NORDVIK

# Fagerheimgata 9A

2 soverom | 60 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

# Fagerheimgata 9A

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 21 | Om boligen |
| 31 | Nabolagsprofil |
| 33 | Tilstandsrapport |
| 48 | Vedlegg |
| 56 | Andre vedlegg |
| 111 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 113 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 114 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 17.12.2025

# Nøkkelinformasjon



Gjennomgående & attraktiv 3-roms. Heis. Stor solrik balkong.
Bad 2018. Vinduer 2019. Peisovn. IN-ordning. Lave omkost.

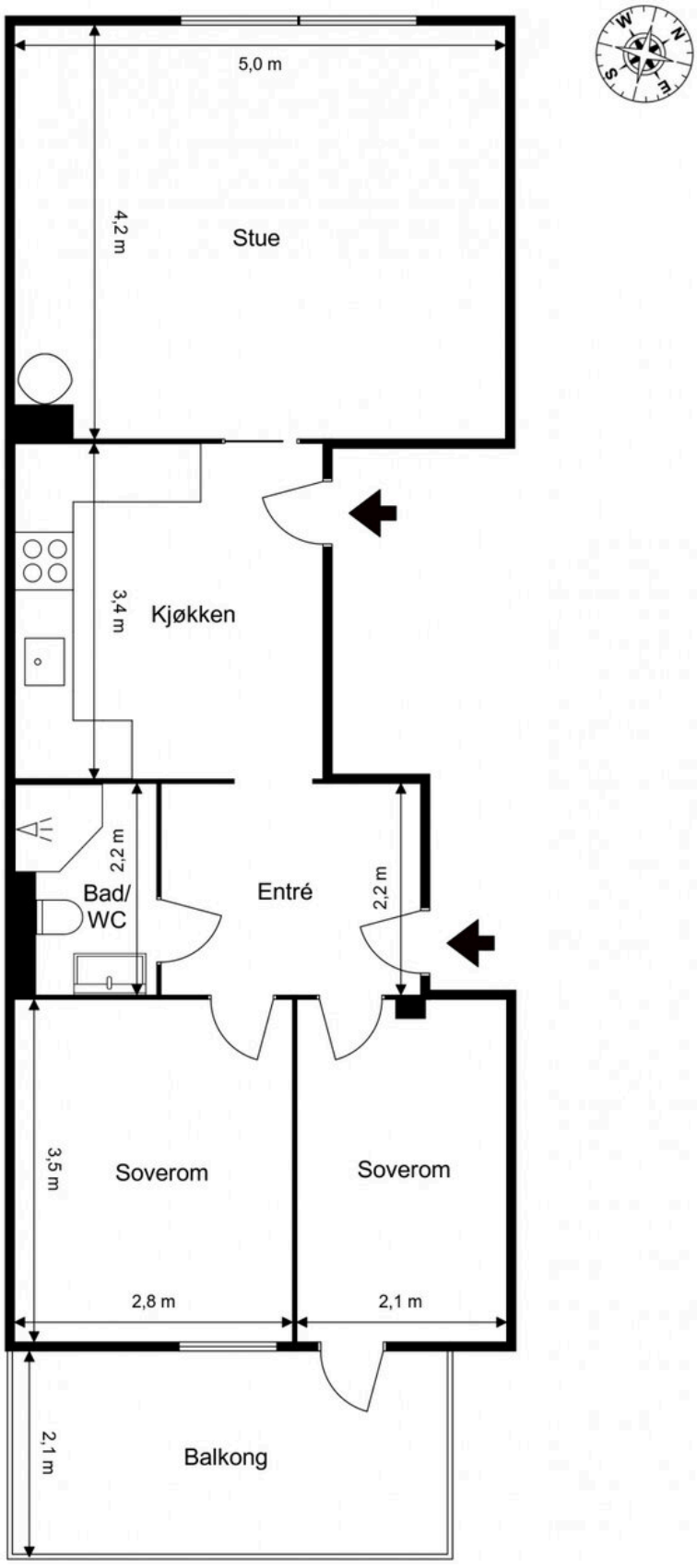
| | |
|---|---|
| Prisantydning | **5 600 000,-** |
| Omkostninger | **14 650,-** |
| Totalpris | **5 996 730,-** |
| Fellesgjeld | **382 080,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **6 542,-** |
| BRA-i | **60 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Aksjeleilighet** |
| Byggeår | **1931** |
| Eierform | **Aksje** |

## Kort fortalt

Nordvik v/Maximillian Waldø presenterer Fagerheimgata 9A! En innbydende leilighet med rolig og tilbaketrukket beliggenhet mellom idylliske Rodeløkka og moderne Ringnes Park. Her bor du sentralt med gangavstand til Grünerløkka, Carl Berner og et bredt tilbud av kaféer, kollektivtransport og grønne rekreasjonsområder. Leiligheten ligger i et klassisk bygg fra 1931 og byr på en gjennomgående planløsning samt fine ute- og fellesfasiliteter.

Høydepunkter:
-To gode soverom
-Heis i bygget
-Balkong på ca. 9 kvm
-Nye vinduer fra 2019
-Bad oppgradert i 2018 i regi av aksjelaget
-Piperehabilitert i 2018
-Internett og v.vann inkl
-Bod i kjeller og loft
-IN-ordning
-Nærhet til parker, kollektivknutepunkt og byliv
-Lave omkostninger
-Ingen dok.avgift
-Ikke forkjøpsrett

# Planløsning
















gorenje




















Taxi
FAGERHEIMGATA 9
AB CDE
AIDER

# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner  undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
8-0668/25

**Boligtype og eierform**
Aksjeleilighet (Aksje)

**Selgere**
Hans Jakob Vik
Andrea Aarseth Langli

**Kjøpesum og omkostninger**
5 600 000,- (Prisantydning)
382 080,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 982 080,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer )
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 950,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 996 730,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 006 030,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**
1931

**Etasje**
4

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 71 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

Hovedbygg
4. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entre, 2 soverom, kjøkken, stue og bad
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 9 kvm. Terrasse- og balkongareal

Underetasje:
BRA-e: 10 kvm.
Total BRA: 10 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Bod på loft (6 kvm gulvareal)
Total BRA: 1 kvm.

**Innhold**
4. Etasje: Entre, 2 soverom, kjøkken, stue og bad.

Bod på loft har skråtak og totalt gulvareal er 6 $m^2$, men kun 1 $m^2$ er målbart areal.

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

**Standard**
Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2015 med nymalte fronter og betong benkeplate. Benkeplaten har nedsenket oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med en omluftsvifte med kullfilter over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad:
Flislagt bad med fliser på gulv og vegger. Rommet ble oppgradert i 2018 i regi av aksjelaget. Badet er utstyrt med servantskap, klosett med innebygd sisterne og innfellbare dusjvegger. Det er tilluft under dør og naturlig avtrekk fra rommet.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Innvendige vannrør er av plast i et rør-i-rør system, og ble skiftet i forbindelse med oppgradering

av bad og kjøkken i 2018/15. Det er åpen rørfordeling og åpen rørføring i sjakt. Rørfordelingen er synlig i en felles vertikal sjakt på badet. Stoppekran er plassert i luke på bad.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av plast og ble skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2018/15.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventil i vindu, klaffventiler på yttervegg og avtrekk på våtrom og entré.
- Varmtvannstank: Det er felles opplegg for varmtvann. Felles varmeanlegg ble oppgradert i 2018.

Diverse:
Leiligheten har et originalt furugulv som ble slipt og hvitpigmentert i 2019. Det ble installert ny peisovn i 2020.

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

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

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

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Boligen ble kjøpt i 2019.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmanavn: Tore Orvei AS, Elektro-fagmannen AS
Beskrivelse: 2018 - Tore Orvei AS, utførelse av baderomsrehabilitering.
Underentreprenør/sideentreprenør for elektroarbeidene var Elektro-fagmannen AS. Baderomsrehabiliteringen ble utført i 2017/2018 og ferdigstilt i 2018. Alle bad i hele aksjebolaget ble byttet i dette prosjektet. De gamle badene ble revet, og nye bad med membran, varme i gulvet og flislagde gulv og vegger ble bygd. Det ble også byttet soilrør. Ifm. prosjektet ble det lagt opp ny felles varmtvannstank i kjeller i oppgang B.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmanavn: Tore Orvei AS
Beskrivelse: 2017/2018 - Tore Orvei AS - Tettesjikt, membran og sluk ble oppgradert på bad ifm. baderomsrehabiliteringen.

