IX, Felt ABC Odd Fellow Aldershjem, forprosjekt.

39960 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 24.05.1960
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 196003095
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-808

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

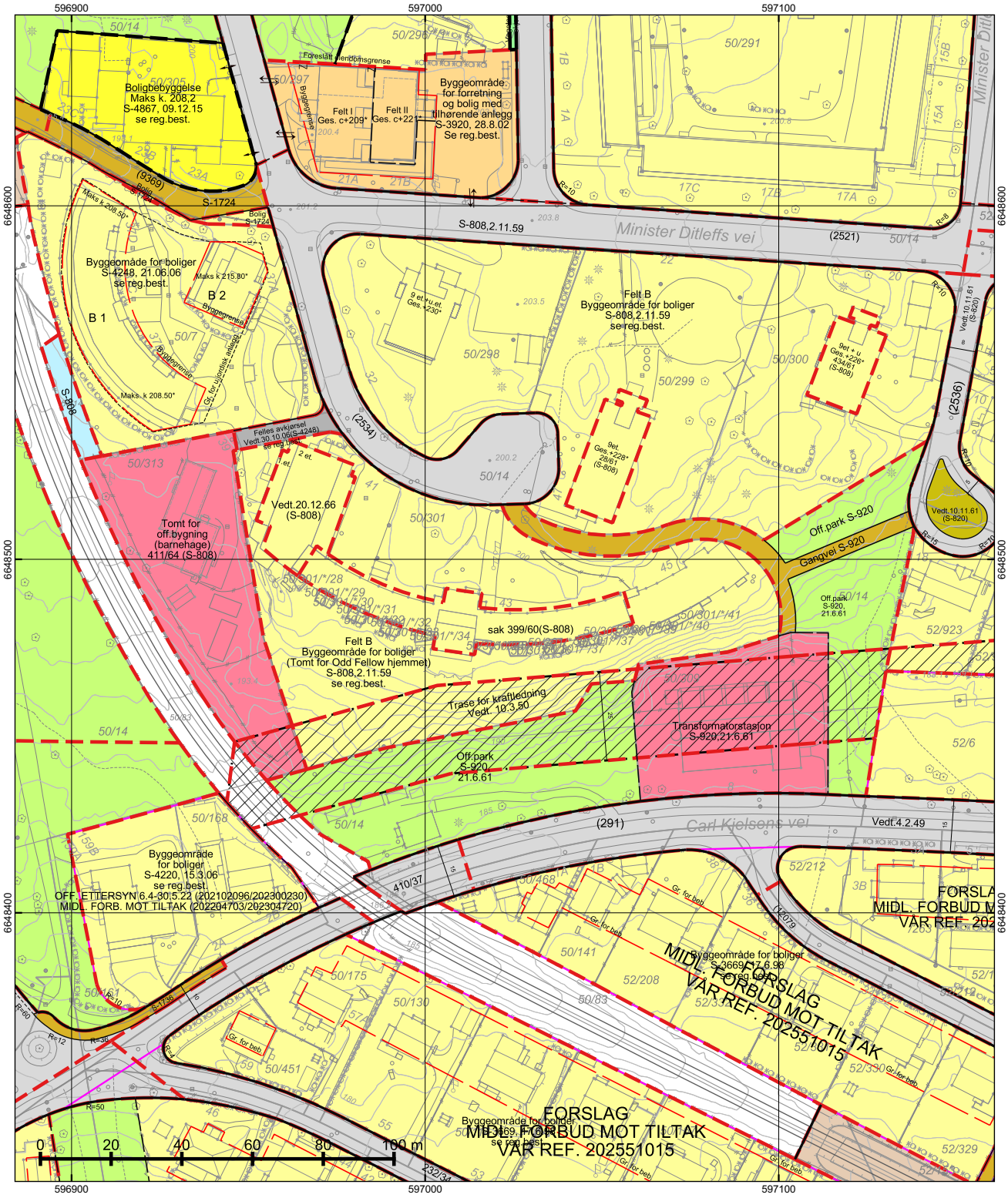
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