1.2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmanavn: Tore Orvei AS, Elektro-fagmannen
Beskrivelse: Det var Tore Orvei AS som utførte baderommene og oppbygningen. Det var Elektro-fagmannen som utførte de elektriske arbeidene. Hele det gamle badet ble revet, og det nye badet er bygget opp med nytt gulv, nye rør i gulvet, nye varmekabler, membranarbeider, sluk og fliser på gulv og vegger. Det ble innstallert ny innredning og nye rør ifm. baderomsrehabiliteringen.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmanavn: Oslo Murmesterbedrift AS, VD Montasje AS, 3gulvspesialisten AS, Christiania Bygg Prosjekt AS, Otis AS
Beskrivelse: 2018 - Oslo Murmesterbedrift AS - Pipeløpene ble restaurert med innvendige stålpipe i 2018. Det er dokumentasjon på dette og godkjenning av Oslo kommune. 2019 - VD Montasje AS - Utskifting av vinduer i stue, vindu på soverom og balkongdør på soverom. Montering av lufteventil i stue. Dato for vinduer og balkongdører er synlig i alle karmer i selve vinduet for bekreftelse av års for produksjon av vinduer og dermed montasje. 2019 - 3gulvspesialisten AS - Sliping og behandling av innvendig tregulv i leilighet 2020 - Montasje av ny vedovn 2021 - Elektronisk Obos-nøkkel med appen Unloc 2022 - Egenregi av aksjebolaget - Nye brannalarmer i oppganger 2023 - Christiania Bygg Prosjekt AS - Maling av gulv i alle oppganger og vegger i hovedoppganger 2023 - Otis AS - Utbedring av heiser med nye deler. Dette, i sammen med utbedringer og 2022 gjør at heisene er å anse som heisteknisk nye. 2024 - Egenregi - Ny panelovn på soverom 2 2025 - Egenregi - Nytt balkongdekke på balkong tilhørende leilighet

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Firmanavn: Elektro-fagmannen AS, OneCo AS, Eiklid & Ekdahl Elektro AS
Beskrivelse: 2015 - Nytt kjøkken i leilighet med belysning, stikk og strøm til ovn og ventilator 2017/2018 - Elektro-fagmannen AS - Ifm. våtromsprosjektet og rehabilitering av baderom er det gjort elektroarbeider på badene i alle enheter. Det er da innstallert nytt sikringsskap inne i leilighet, og nytt hovedsikringsskap ute i gang. Det er også gjort oppgraderinger på det elektriske anlegget i oppganger og i kjellere, med nye sikringsskap. 2023 - OneCo AS - Nytt fiberbredbånd med Telenor T-We 2025 - Eiklid & Ekdahl Elektro AS - Ny komfyrvakt innstallert på kjøkken

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

Ja, faglært
Firmanavn: Tore Orvei AS
Beskrivelse: 2017/2018 - Tore Orvei AS - Det er ifm. våtromsprosjektet lagt opp nye soilrør, nytt røranlegg innvendig røranlegg for alle bad, nye bad med nye rør og nytt felles varmtvannsanlegg med nye rør til dette. Felles varmtvannsanlegg står i kjeller i oppgang E, slik at faren for lekasje ifm. ødelagte individuelle varmtvannstanker i boenheter er fjernet.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskrivelse: Leiligheten har bemerkning på skjeve gulv i tilstandsrapport. I følge takstmann er dette helt normalt i eldre leiligheter. Se tilstandsrapport. Baderommet har nye gulv fra 2018 og har godkjent fall på gulv iht. krav.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskrivelse: Det har vært observert sølvkre i leilighet. Det er gjort tiltak med utsetting av godkjent åte for bekjempelse av sølvkre fra profesjonelt firma. Det er ikke gjort observasjoner etter utsetting av åte.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Beskrivelse: Det foreligger tilstandsrapport fra 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Dette foreligger i tilstandsrapport fra 2025

**Byggemåte**
Leiligheten er en del av et boligbygg over fem etasjer med kjeller og loft, oppført i 1931. Bygningen er fundamentert med grunnmur og bærende vegger i betong- og murkonstruksjoner.

Ytterveggene består av betong og mur med pussede og malte flater. Takkonstruksjonen er et saltak av tre, tekket med takstein eller takplater. Taket ble ikke besiktiget.

Etasjeskillene er utført i betong, med oppforet tregulv på betongdekket.

Vinduene har trerammer med 2-lags glass fra 2019. Entrédøren er en malt utførelse med brannklasse B30 og lydklasse dB35. Innvendige dører er formpressede og i tre.

Eiendommen har en østvendt balkong med adkomst fra et soverom. Balkongen fikk nytt gulvdekke i 2025.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Kjøkken - Avtrekk:
Avvik: TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.
- Våtrom - Ventilasjon:
Avvik: TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. TG2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Etasjeskille og gulv på grunn:
Avvik: Stue: Måler 19 mm avvik på 2 meter og 35 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG3)
Soverom: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 2 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Elektrisk:
Avvik: Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Samsvarserklæringene dekker ikke hele anlegget. Bad og kjøkken er dekket.
TGIU: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).
- Varmtvannsbereder:
Avvik: TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert. Felles varmeanlegg ble oppgradert i 2018 ifm. baderomsprosjektet. Det finnes dokumentasjon på dette.
- Våtrom - Fuktmåling:
Avvik: TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

**Innbo og løsøre**
Følgende løsøre og tilbehør følger med: Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap.

Vaskemaskin, hylle på soverom 2 over kommode, hyller i stue (maze) og lamper på soverom medfølger ikke.

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

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

**Adgang til utleie**
I henhold til aksjelagets vedtekter kan man med godkjenning fra styret i borettslaget leie ut leiligheten til andre for opp til tre år dersom man har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Se for øvrig vedtektenes punkt 3-2 for utfyllende bestemmelser.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
F - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis
- Varmekabler på bad
- Panelovner

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

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et gjennomsnittlig strømforbruk pr. år de siste 4 årene på ca. 5702 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 6 542,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, kabel-tv, internett, kommunale avgifter, betjening av fellesgjeld, forretningsførsel og gårdsforsikring.

Herav:
Lån nr: 9820775378; IN lån 1 - Akonto renter: 1 699,95
Lån nr: 9820775378; IN lån 1 - Akonto avdrag: 608,21
Bredbånd: 300,00
Felleskostnader: 3 934,00

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 377 711,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 510 842,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

**Formuesverdi**
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

# Aksjeselskapet

**Om aksjeselskapet**
Aksjeselskapet består av 50 leiligheter knyttet til aksjer. Fagerheimgaten 9 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929918932.

Forretningsfører for selskapet er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Av fellesfasiliteter har selskapet to sykkelboder, en bod for barnevogner, tørkeplasser, vaskekjeller og uteområde med benker og lekeplass.

Årsrapport:
I løpet av 2024 har styret fått ferdigstilt prosjektet med utbedring og modernisering av heisene i alle oppgangene. Alle heisene er nå godkjent i henhold til NS 3810. Det ble også byttet ut en mutterpakke i oppgang D. Mutterpakker i oppgang B og E vil byttes så snart beskjed fra OTIS er mottatt.

Andre hendelser:
Varmtvannstanken til aksjelaget gikk i stykker og ble reparert av Tore Orvei. Grunnmuren til aksjelaget ble malt under fjorårets dugnad, i tråd med planene fra året før.

Fremtidige planer:
Styret har som mål å bygge opp en bufferkonto for å kunne dekke fremtidige uforutsette kostnader. I tillegg skal inngjerding av bakgård vurderes.

Tiltak gjennomført de siste årene:
-Gjennomført rehabilitering av alle oppgangene i aksjelaget.
-Forhandlet om betingelsene med Telenor angående telefon og bredbånd. Tidligere pris per måned var 540 kr per enhet, den nye prisen er 429 kr. Dette gir en månedlig besparelse på totalt 5 550 kr og en årlig besparelse på

66 600 kr.
-Installert fibernett i aksjelaget til en verdi av 600 000 kr. Avtalen er mellom Fagerheimgata 9 og Telenor, og Telenor har dekket kostnadene.
-Forhandlet om betingelsene med Gjensidige angående våre forsikringer. Tidligere pris var 184 227 kr, den nye prisen er 149.436 kr. Dette gir en årlig besparelse på 34 791 kr.
-Forhandlet om lånerenten med OBOS-banken, redusert den med 0,1%, noe som tilsvarer ca. 20 000 kr per år fra 18.03.24.
-Innført mulighet for å ilegge bøter til beboere som parkerer i bakgården uten styrets godkjennelse.
-Anskaffelse av en ny vaskemaskin til oppgang E. Oppgang C og E har helt nye vaskemaskiner.

**Forretningsfører**
Obos Eiendomsforvaltning AS

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

**Styregodkjennelse**
Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig. Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 382 080,-pr. 24.11.2025
Avdrag: Kr 0,-

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207753785
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,75%
Restsaldo: 14 063 327,04
Innfrielsesdato: 30.01.2049
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Ja

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208076086
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,75%
Restsaldo: 1 353 246,00
Innfrielsesdato: 30.03.2053
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Aksjeselskapet har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld for lån med lånenr. 98207753785. Dette gir aksjonær adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Ved nedbetaling vil felleskostnadene reduseres. Innbetaling forutsetter at aksjonær har inngått en egen avtale med aksjeselskapet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetalingen må være kreditert OBOS` klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert aksjonær. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Aksjonæren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene. IN mulighet 30.10 og 30.04.

Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

**Fellesformue**
Kr 14 154,- pr. 31.12.2024

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 596 884,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 580 800,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

**Dyrehold**
Husdyr må ikke holdes uten at samtykke er gitt av styret og under forutsetning av at de øvrige aksjonærer ikke sjeneres.

**Aksjeselskapets forsikring**
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 88037227

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 1 093 kvm (Eiertomt)

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Velkommen til Fagerheimgata 9A!

Her bor du tilbaketrukket og rolig, samtidig midt i smørøyet – med idylliske Rodeløkka på den ene siden og Ringnes Park på den andre. Området er veletablert, svært populært og byr på både sjarme og et bredt tilbud av opplevelser.

Rodeløkkas trehusbebyggelse er en opplevelse i seg

selv, perfekt for en rusletur gjennom de små, stemningsfulle gatene. I nærområdet finner du også en rekke nye og spennende tilskudd; den hyggelige nærpuben Art Bar, Michelin-anbefalte Hot Shop og Carls - Oslos storstue med restaurant, bar og vinbar. Dagligvarehandelen er godt dekket med Coop Extra, Spar, Kiwi, Meny og søndagsåpne Joker rett i nærheten. På Carl Berner torg venter dessuten vinmonopol, blomsterbutikk og flere servicetilbud.

Herfra har du gangavstand til det aller meste: Grünerløkka med sitt pulserende kafé- og uteliv, kulturarenaer som Parkteateret og Ringen kino, samt populære spisesteder som Koie Ramen, Villa Paradiso og Delicatessen. I motsatt retning ligger Carl Berner, et av Oslos beste kollektivknutepunkt, med trikk, buss og T-bane til hele byen – inkludert direkte linjer til BI Nydalen, Universitetet i Oslo og OsloMet.

For rekreasjon og grøntområder kan du velge mellom Botanisk hage, Ola Narr, Sofienbergparken, Birkelunden, Torshovparken og Torshovdalen. Om sommeren har du Øyafestivalen i Tøyenparken og Piknik i Parken i Sofienbergparken, kun en kort spasertur unna. For den aktive byr nærområdet på flotte turstier langs Akerselva, eller gode treningssentre som Sats Ringnes Park, Fresh Fitness og Fitness24Seven.

Dette er et område i stadig utvikling – med nye møteplasser, kulturtilbud og oppgraderinger som blant annet utvidelsen av Tøyenbadet.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 1932. Dokumentet følger vedlagt.

På byggemeldte tegninger fra 1929 et det en mindre bod eller garderobe/skap i entre. Denne veggen er tatt ned slik at dette arealet nå er en del av entreen.

**Regulerings- og arealplaner**
Regulert til: Bolig m.tilh. anlegg

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. I kommuneplanen er arealet avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Pågående plansaker:
Dælenenggata ved 37-39 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn. Se saksnr: 201901778.
Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk. Se saksnr: 202315257.
Toftes gate - Tilrettelegging for sykkel. Se saksnr: 202308348.

Pågående byggesaker:
Dælenenggata 38 - Utskifting av vinduer. Se saksnr: 202317282. Status: Tillatelse gitt.
Københavngaten 14 A-E - Oppføring av balkonger. Se saksnr: 202555882. Status: Mottatt søknad.
Københavngata 10 - Oppføring av fasadeskilt. Se saksnr: 202316181. Status: Tillatelse gitt.
Fagerheimgata 2 - Riving av bærevegg - H0402. Se saksnr: 202554886. Status: Tillatelse gitt.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
10.04.1930 - Dokumentnr: 900206 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:227 Bnr:254

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 056,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 428,-
Pantattest kr. 390,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-

Samlet skal selger betale kr. 124 724,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 4. januar 2026

**Ansvarlig megler**
Maximillian Waldø-Jensen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47602014

**Megler**
Klara Brandrud, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93041660

**Meglerforetaket**
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

**Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**

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

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

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

# Fagerheimgata 9A

Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 386 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Grünerløkka skole (1-7 kl.)** | 538 elever, 22 klasser | 6 min 0.5 km |
| **Sagene skole (1-10 kl.)** | 517 elever, 27 klasser | 9 min 0.7 km |
| **Akademiet realfagsskole Oslo (...** | 160 elever, 12 klasser | 10 min 0.8 km |
| **Sofienberg skole (8-10 kl.)** | 429 elever, 30 klasser | 12 min 1 km |
| **Bentsebrua skole (8-10 kl.)** | 104 elever, 8 klasser | 17 min 1.4 km |
| **Foss videregående skole** | 600 elever, 20 klasser | 9 min 0.7 km |
| **Hersleb videregående skole** | | 17 min |

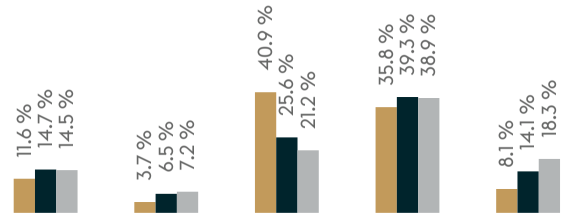
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Dælenenga** | Linje 30 | 1 min 0.1 km |
| **Biermanns gate** | Linje 11, 12, 18 | 6 min 0.5 km |
| **Carl Berners plass** | Linje 5 | 11 min 0.8 km |
| **Tøyen stasjon** | Linje RE30, R31 | 20 min 1.5 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 7 min 2.4 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Konfektfabrikken barnehage (0-...** | 61 barn | 4 min 0.3 km |
| **Barnas Hus barnehage (0-5 år)** | 181 barn | 5 min 0.4 km |
| **Hallenparken barnehage (1-5 år...** | 88 barn | 5 min 0.4 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Rodeløkka | 5 614 | 3 330 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

### Kvalitet på skolene

Bra 69/100

### Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| Hallenhagen | 5 min |
| Grünerløkka skole | 5 min |
| SATS Ringnes Park | 7 min |
| Fresh Fitness - Carl Berner | 7 min |

*«Byhygge!»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

### Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

### Serveringstilbud
Meget bra 86/100




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

# Fagerheimgata 9A
# 0567 OSLO

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Leilighet |
| Byggeår: | 1931 |
| BRA: | 71 $m^2$ |
| BRA-i: | 60 $m^2$ |
| Rapportdato: | 22.11.2025 (Gyldig til 22.11.2026) |



## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 10 | 2 | 1 | 3 |

Supertakst

GNR: 227 BNR: 124

Christian Omre
Fidens as

rodelokkatakst@gmail.com
93060672

Fagerheimgata 9A
0567 Oslo

# 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen. |
| TG-1 | **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**<br>Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler. |
| TG-2 | **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**<br>Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader |
| TG-3 | **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**<br>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd |
| TG-IU | Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig. |

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

## Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

## Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/37913

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG3

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Etasjeskille og gulv på grunn | TG3 pga skjevheter. |

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Kjøkken | TG2 pga kullfilter |
| Våtrom | TG2 pga naturlig ventilasjon. |

## Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Elektrisk | I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg). |
| Varmtvannsbereder | TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert. |
| Våtrom | TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. |

# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **21.11.2025** | **22.11.2025** |

## Hjemmelshavere

Navn: **Hans Jakob Vik**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

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

**Om bygningssakkyndig:**

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

**Egne premisser:**

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

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

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

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

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

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

## Informasjon om boligen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Fagerheimgata 9A, 0567 Oslo** | | | | | | |
| Kommunenr: | **301** | Gårdsnr: | **227** | Bruksnr: | **124** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |
| Byggeår: | **1931** | | | | | | |
| Boligtype: | **Leilighet** | | | | | | |

**Generell beskrivelse av boligen:**
Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller og loft.

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

Yttervegger:
Yttervegger av betong/mur med pussede og malte flater.