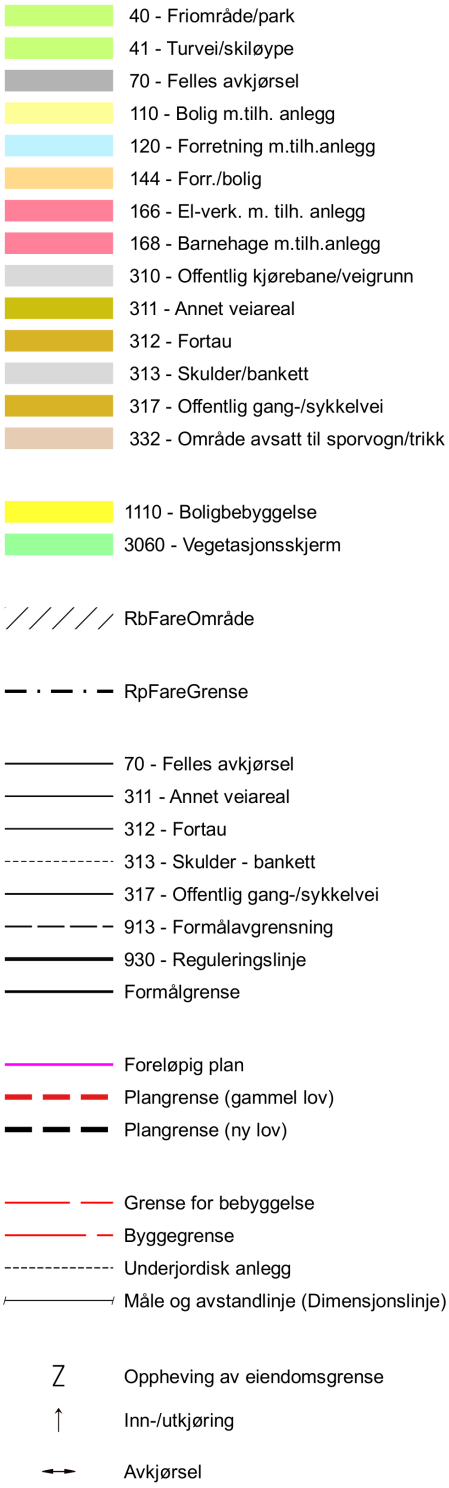
PlottID/Best.nr: 160045/ 86535935
Adresse: Folke Bernadottes vei 41
Gnr/Bnr: 50/301
Deres ref.:
Kommentar:

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

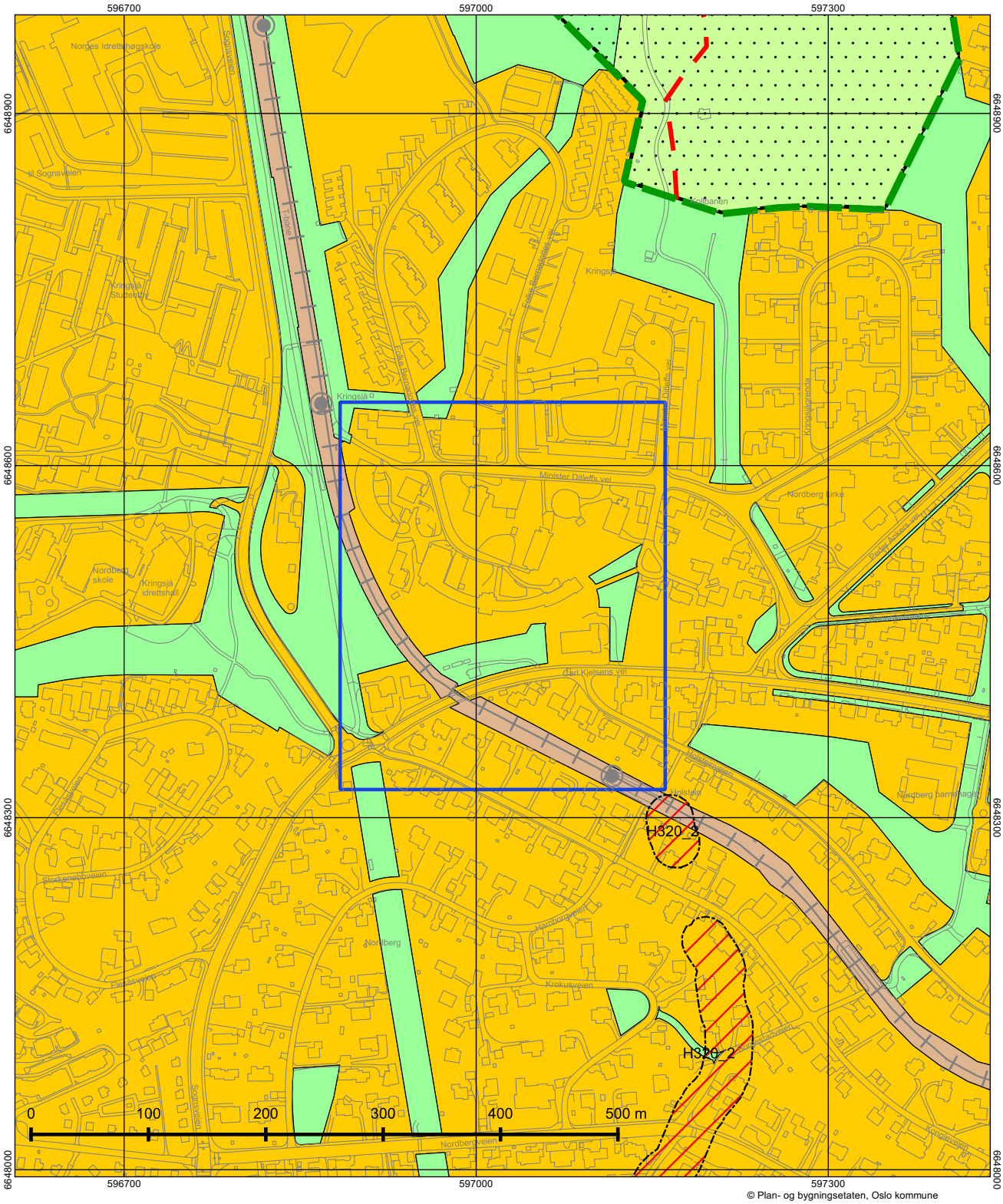
Se tegnforklaring på eget ark

Vedlegg: Kommunalinformasjon

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



Vedlegg: Kommunalinformasjon



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160045/86535935
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

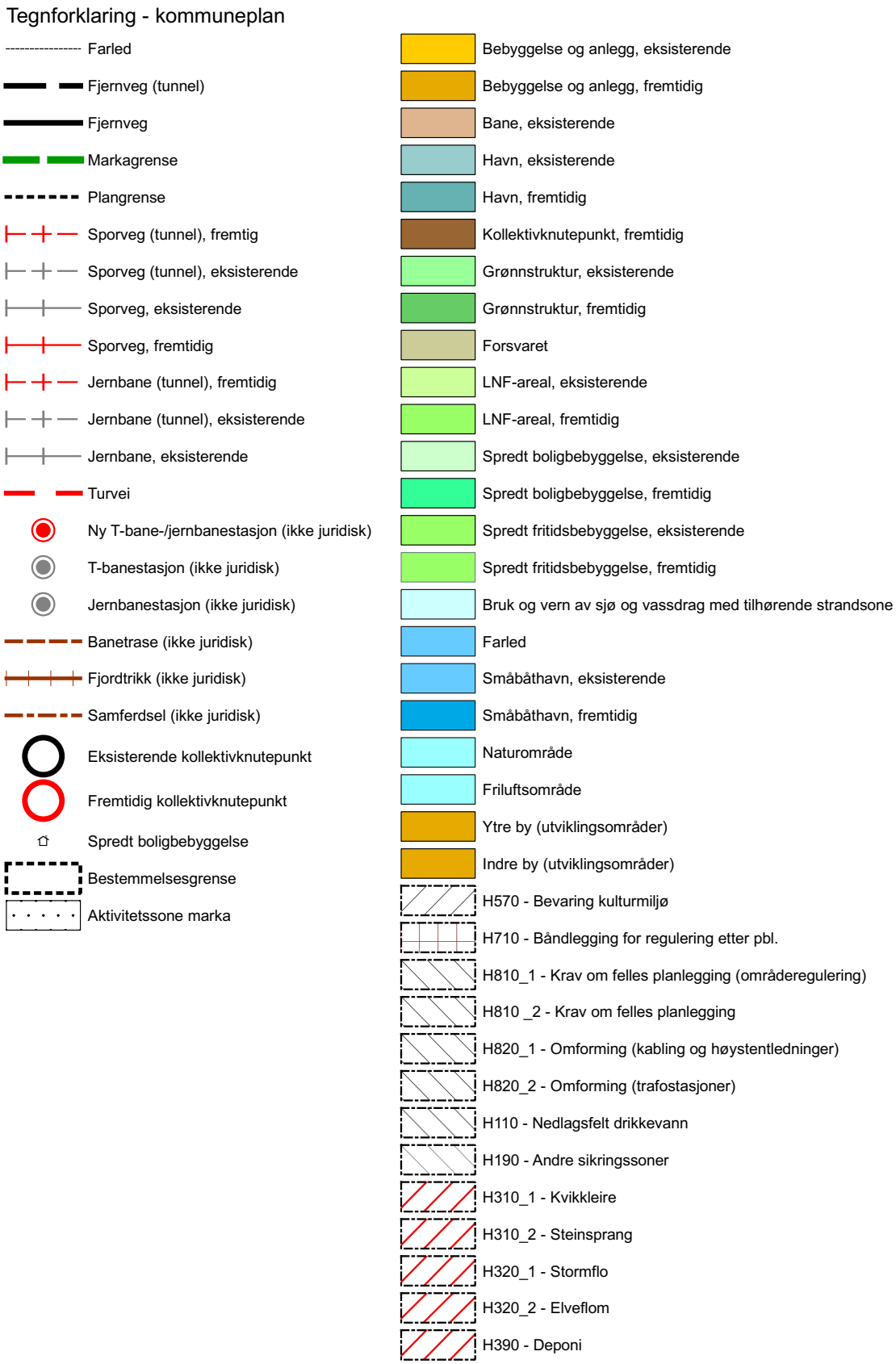
Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Plan- og bygningsetaten

Dato: 30.06.2026
Kunde: Reidar Brusletten
Laget for: christer.ingebrigtsen@em1.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535935
Deres ref: 9320212

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 50, BNR. 301.

Vi viser til bestilling av 30.06.2026 for eiendom gnr. 50, bnr. 301.

GNR. 50 BNR. 301

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.08.1960.

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

8215 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

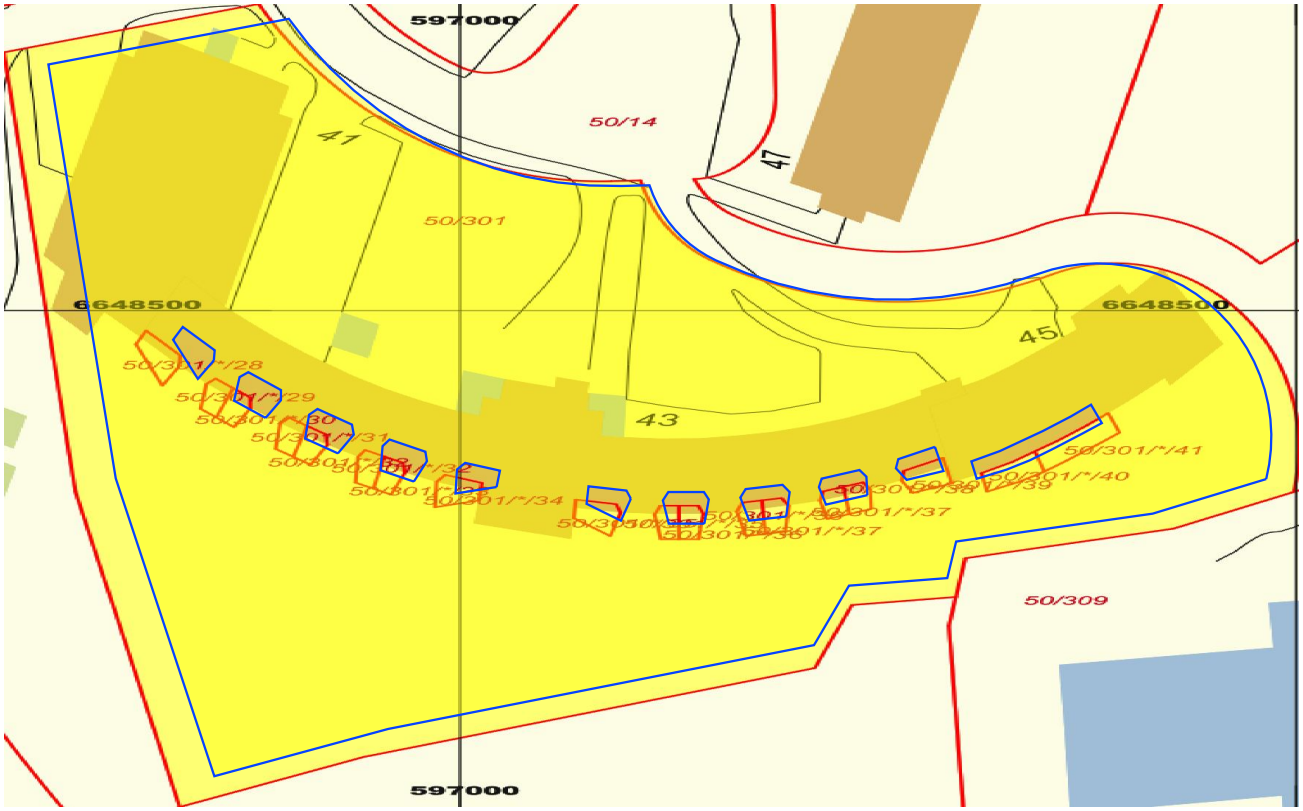
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