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

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

**Tiltak etter byggeår:**

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|---|---|---|
| 2018 | - Nytt bad - Restaurering av pipeløp | Ja |
| 2019 | -Sliping og behandling av parkett. Hvitpigmentering. -Innsetting av nye vinduer og balkongdør. 2 stk. vinduer i stue, 1 stk. vindu på soverom 1, 1 stk. balkongdør på soverom 2. I tillegg ble det satt inn tilluftsventil i stue for å bedre inneklima | Ja |
| 2020 | Fjerning av gammel vedovn. Innsetting av ny vedovn | Ja |
| 2024 | Ny panelovn på soverom 2 | Ja |
| 2025 | -Maling av gulv i begge trappeoppganger, maling av vegger i fremfre trappeoppgaven - Nytt dekke på balkong - Ny komfyrvakt | Ja |

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **4. etasje** | 60 | 60 | 0 | 0 | 9 |
| **Kjeller** | 10 | 0 | 10 | 0 | 0 |
| **Loft** | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **71** | **60** | **11** | **0** | **9** |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **4. etasje** | 60 | 60 | 0 | Entre, 2 soverom, kjøkken, stue, bad | |
| **Totalt m²** | **60** | **60** | **0** | | |

## Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

Merknad: Bod på loft har skråtak og totalt gulvareal er 6 m², men kun 1 m² er målbart areal.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Balkong |
| Balkong på ca. 9 m² med adkomst fra sov.erom østvendt | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Nytt gulv i 2025. | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-1** |
| Rekkverk måles til 102 cm | |

## 6.2 Vinduer og dører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2019.<br>Entredører i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35.<br>Formpressede innerdører og innerdører av tre | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
| **Oppsummering av vinduer og dører** | **TG-1** |

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Type | Oppforet tregulv på betongdekke |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** **TG-3**

Stue: Måler 19 mm avvik på 2 meter og 35 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG3)
Soverom: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 2 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

| | |
|---|---|
| **Utbedringskostnader** | **Ingen umiddelbar kostnad** |

## 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

| | |
|---|---|
| Type pipe | Tegl, Stål |
| Rehabilitert til stål i 2018, dokumentasjon fremvist. | |
| Er det montert ildsted? | Ja |
| Type ildsted | Peis |
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? | Nei |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei |

**Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen** **TG-1**

## 6.5 Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |

| Oppsummering av overflater og innredning | TG-1 |
|---|---|

Det er integrert oppvaskmaskin, Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning fra 2015 med glatte laminerte fronter, betong benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

### Avtrekk

| Type avtrekk | Omluftsvifte (kullfilter) |
|---|---|

Kullfiltervifte over stekesonen.

| Oppsummering av avtrekk | TG-2 |
|---|---|

TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.

**Anbefalte tiltak avtrekk**

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

## 6.6 Lovlighet

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

Takhøyder er målt til:
Stue: 2.61 m.

| | |
|---|---|
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.7 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2018/15.

| | |
|---|---|
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

**Oppsummering av avløpsrør** **TG-1**

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

## 6.8 Vannledninger



Åpen rørføring i sjakt.

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Rør i rør system, Plast |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2018/15.

| | |
|---|---|
| Er det etablert fordelerskap? | Åpen rørfordeling |
| Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

**Oppsummering av vannledninger** **TG-1**

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig i felles vertikal sjakt på bad.

Stoppekran er plassert i luke på bad.

## 6.9 Elektrisk





| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Sikringskap i entre. Hovedsikringskap i felles oppgang | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Det elektriske anlegget er oppgradert i 2018 ifm baderom og 2015 ifm. kjøkken. | |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ja |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

**Oppsummering av elektrisk** **TG-IU**

Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Samsvarserklæringene dekker ikke hele anlegget. Bad og kjøkken er dekket.

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 6.10 Varmtvannsbereder

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |

| Oppsummering av varmtvannsbereder | TG-IU |
|---|---|

TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Felles varmeanlegg ble oppgradert i 2018 ifm. baderomsprosjektet. Det finnes dokumentasjon på dette.

## 6.11 Ventilasjon

| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |
|---|---|

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu, klaffventiler på yttervegg og avtrekk på våtrom og entre

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|

## 6.12 Våtrom



### Overflate

| Beskrivelse av overflate |
|---|
| Flislagt gulv og vegg. |

| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
|---|---|
| Rommet er oppgradert i 2018 i regi av aksjelaget. | |

| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
|---|---|
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Nei |

| Oppsummering av overflater | TG-1 |
|---|---|

Høydeforskjell (30 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** **TG-1**

Banemembran ført til klemring i sluk.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

### Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
|---|
| Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger. |

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Nei |

**Oppsummering av sanitærutstyr** **TG-1**

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig |

Det er tilluft under dør og naturlig avtrekk fra rommet.

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-2**

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

| Oppsummering av fukt | TG-IU |
|---|---|
| TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. | |

### Dokumentasjon

| Fremlagt dokumentasjon | Ja |
|---|---|

Dok som er fremlagt:

- Elektrofagmannen - Kursfortegnelse
- Elektrofagmannen - Risikovurdering
- Elektrofagmannen - Samsvarserklæring
- Elektrofagmannen - Sluttkontroll
- Elektrofagmannen - Varmekabler

Tore Orvei sitt overordnede skriv angående våtromsprosjektet:
- Overordnet skriv våtromsprosjekt - Orvei F9: Dokumentasjonen for hvordan blant annet membranarbeidene er gjennomført.

Dokumetasjonen synes å være OK.

## 6.13 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Vik, Hans Jakob | 9578-5993-4-3046793 | 2025-12-17 20:56:53 |
| Langli, Andrea Aarseth | 9578-5997-4-2802959 | 2026-01-03 20:20:34 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. des. 2025

Oppdragsnummer
8-0668/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Fagerheimgata 9A, 0567 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Majorstuen

**Selgere**
Hans Jakob Vik, Andrea Aarseth Langli

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
14. februar 2019

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 88037227
Forsikret i: Gjensidige

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2018 - Tore Orvei AS, utførelse av baderomsrehabilitering. . Underentreprenør /sideentreprenør for elektroarbeidene var Elektro-fagmannen AS. Baderomsrehabiliteringen ble utført i 2017/2018 og ferdigstilt i 2018. Alle bad i hele aksjebolaget ble byttet i dette prosjektet. De gamle badene ble revet, og nye bad med membran, varme i gulvet og flislagde gulv og vegger ble bygd. Det ble også byttet soilrør. Ifm. prosjektet ble det lagt opp ny felles varmtvannstank i kjeller i oppgang B. Dette minierer faren for lekasje ifm. ødelagte varmtvannstanker og senket dermed forsikringskostnad for borettslaget.

### 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2017/2018 - Tore Orvei AS - Tettesjikt, membran og sluk ble oppgradert på bad ifm. baderomsrehabiliteringen.