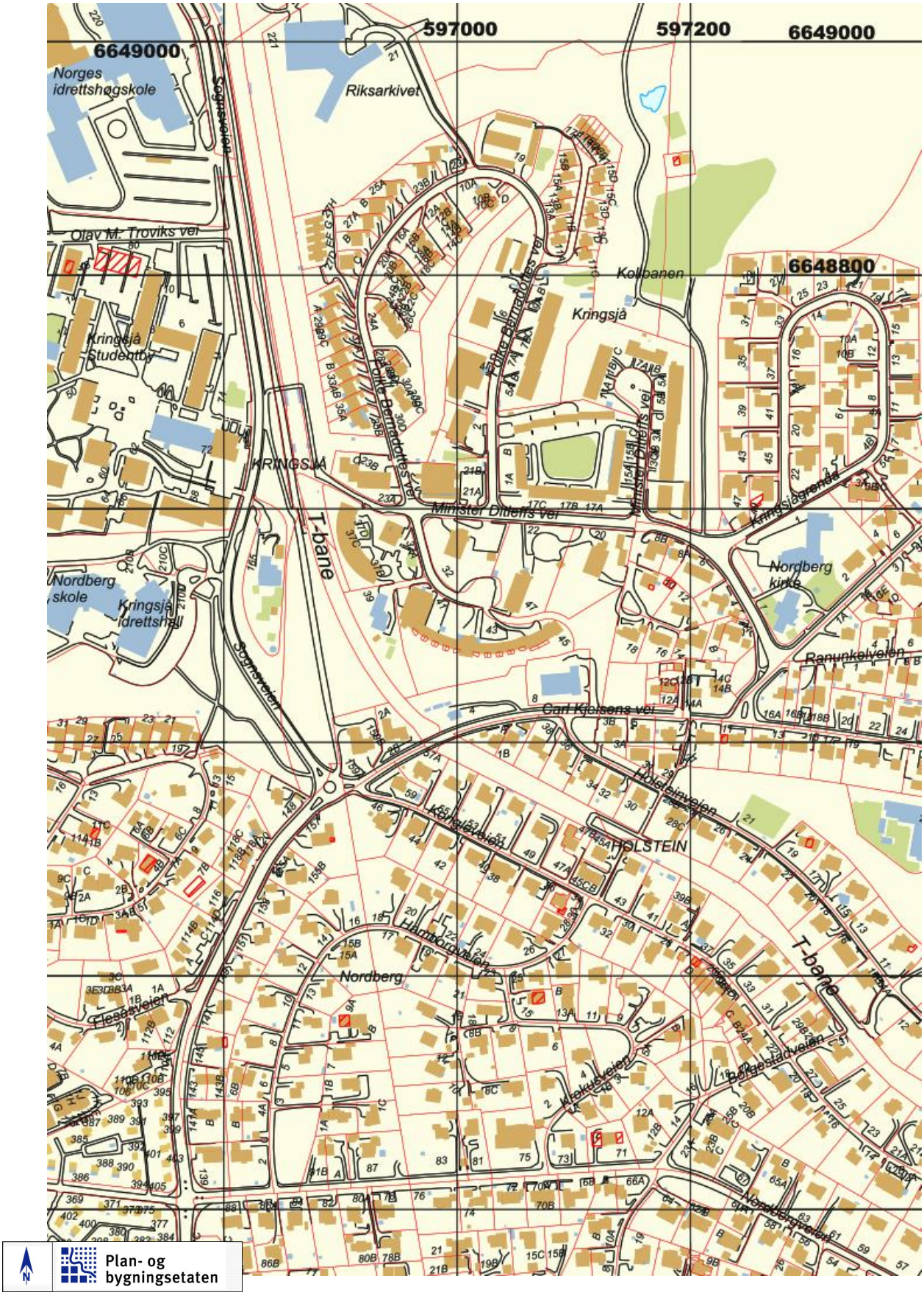
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Plan- og bygningsetaten

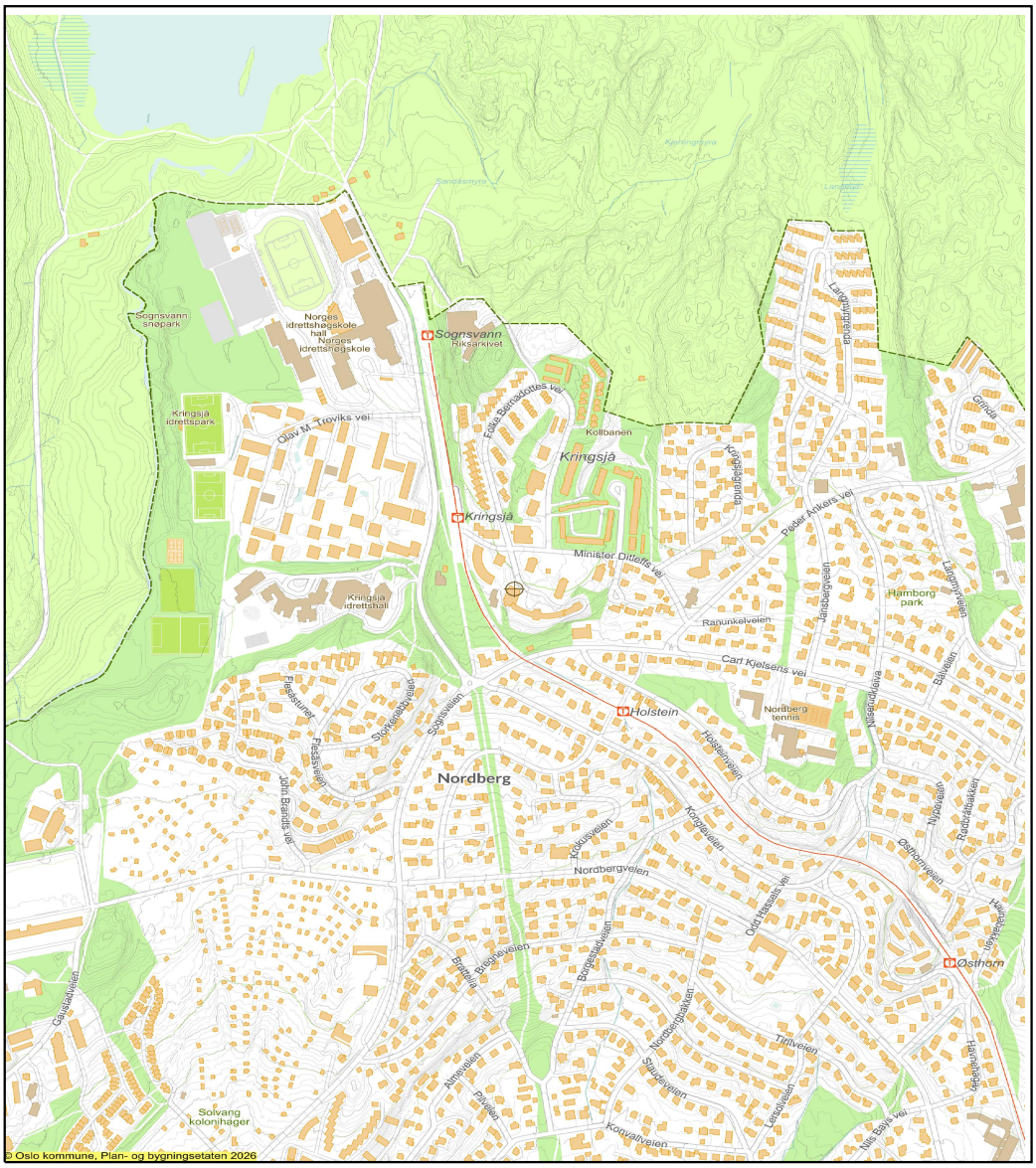
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Oversiktskart

Adr.: Folke Bernadottes vei 41

Gnr bnr : 50 / 301



Dato: 01.07.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Oslo

S-808

Regulerings- og bebyggelsesplan for feltene A - B - C - D - E og F på Kringsjå, gnr.50 bnr.14 m.fl.

Vedtaksdato: 02.11.1959
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195901505
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Juridisk bindene bebyggelsesplan.
Knytning(er) mot andre planer: 41164, 71361, 26261, 49363, V220262, 43561, V270660, 10662, 38961, 62260, 42060, 43461, 2861, V201266, 39960, V101161, V230960, V200663, V031259, V110761, V280661, 51365, 25265, 67762, 44761, 67161, 23161, V120465, 38861, 50264, 30265

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-808

Ad regulering av deler av Kringsjåarealene, feltene A-F, Oslo.

Vedtektene lyder:

A. Generelle bestemmelser.

§ 1. Etasjeantallet er angitt på planen for det enkelte hus eller for grupper av bygninger. Takform og takvinkel må løses på en slik måte at bebyggelsen virker harmonisk og det må tas hensyn til at det enkelte hus er en del av helheten. Gesims- og sokkelhøyder må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplankontoret. For småhusfeltene må forprosjekt for større grupper av hus fremlegges før det enkelte hus kan godkjennes. Husenes hovedform og fasadebehandling (tegl, puss, tre, eternitt m.m.) må samordnes slik at det oppnås en harmonisk helhet.

§ 2. Det må oppsettes fellesantenneanlegg for blokker, punkthus og rekkehus. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendige oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.

§ 3. Til bygningskontrollen skal sammen med byggeanmeldelsen innsendes planerings- og beplantningsplan i mål 1/200, som kan godkjennes og som viser fyllings- og gravingsarbeider, murer og terrasseringer, leke- og oppholdsplasser, bil og sykkelparkeringsplasser, tørkeplasser og plass for søppelkasser.

§ 4. Nødvendige transformatoranlegg må plasseres på en av følgende måter:
1) I boligblokkene eller i tilslutning til garasjebygg eller
2) Under terreng.
3) Som selvstendige bygninger, men da i forbindelse med forstøtningsmurer eller høvelige terrengformasjoner. Plasseringen må godkjennes av byplankontoret.

§ 5. Mot naboeiendom kan hvor ikke annet er bestemt oppsettes 0.90m høyt gjerde. Sammenhengende gjerder utføres av ensartet konstruksjon, høyde og farge. Før gjerdet oppsettes må terrenget planeres i overensstemmelse med godkjent planerings- og beplantningsplan. Eventuelt oppsettes forstøtningsmur hvor dette må anses påkrevd.