### 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Det var Tore Orvei AS som utførte baderommene og oppbygningen. Det var Elektro-fagmannen som utførte de elektriske arbeidene. Hele det gamle badet ble revet, og det nye badet er bygget opp med nytt gulv, nye rør i gulvet, nye varmekabler, membranarbeider, sluk og fliser på gulv og vegger. Det ble innstallert ny innredning og nye rør ifm. baderomsrehabiliteringen.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2018 - Oslo Murmesterbedrift AS - Pipeløpene ble restaurert med innvendige stålpipe i 2018. Det er dokumentasjon på dette og godkjenning av Oslo kommune. 2019 - VD Montasje AS - Utskifting av vinduer i stue, vindu på soverom og balkongdør på soverom. Montering av lufteventil i stue. Dato for vinduer og balkongdører er synlig i alle karmer i selve vinduet for bekreftelse av års for produksjon av vinduer og dermed montasje. 2019 - 3gulvspesialisten AS - Sliping og behandling av innvendig tregulv i leilighet 2020 - Montasje av ny vedovn 2021 - Elektronisk Obos-nøkkel med appen Unloc 2022 - Egenregi av aksjebolaget - Nye brannalarmer i oppganger 2023 - Christiania Bygg Prosjekt AS - Maling av gulv i alle oppganger og vegger i hovedoppganger 2023 - Otis AS - Utbedring av heiser med nye deler. Dette, i sammen med utbedringer og 2022 gjør at heisene er å anse som heisteknisk nye. 2024 - Egenregi - Ny panelovn på soverom 2 2025 - Egenregi - Nytt balkongdekke på balkong tilhørende leilighet

---

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

Nei

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2015 - Nytt kjøkken i leilighet med belysning, stikk og strøm til ovn og ventilator 2017 /2018 - Elektro-fagmannen AS - Ifm. våtromsprosjektet og rehabilitering av baderom er det gjort elektroarbeider på badene i alle enheter. Det er da innstallert nytt sikringsskap inne i leilighet, og nytt hovedsikringsskap ute i gang. Det er også gjort oppgraderinger på det elektriske anlegget i oppganger og i kjellere, med nye sikringsskap. 2023 - OneCo AS - Nytt fiberbredbånd med Telenor T-We 2025 - Eiklid & Ekdahl Elektro AS - Ny komfyrvakt innstallert på kjøkken

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2017/2018 - Tore Orvei AS - Det er ifm. våtromsprosjektet lagt opp nye soilrør, nytt røranlegg innvendig røranlegg for alle bad, nye bad med nye rør og nytt felles varmtvannsanlegg med nye rør til dette. Felles varmtvannsanlegg står i kjeller i oppgang E, slik at faren for lekasje ifm. ødelagte individuelle varmtvannstanker i boenheter er fjernet.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Det er svar nei på spørsmålet ettersom den eneste informasjonen som finnes er selve ferdigattestene for det etternevnte. Det er utvidet balkong i 1989 med godkjent ferdigattest. Det er innstallert heis i 2000 med godkjent ferdigattest. Det er gjort en innvendig ombygging i 2005 med godkjent ferdigattest. Det vites ikke hva den innvendige ombygningen kan være, men den er ikke tilknyttet selve leiligheten.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Det har vært mindre lekasje i glasstak over trappeoppgang. Det er gjort utbedringer og det har ikke vært lekasje etter dette.

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Leiligheten har bemerkning på skjeve gulv i tilstandsrapport. I følge takstmann er dette helt normalt i eldre leiligheter. Se tilstandsrapport. Baderommet har nye gulv fra 2018 og har godkjent fall på gulv iht. krav.

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Det har vært observert sølvkre i leilighet. Det er gjort tiltak med utsetting av godkjent åte for bekjempelse av sølvkre fra profesjonelt firma. Det er ikke gjort observasjoner etter utsetting av åte.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Offentlige og private forhold

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

Nei

---

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Det foreligger tilstandsrapport fra 2025

---

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Dette foreligger i tilstandsrapport fra 2025

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 8-0668/25**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Langli, Andrea Aarseth** | **2026-01-03** | **Vik, Hans Jakob** | **2025-12-17** |

Identifikasjon

bankID Langli, Andrea Aarseth

Identifikasjon

bankID Vik, Hans Jakob

Signicat

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

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Klara Brandrud
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: k.brandrud@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0668/25 . Vår ref.: 5432-1-47 Dato: 24.11.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | FAGERHEIMGATEN 9 AS |
| Organisasjonsnr: | 929918932 |
| Aksjonær: | Vik, Hans Jakob |
| Medaksjonær: | Langli, Andrea Aarseth |
| Leilighetsnummer: | 47 |
| Aksjeboenhetsnumer: | 00008 |
| Adresse: | Fagerheimgata 9 A, 0567 OSLO |
| Aksjenummer: | 982-1005 |
| Gnr. | 227 |
| Bnr. | 124 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 88037227.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

IN mulghet 30.10 og 30.04 (forutsetter at tinglysningen av factoreringen gjennomføres)
Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten Styret har besluttet å øke felleskostnadene med 5% fra 1. januar 2025. Felleskostnadene som gjelder bredbånd økes fra kr 170 til kr 300 per måned.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenr.: | 98207753785 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,75% |
| Restsaldo: | 14 063 327,04 |
| Innfrielsesdato: | 30.01.2049 |

| | |
|---|---|
| Type Rente: | Flytende rente |
| Terminer i året | 12 |
| IN-avtale: | Ja |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenr.: | 98208076086 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,75% |
| Restsaldo: | 1 353 246,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.03.2053 |
| Type Rente: | Flytende rente |
| Terminer i året | 12 |
| IN-avtale: | Nei |

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

**Fellesutgifter pr mnd:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 542,17,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Lån nr: 9820775378; IN lån 1 - Akonto renter | 1 699,95 | |
| Lån nr: 9820775378; IN lån 1 - Akonto avdrag | 608,21 | |
| Bredbånd | 300,00 | |
| Felleskostnader | 3 934,00 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 410,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 24 486,- |
| Annen formue: | 14 154,- |
| Gjeld: | 388 558,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenummer: | 98207753785 |
| Restsaldo: | 354 139,87 |
| Kapitalkostnader: | 2 291,00 |
| IN-avtale: | Ja |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenummer: | 98208076086 |
| Restsaldo: | 27 940,83 |
| Kapitalkostnader: | 169,97 |
| IN-avtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 382 080,70,-, pr. dags dato.

**Kapitalkostnader**:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Gry Sundet pr. e-post: gry.sundet@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Verdidokument/pantheftelser**:
Fremkommer av pantattest, som følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Jeanette Iversen Olsen, e-post:fagerheimgt9@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

**Elektronisk kommunikasjon:**
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

**Priser og gebyrer p.t.:**

| | |
|---|---|
| Eierskifte-/transportgebyr | kr 10 043,- |
| Pantenoterings–/urådighetsgebyr | kr 4 150,- |

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5432
BOLIGSELSKAPET FAGERHEIMSGATEN 9 AS

## Velkommen til generalforsamling i BOLIGSELSKAPET FAGERHEIMSGATEN 9 AS

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

**Digital avstemning:**
Avstemningen åpner 15. mai kl. 09:00 og lukker 18. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5432

**Hvordan deltar du digitalt?**

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

**Hvem kan stemme på generalforsamlingen?**

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

**Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?**
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i BOLIGSELSKAPET FAGERHEIMSGATEN 9 AS**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Kastriot Kopiliqi

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Hamid Motegi Taleb og Andreas Panduro Høgfeldt Pedersen

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. Årsregnskap 2024 - 5432 Fagerheimgaten 9 AS.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 110 000

---

Sak 6

## Vedtektsendring

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

7-1 Styret  (1) i vedtektene endres fra:

"Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2  varamedlemmer."

Ny tekst:

*"Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer."*

**Forslag til vedtak**

Vedtektsendringen godkjennes

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jeanette Iversen Olsen

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jonas Myrvang  Mohamed
- Linn Myhre  Olsen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingen - Vara skal sløyfes bort
- Vara skal sløyfes bort  - Ingen

## Styrets årsrapport

**I løpet av 2024 har styret, etter flere år, endelig fått ferdigstilt prosjektet med utbedring og modernisering av heisene i alle oppgangene.**
Alle heisene er nå godkjent i henhold til NS 3810. Selv om heisene var «fikset», gjenstod det mye etterarbeid grunnet følgefeil som OTIS hadde unnlatt å ta hensyn til. I dag skal alle heisene fungere som de skal, uten mangler eller feil.

Det ble også byttet ut en mutterpakke i oppgang D. Det eneste som gjenstår nå, er bytte av mutterpakker i oppgang B og E. Disse vil bli byttet ut så snart vi mottar beskjed fra OTIS.

**På grunn av en svært kald vinter, oppsto det frostskader som førte til vannskader i næringslokalene som er utleid.**
Vannet hadde trengt ned i kjelleren i oppgang B og forårsaket fuktskader. Dette er nå utbedret etter en langvarig prosess med Gjensidige og entreprenør.

**Styret har også erfart at beboere i Fagerheimgata 9 parkerte i bakgården uten godkjenning fra styret.**
Siden dette verken er ønskelig eller tillatt, ble det innført et botsystem for dem som parkerer uten forhåndsgodkjenning fra styret. Etter innføringen av dette systemet har trafikken i bakgården blitt betydelig redusert, noe som også nettopp målet med tiltaket.

**Andre hendelser;**

Varmtvannstanken til aksjelaget gikk i stykker og ble reparert av Tore Orvei. Vi var også heldige i en hendelse hvor to av inngangsdørene ble knust – vedkommende ble politianmeldt, og reparasjonskostnadene ble fakturert til vedkommende. Fasaden til aksjelaget ble malt under fjorårets dugnad, i tråd med planene fra året før.

**Fremtidige planer;**

Fremtidige planer inkluderer å vurdere inngjerding av bakgården for å holde uvedkommende unna våre felles uteområder. I tillegg ønsker styret å bygge opp en bufferkonto for å kunne dekke fremtidige uforutsette kostnader.

**BOLIGSELSKAPET FAGERHEIMSGATEN 9 AS**
**ORG.NR. 929 918 932, KUNDENR. 5432**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 1 238 856 | 1 190 473 | 1 279 488 | 1 239 648 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 382 432 | 2 271 456 | 2 385 512 | 2 677 352 |
| Andre inntekter | 3 | 32 027 | 0 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **3 653 315** | **3 461 929** | **3 665 000** | **3 917 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -15 510 | -15 510 | -15 510 | -16 000 |
| Styrehonorar | 5 | -110 000 | -110 000 | -110 000 | -110 000 |
| Avskrivninger | 14 | -1 | 0 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -9 747 | -10 889 | -12 000 | -12 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -110 078 | -104 683 | -110 000 | -116 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -1 471 | -13 968 | -10 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -400 348 | -2 980 534 | -395 000 | -403 000 |
| Forsikringer | | -179 404 | -167 027 | -181 000 | -214 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -499 716 | -426 254 | -488 000 | -545 800 |
| Energi/fyring | | -178 175 | -226 349 | -350 000 | -350 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -281 400 | -292 200 | -300 000 | -281 400 |
| Andre driftskostnader | 10 | -232 748 | -225 786 | -229 000 | -237 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-2 018 597** | **-4 573 200** | **-2 200 510** | **-2 295 200** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN:** | | **1 634 718** | **-1 111 271** | **1 464 490** | **1 621 800** |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 0 | 1 178 426 | 0 | 0 |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **1 634 718** | **67 155** | **1 464 490** | **1 621 800** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 19 809 | 32 623 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -1 057 643 | -940 327 | -1 092 000 | -1 041 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-1 037 834** | **-907 704** | **-1 092 000** | **-1 041 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **596 884** | **-840 549** | **372 490** | **580 800** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 596 884 | 0 | | |
| Fra annen egenkapital | | 0 | -840 549 | | |

**BOLIGSELSKAPET FAGERHEIMSGATEN 9 AS**
**ORG.NR. 929 918 932, KUNDENR. 5432**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 13 | 1 181 494 | 1 181 494 |
| Tomt | | 208 498 | 208 498 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 0 | 1 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **1 389 992** | **1 389 993** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 70 350 | 70 350 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 28 410 | 4 229 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 602 773 | 433 582 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 26 463 | 155 505 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **727 996** | **663 666** |
| **SUM EIENDELER** | | **2 117 988** | **2 053 658** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Aksjekapital | 16 | 129 900 | 129 900 |
| Annen egenkapital | 17 | -14 864 641 | -15 461 525 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-14 734 741** | **-15 331 625** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 16 781 499 | 17 066 571 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **16 781 499** | **17 066 571** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 65 499 | 202 694 |
| Påløpte renter | | 5 731 | 91 395 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 24 623 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **71 230** | **318 712** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **2 117 988** | **2 053 658** |
| Pantstillelse | 19 | 21 300 000 | 21 300 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 14.03.2025
Styret i Boligselskapet Fagerheimsgaten 9 AS

Kastriot Kopiliqi /s/ Andreas P Høgfeldt Pedersen /s/ Hamid Motegi Taleb /s/

**NOTE: 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKSKONTO**
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 2 178 192 |
| Forretningslokale | 102 240 |
| Bredbånd | 102 000 |
| Kapitalkost. lån 1 | 1 233 795 |
| Regulering lån 1 | 5 061 |
| Overført til kapitalkostnader | -1 238 856 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **2 382 432** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Forsikring Gjensidige | 9 331 |
| Skadeserstatning | 22 696 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **32 027** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -15 510 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-15 510** |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 110 000.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 747.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -1 471 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-1 471** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -30 822 |
| Drift/vedlikehold VVS | -12 092 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -292 389 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -33 093 |
| Egenandel forsikring | -24 000 |
| Kostnader dugnader | -7 952 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-400 348** |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -310 298 |
| Feieavgift | -13 600 |
| Renovasjonsavgift | -175 818 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-499 716** |

**NOTE: 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -14 755 |
| Vaktmestertjenester | -95 906 |
| Renhold ved firmaer | -88 880 |
| Andre fremmede tjenester | -26 639 |
| Kontor- og datarekvisita | -174 |
| Trykksaker | -162 |
| Andre kontorkostnader | -664 |
| Telefon, annet | -2 985 |
| Porto | -150 |
| Bank- og kortgebyr | -2 434 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-232 748** |

**NOTE: 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 827 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 958 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 16 024 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **19 809** |

**NOTE: 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån OBOS-banken | -971 011 |
| Renter og gebyr på lån OBOS-banken | -86 590 |
| Renter på leverandørgjeld | -42 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-1 057 643** |

**NOTE: 13**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Utskillelse av tomt | -208 498 |
| Saldo 1.1 | 1 389 992 |
| **SUM BYGNINGER** | **1 181 494** |

Gnr.227/bnr.124
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Anleggsmidler | | |
| Kostpris | 1 | |
| Tilgang 2001 | 82 738 | |
| Avskrevet tidligere | -82 738 | |
| Avskrevet i år | -1 | |
| | | 0 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **0** |

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **-1** |

**NOTE: 15**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Avregningskonto IN | 5 714 |
| Skadeutlegg | 22 696 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **28 410** |

**NOTE: 16**
**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 129 900 fordelt på:
9 leiligheter pålydende kr 2 000
4 leiligheter pålydende kr 2 300
4 leiligheter pålydende kr 2 400
28 leiligheter pålydende kr 2 700
5 leiligheter pålydende kr 3 500

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 17**
**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital | 13 041 330 |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 2 105 092 |
| Egenkapital fra IN 2024 | 0 |
| Reduksjon EK fra IN | -281 781 |
| **SUM ANNEN EGENKAPITAL** | **14 864 641** |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 18**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| OBOS BANKEN | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,25 %. Løpetiden er 30 år. | | |
| Opprinnelig 2023 | -1 400 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 14 214 | |
| Nedbetalt i år | 17 227 | |
| | | -1 368 559 |
| OBOS-banken | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,25 %. Løpetiden er 30 år. | | |
| Opprinnelig 2019 | -19 900 000 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 2 114 123 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 267 845 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 2 105 092 | |
| Nedbetalt i år, IN | 0 | |
| | | -15 412 940 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-16 781 499** |

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 19**
**PANTSTILLELSE**
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Pantelån | 16 781 499 |
| Beregnede IN-forpliktelser | 1 823 311 |
| **TOTALT** | **18 604 810** |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

| | |
|---|---|
| Bygninger | 1 181 494 |
| Tomt | 208 498 |
| **TOTALT** | **1 389 992** |

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til generalforsamlingen i BOLIGSELSKAPET FAGERHEIMSGATEN 9 AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSELSKAPET FAGERHEIMSGATEN 9 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VE1E1-NWGMP-7Y05M-TDINX-2ACT4-EQ6TK

PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

**Urkedal, Hans Petter**
**Partner**
*Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2025-03-18 14:56:30 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: VE1E1-NWGMP-7Y05M-TDINX-2ACT4-EQ6TK*

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

# Protokoll til årsmøte 2025 for BOLIGSELSKAPET FAGERHEIMSGATEN 9 AS

**Organisasjonsnummer:** 929918932
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. mai kl. 09:00 til 18. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 28.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak:**
Kastriot Kopiliqi

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak:**
Hamid Motegi Taleb og Andreas Panduro Høgfeldt Pedersen

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 110 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Vedtektsendring

7-1 Styret  (1) i vedtektene endres fra:

"Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2  varamedlemmer."