§ 6. Garasjer tillates bare oppført på de steder hvor de er vist i planen og må utføres som fellesanlegg hvor planen forutsetter dette. De må både i utforming og materialvalg tilpasses terrenget og den øvrige bebyggelse. Garasjene skal godkjennes av bygningskontrollen i samråd med byplankontoret. Hvis de garasjer som planen viser ikke bebygges må det isteden anlegges planerte parkeringsplasser. Plasseringen av disse må godkjennes av byplankontoret.

§ 7. Innenfor planens område tillates bare oppført eller drevet anlegg, virksomheter eller foretagende av en slik karakter at de kan antas å være til gavn for strøket.

B. Spesielle anlegg.

§ 8. Forretninger og restaurant oppføres i 1, maks. 2 etasjer. All varetransport skal skje i egen servicevei på baksiden av forretningene. Forsiden er forbeholdt fotgjengere og de kjørende henvises til spesielle parkeringsplasser som planen forutsetter. Hjem for eldre skal ikke oppføres i mer enn 2 etasjer. Bygningens plassering og utstrekning må godkjennes av byplankontoret. Barnehager skal ikke oppføres i mer enn 1 etasje. Bygningenes plassering må godkjennes av byplankontoret. Rundt barnehager oppsettes godkjent gjerde. Forprosjekt for anlegg nevnt i pkt.8 må godkjennes før byggemelding kan behandles.

C. Boligfelter.

§ 9. På feltene A og E - rekke- og kjedehusbebyggelse skal bebyggelsen oppføres i maks. 2 etasjer. Hvor det er mulighet for en kjelleretasje (for beboelse) som dekker mer enn 1/3 av fasadelengden, regnes denne som selvstendig etasje. Gesimshøyden må ikke på noen side være høyere enn svarende til 2 etasjer. Ens takform og takvinkel må gjennomføres for hvert enkelt felt. I grensen mellom hver rekke- og kjedehustomt skal ikke oppsettes gjerder, men begrensning og innhegning kan skje ved beplantning. Inntil 5 meter ut fra hvert leilighetsskille kan oppsettes tette gjerder eller espalier.

§ 10. På felt D må husene ikke bygges i mer enn 1 etasje. Hvor terrenget tilsier det, kan underetasjen utbygges. Ens takform og takvinkel må gjennomføres for grupper av hus som naturlig hører sammen og

må godkjennes av byplankontoret for hver enkelt gruppe. I eiendomsgrensene skal oppsettes 0,80 m høye gjerder. Disse skal utføres av ensartet konstruksjon og fargen kan varieres for større felt.

§ 11. På felt F må husene ikke bygges i mer enn 1 etasje, unntatt de hus hvor det er tillatt 2 etasjer med 1. etasjes tilbygg. Ens takform og takvinkel må gjennomføres for grupper av hus som naturlig hører sammen og må godkjennes av byplankontoret for hver enkelt gruppe. Garasjer skal, når det bygges, bygges inn i husene slik som planen forutsetter. I enkelte tilfelle som vist i planen kan de bygges frittstående, men må da bindes sammen med huset. I eiendomsgrenser og mot vei oppsettes nettinggjerde 0,8 m høye. Mot nabo kan begrensningen skje ved beplantning som ikke må være mer enn 0,80 m høy.

§ 12. På felt A, B og C, i den utstrekning de omfatter ren boligbebyggelse med blokker i 2 - 4 etasjer samt punkthus i 9 etasjer, er etasjeantallet angitt i planen for hver enkel blokk. Det kan ikke legges butikker i 1. etasje. Det tillates ikke oppsatt gjerder av noen art bortsett fra småbarnlekeplasser, hvor det kan oppsettes 0,60 m høye beskyttelsesgjerder.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Folke Bernadottes vei 41

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 30.06.2026

Oslo

V301006

FOLKE BERNADOTTES VEI 37, M.FL. Mindre vesentlig regulerings- endring, slik at grn. 50 bnr. 310 inkluderes i regulerings- bestemmelse i § 4 for felles avkj.

Vedtaksdato: 30.10.2006
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200609295
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-4248, 200609295

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

V301006

ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR S – 4248, FOLKE BERNADOTTES VEI 37, MFL., GNR. 50, BNR. 7, 367 OG DEL AV BNR. 313 OG 369

Foreslåtte tilføyelser er vist med ***uthevet kursiv***.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-200408757, revidert 12.11.2005 og datert Plan- og bygningsetaten 22.03.2005 og.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger
- Fellesområde – felles avkjørsel

§ 3. Byggeområde for boliger.
3.1 Grad av utnytting
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 4800 m^2.
Parkeringskjeller og tilleggsdeler for boliger hvor avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0.5 meter skal ikke medregnes i T-BRA. Der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er mellom 0,5 og 1,5 meter skal arealet regnes som 50 % T-BRA.