Ny tekst:

*"Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer."*

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektsendringen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

## 7. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:
Jeanette Iversen Olsen (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jeanette Iversen Olsen

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Jonas Myrvang  Mohamed (17 stemmer)
Linn Myhre  Olsen (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jonas Myrvang  Mohamed
Linn Myhre  Olsen

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Vara skal sløyfes bort  - Ingen (10 stemmer)
Ingen - Vara skal sløyfes bort  (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Vara skal sløyfes bort  - Ingen
Ingen - Vara skal sløyfes bort

Protokollen signeres av:

Møteleder
Kastriot Kopiliqi /s/

Protokollvitner
Hamid Motegi Taleb /s/
Andreas Panduro Høgfeldt Pedersen /s/

Transaction 09222115557547124169 Signed KK, HMT, APHP

**Vedtekter**

**for Fagerheimgt. 9 boligaksjeselskap, org nr 929 918 932**

**vedtatt på generalforsamling den 30. mai 2006.**
**Endret på årsmøte 4. mai 2021**

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål
Fagerheimsgaten 9 AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

## 2. Aksjekapital og aksjeeierer

### 2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr. 129.900,- fordelt på 1.299 aksjer á kr 100,- Minst 35, 27 eller 20 aksjer, har
rett til leie av henholdsvis 4 rom, 3 rom eller 2 rom.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet 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.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

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

(2) Dersom flere eier aksje(r) 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 aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet 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. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. 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 aksjen(e).

**3. Borett og bruksoverlating**

**3-1 Boretten**
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet 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) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren 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 aksjeeiere.

(4) En aksjeeier 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.

**3-2 Bruksoverlating**
(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren 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 aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

**4. Vedlikehold**

**4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte aksjeeier 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) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Aksjeeieren 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 aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

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

**4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt**
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

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

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, 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) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet 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 aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

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

## 5. Pålegg om salg og fravikelse

### 5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

### 5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

**6-2 Selskapets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

**7. Styret og dets vedtak**

**7-1 Styret**
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

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

**7-2 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) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

**7-3 Styrets vedtak**
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. 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.

**7-4 Representasjon og fullmakt**
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

**8. Generalforsamlingen**

**8-1 Myndighet**
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

**8-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer

minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

**8-3 Innkalling til generalforsamling**
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

**8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**8-5 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.

**8-6 Stemmerett og fullmakt**
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**8-7 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 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 aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

**9. Inhabilitet og mindretallsvern**

**9-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

**9-2 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

**10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning**

**10-1 Vedtektsendringer**
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

**10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

**10-3 Oppløsning**
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

# HUSORDENSREGLER
**for**

## Boligselskapet
## FAGERHEIMGATA 9 AS

(som de lyder etter generalforsamlingen 26. april 1989)
Sist endret på årsmøte 10.05.2024

**GÅRDSPLASS OG VEIER**
På gårdsplass og veier innenfor selskapets område må det ikke settes kjøretøyer eller andre uvedkommende gjenstander.
Det er hver aksjonærs ansvar at dette blir overholdt, også når man får besøk.
Fotballsparking er forbudt i samme område.

**SYKKELBODENE**
I sykkelbodene skal det kun være plassert sykler som er i bruk. Bodene skal ikke være lagringsplass for defekte sykler.

**TØRKEPLASSENE**
Benyttes kun til tørk av vasketøy og til lufting av tøy.
Retten til bruk av tørkeplass følger i tur retten til bruk av vaskekjeller. Enhver som har tørkeplassen må eventuelt selv sørge for at denne er avlåst.
Tørking av tøy, banking og lufting av matter, tepper og lignende på tørkeplassene ute er ikke tillatt på søn- og helligdager.
Banking av gulvtepper, matter, filleryer og lignende må besørges på bankestativene.

**VASKEKJELLER**
Benyttes etter tur i henhold til vaskeliste/tavle. Vasketiden er som for BANKING OG BORING (side 7).

Ingen kran må stå åpen hvis man forlater rommet, selv om det er for kortere tid.

Etter bruk rengjøres vaskemaskinen med såpekopper, luftfilter i tørketrommelen renses, og vaskekjelleren rengjøres.

**SØPPEL OG AVFALL**
Må kun anbringes i de dertil bestemte kassene i søppelskuret.

**MATING AV DYR**
Det er ikke tillatt å legge ut mat til dyr innenfor gårdens eiendom. Det er heller ikke tillatt å mate dyr på eller fra balkongene.

**BALKONGENE**
Blomsterkasser på balkongene i 2. – 5. etasje skal være på innsiden av rekkverket.
Tørking og lufting av tøy skal ikke skje over rekkverkhøyde.
Montering av faste markiser, lamper eller andre faste installasjoner krever styrets godkjennelse.

Brannlukene må til enhver tid være tilgjengelige, uten noen form for hinder, fra hver side. Aksjonærene plikter å holde balkongene frie for snø.

**TRAPPER**
Vask og renhold av trapper utføres av aksjonærene etter tur hver sin uke.

Loftstrappen henhører til aksjonærene i øverste etasje.

Ytterdør og utvendig trapp henhører til aksjonærene i 1. etasje.

Oppgangene må ikke belemres med gjenstander av noen art.

Barnevogner tillates plassert i 1. etasje med samtykke av de som bor der.

Lakking av trapper skal utføres en gang hvert år. Hver aksjonær har ansvar for å lakke sin del av trappen, jfr. vaskerutinene.

Man skal påse at barn ikke leker eller støyer i oppgangene.

**KJELLER OG LOFT**
Renhold av kjeller- og loftsboder besørges av aksjonærene.

Kjeller- og loftsganger samt fellesrom i kjellere må ikke benyttes til lagring av gjenstander.

Barn får ikke oppholde seg alene i kjeller eller på loft.

Bart lys må ikke benyttes i kjeller eller på loft.

Tenn ikke mer lys i kjeller eller på loft enn nødvendig, og slukk lyset når stedet forlates.

**DØRER**
Inngangsdører, kjeller- og loftsdører holdes alltid låst.

**KRANER OG LEDNINGER I LEILIGHETENE**
Ingen kran får stå åpen hvis man forlater rommet. Skru aldri kranen helt opp, så unngås sjenerende sus i ledningene.

Tøm ikke fett eller kaffegrut i vask eller sluk. Skyll en gang i blant med sodavann – avløpsrørene tilstoppes da ikke så lett.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Springer et rør og stoppekranen i kjeller ikke kan bli stengt med det samme, surr da et håndkle eller lignende rundt bruddstedet og la en snipp henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

**TILLEGGSUTSTYR PÅ BYGNINGEN**
Flaggstenger, markiser, antenner og lignende må kun monteres utvendig på bygningen etter godkjenning av styret.

**HUSDYR**
Husdyr må ikke holdes uten at samtykke er gitt av styret og under forutsetning av at de øvrige aksjonærer ikke sjeneres.

**NATTERO**
I tiden fra kl 2300 til kl 0600 neste dag skal det være ro i leilighetene.
Bruk av musikkinstrumenter tillates ikke før kl 0800.
Det samme gjelder for sang og høylydt tale.

Musikkøvelser tillates ikke etter kl 2200.

Musikkundervisning tillates kun etter spesiell avtale med styret og etter samtykke fra aksjonærene i de nærmest liggende leiligheter.

**BANKING OG BORING**
Banking og boring er ikke tillatt til følgende tider:
Hverdager før kl 0700 og etter kl 2100
Lørdager før kl 0700 og etter kl 1900
Søndager før kl 1300 og etter kl 1700
Påske-, Pinse-, Jul- og Nyttårsaften før kl 0700 og etter kl 1700
Første Påske-, Pinse-, Jule- og Nyttårsdag,
Skjærtorsdag, annen påskedag, Kr.Himmelfartsdag og annen juledag før kl 1300 og etter kl 1700

Arbeide av lenger varighet bør bekjentgjøres for naboene.

**VEGGEDYR , KAKERLAKKER OG LIGNENDE**
Hvis en aksjonær oppdager at det er veggedyr, kakerlakker og lignende i leiligheten, er vedkommende forpliktet til straks å melde fra til styret. Selskapets styre skal uhindret ha adgang til å foreta inspeksjon i enkelte eller samtlige leiligheter for å kunne konstatere om der er veggedyr eller annet utøy.

Hvis det er påvist veggedyr eller annet utøy i leiligheten, plikter aksjonæren for egen regning å foreta det nødvendige for å få leiligheten rengjort, og i det hele tatt rette seg etter styrets pålegg herom.

**FREMLEIE**
Fremleie må godkjennes av styret.
Aksjonæren har det fulle ansvar overfor selskapet for enhver skade eller ulempe som blir påført selskapet eller leieboere av eventuell fremleier.