3.2 Høyder og plassering av bebyggelse
Bebyggelse skal oppføres innenfor de på planen viste byggegrenser og angitte høyder. Maksimum gesimshøyde og maksimum byggehøyde fremgår av plankartet.

Høyde mellom gjennomsnittlig terreng og øverste gesims på nordvendt gavl på bygg B1 skal ikke overstige 10 m.

Balkonger og karnapper kan krages ut over byggegrensen med inntil 1,5 meter.

Boder, overdekket sykkelparkering og anlegg for håndtering av husholdningsavfall kan oppføres utenfor viste byggegrenser.

3.3 Utforming
Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygninger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg integreres i bygningens hovedvolum og ha en samlet takform.

Bygg B1 skal ikke overstige 14 m dybde inkludert eventuell altangang. Dette inkluderer ikke balkonger og eventuelle trappehus.

Øverste etasje på bygg B1 skal være tilbaketrukket minimum to meter fra underliggende etasje mot vest og 1,5 meter fra underliggende etasje mot øst. Unntak fra øst gjelder for ytterste leilighet i hver ende. Øverste etasje på bygg B2 skal være tilbaketrukket og utgjøre et bruksareal på maksimum 65 % av underliggende etasje.

Bygninger og utomhusanlegg skal gjennom formspråk, materialbruk, terrengtilpassning og beplantning utformes med sikte på å etablere en overordnet visuell helhet innenfor planområdet og i forhold til omgivelsene.

Bebyggelsen skal gis et lett preg i volum og fasadeutforming. Det skal benyttes kontrasterende flater og materialer. Balkonger skal behandles som en del av fasadens uttrykk.

§ 4. Fellesområde – Fellesavkjørsel
Avkjørsel for Gnr 50 Bnr 7, ***301***, 313, 367 og 369, og senere utskilte parseller fra disse.

§ 5. Parkering
Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Minimum 5 % av bolig- og besøksparkering avsettes for bevegelseshemmede.

V301006

§ 6. Utomhusplan

Samtidig med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 som skal vise terreng med eksisterende og nye kotehøyder, kjøreareal, gangareal med trapper og ramper, oppholds- og lekeareal, beplantning, eksisterende vegetasjon som skal bevares, belysning, eventuelt nødvendige støyskjermer og støttemurer. Ubebygd areal skal opparbeides parkmessig. Opparbeidede arealer skal ha en klar og presis avslutning. Utomhusarealer skal gis en universell utforming. Opparbeidelse av utomhusarealene skal ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse.

Terrengovergangen fra Folke Bernadottes vei og gangveien i nord til tomtens uteoppholdsarealer skal være mest mulig gradvis uten dominerende skjæringer/støttemurer.

Minste tillatte uteoppholdsareal pr boenhet skal være minimum 50 m^2 for leiligheter under 100 m^2, og minimum 100 m^2 for leiligheter over 100 m^2, inkludert terrasser og balkonger. Terrasse/balkong som skal medregnes i uteoppholdsareal skal ha minimumsareal på 5 m^2.

Jorddekke over parkeringsanlegg skal være av en slik tykkelse at det muliggjør beplantning.

§ 7. Forurensning

Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy fra trafikk på skal tilfredsstilles. Dersom retningslinjenes veiledende grenseverdier overskrides som følge av trafikkstøy, må støyreduserende tiltak iverksettes.

Plan for støytiltak skal være dokumentert i søknad om rammetillatelse og eventuelle støytiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

Oslo

V100350

Godkjent i henhold til instruks trace for kraftledning ved Carl Kjelsens vei.

V100350 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 10.03.1950
Vedtatt av: Reguleringssjefen
Vedtaksdokumenter: 195002366
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: 4244/49 (18.8.49)
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

V201266

I henhold til instruks og i medhold av bygningslovens par.28.2 vedtas endring av stadfestet reguleringsplan S-808 slik at utvid. av Odd-Fellow-hjemmet blir som vist med blått istedet-for rødt stiplet strek (nordligste bygning).....

V201266 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 20.12.1966
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 196602472
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-808

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2802260283 / Reidar Brusletten, tlf. 47386589
Folke Bernadottes vei 41, 0862 Oslo
Andels nr. 31 i Folke Bernadottes vei 41 Borettslag, org.nr. 934460669

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

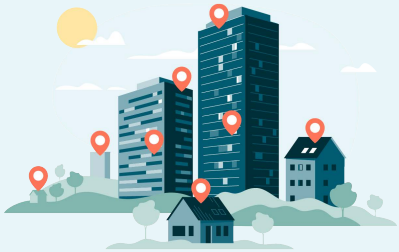
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

Oppdragsnr: 2802260283
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.10.2026

Reidar Brusletten
Eiendomsmegler

473 86 589
reidar.brusletten@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Ullevål
Sognsveien 70A, 0855 OSLO

eiendomsmegler1.no