Leiesummen etter 1. ledd innbefatter ikke vederlag for:

a. Oppvarming/varmt vann……. kr ……..

b. Drift av elektrisk kjøleanlegg……. kr……

c. Trappevask……. kr……

d. Loftsvask…… kr……

e. Vaskeriavgift…….. kr ……..

f. Drift av radio/TV-anlegg…… kr ……..
pr. måned/kvartal *)

Selskapet kan ved beslutning i henhold til sine vedtekter endre størrelsen av leiesummen og/eller tillegg.

Skriftlig meddelelse om dette gis med ……. måned(ers) frist.
*) Stryk det som ikke passer.

**§ 3 Leieforholdets varighet**
(Husleielovens §§ 7 og 8)

Leiligheten overtas av leieren den ……..

Selskapet kan ikke si opp leiekontrakten så lenge leieren svarer sine forpliktelser etter leiekontrakten samt selskapets vedtekter og bestemmelser.
Leieren kan si opp leieforholdet på de vilkår og etter de regler som loven bestemmer *).

*) Oppsigelse fra selskapets side skal være skriftlig. Det skal stå i oppsigelsen at søksmål etter §38 må være reist innen 30 dager etter at oppsigelsen er mottatt av leieren, ellers er oppsigelsen ikke rettsgyldig. Dessuten skal det stå hva som er grunnen til oppsigelsen eller at leieren kan få grunnen skriftlig opplyst hvis han skriftlig krever det.
*Er intet særskilt avtalt om oppsigelsestid eller dette ikke fremgår av selskapets vedtekter, gjelder fristene i Husleielovens § 8.*

**§ 4 Overdragelse av aksje- og leierett**
Leieren kan kun overdra sin aksje- og leierett på de vilkår og etter de regler som er fastsatt i selskapets vedtekter.

**Styret kan stille som vilkår for aksjeerverv at kjøper skal bebo leiligheten så lenge leieforholdet opprettholdes. (Vedtak i general-forsamling av 28.03.1984.)**

**§ 5 Fremleie** (Husleielovens § 24)
Fremleie helt eller delvis er ikke tillatt uten selskapets skriftlige samtykke.
Som fremleier regnes det ikke at leieren tar opp i sin husstand sine egne eller ektefellens slektninger i rett oppstigende linje, barn, svigerbarn, barnebarn, søsken, adoptivbarn som er adoptert før fylte 21 år, eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Opptak av andre personer i husstanden krever utleierens samtykke. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn.
Opptak av husstandsmedlemmer kan i ethvert tilfelle nektes av huseieren eller av utleieren såfremt Helserådet finner at boligen er eller vil bli overbefolket - se § 11.

**§ 6 Selskapets plikter**
Ved *førstegangs* utleie plikter selskapet å stille leiligheten til rådighet for leieren til avtalt tid, rengjort og i ordentlig stand, med hele ruter og brukelige låser med nøkler til alle utvendige dører. Likeså skal kloakk-, vann-, varme- og elektriske ledninger til lampepunkter og stikkontakter samt komfyr, ovner og kaminer være i ordentlig stand ved innflyttingen.
Ved overdragelsen av leiligheten fra aksjonær til ny leier, kan krav vedrørende leilighetens tilstand, ikke av den nye leier rettes til selskapet; jfr. § 7.
I leietiden plikter selskapet å sørge for at bygningen med oppganger, fellesrom og felles ledninger og anlegg er i ordentlig stand. Selskapet plikter å sørge for at portrom, ganger og fellesrom i kjeller og på loft er tilstrekkelig opplyst og alle utgiftene hermed bæres av selskapet. Likeledes plikter selskapet å sørge for at nevnte rom blir holdt rene, eventuelt mot vederlag som avtalt i § 2 eller ved arbeidsfordeling. *)
Videre plikter selskapet å påse at ro og orden blir overholdt i eiendommen.

*) Husleieloven § 18 har avvikende bestemmelser.

**§ 9 Fraflytting**
Når leieren skal flytte fra leiligheten og leverer leiligheten tilbake til selskapet, er han pliktig til i oppsigelsestiden å gi leiesøkende

anledning til å se leiligheten …… dager i uken fra kl …….. til kl……..
Når leietiden er ute, skal leieren levere leiligheten med tilbehør tilbake til selskapet rengjort og i forsvarlig vedlikeholdt stand.
På flyttedag skal leieren ha flyttet innen kl ……..
Hvis ikke annet er avtalt, må leieren ikke fjerne fast inventar, ledninger og liknende som han har satt opp, med mindre han setter leiligheten i samme stand som da han overtok den.
Selskapet har rett til slikt inventar uten vederlag med mindre retten fastsetter vederlag etter Husleielovens § 38, 6 ledd. Likeså har det rett til låser som leieren har satt inn og latt være tilbake og alle nøkler til låsene.
Mangler som leieren ikke har utbedret, kan selskapet utbedre på leierens bekostning.

**§ 10 Verneting**
Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

**§ 11 Særlig bestemmelser**
For å kunne fremleie en leilighet må aksjonæren ha bodd i leiligheten selv i minst 1 -ett- år. Styret kan gi dispensasjon. (Generalforsamlingsvedtak av 24.03.1982).
Fremleie av leiligheter tillates bare for 2 -to- år. Styret kan dispensere i særlige tilfeller. (Generalforsamlingsvedtak av 13.05.1974).
Underskrevne utleier og leier er kjent med og har vedtatt alle punkter i denne kontrakt.

…… den: …….

Som leier: ……

Som utleier: ……

# HUSORDENSREGLER FOR BOLIGER OG ROM

**Ytre orden:**
Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridor, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, bohave, sportsartikler, barnevogner og lignende. Brannbalkonger må ikke belemres med gjenstander som hindrer passasje. Biler, sykler eller kjøretøyer må ikke plasseres på gårdsplass med mindre skriftlig tillatelse fra selskapet foreligger. Det er forbudt å slå ball og å spille fotball på gårdsplassen.

Enhver forurensning av gårdsplass, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Hunder må ikke luftes på gårdsplass. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere (særregler for forretningslokaler, jfr. kontrakt for disse). Ethvert søl omkring søppelbeholdere og søppelsjakter må unngås.

Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå på gårdsplass eller annen av selskapets anvist plass og til dertil bestemte tider. Uten selskapets skriftlige samtykke må tøy ikke luftes på åpne balkonger eller fra vinduer, risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er forbudt. På søn- og helligdager må tøy ikke henge ute til tørk.

Uten selskapets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen. Likeså å male vinduer og vegger, sette opp skilter, montrer, automater, flaggstenger, antenne etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vindusene i leiligheten.

Etter kl 2200 må ingen la port eller felles inngangsdør stå ulåst.

**Fellesrom:**
Fellesrom som bryggerhus, rulle, tørkerom eller tørkeloft benytte av beboerne i tur og orden etter selskapets nærmere bestemmelser. Alle fellesrom, trapperepos og korridor skal av beboerne gjøres rene i tur og orden etter selskapets bestemmelser, om ikke det selv sørger for disse arbeider mot fordeling av utgiftene. I tørkerom eller på loft må ikke tøy henges opp som er så vått at det drypper av det. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i kott, på loft og i kjeller.

Om sommeren plikter beboerne å la vinduer i sine kjellerboder stå åpne tilgjennomlufting hvis vinduene utvendig er forsvarlig påsatt nettingtråd. I den kalde årstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. Skal brensel eller annet om vinteren bringes i kjelleren, må samtlige dører lukkes mellom hver vending. Vinduer og dører i klosetter må om vinteren ikke settes på klem, og all nødvendig lufting må skje med forsiktighet og bare noen få minutter ad gangen, når temperaturen viser kuldegrader. Beboeren plikter å holde de rom hvor det er vannledningsrør og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås. Knuste vindusruter i kjeller- eller loftsbod plikter beboeren omgående å erstatte med nye. Må ved lagres i kjelleren, skal følgende iakttas: Vedstablene må ikke legges inn til bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegg/tak. Våt ved må tørkes ute før den lagres i kjelleren. Overtredelse kan medføre anmeldelse til Helserådet, og fra dette eventuelt også politianmeldelse.

---

# VELKOMMEN

# TIL

# BOLIGSELSKAPET

# FAGERHEIMGATEN 9 AS

# OPPLYSNINGER

**Organisering**
Styret velges av beboerne i årlige generalforsamling, som er aksjeselskapets høyeste organ. Styret består av leder og to styremedlemmer, samt to varamedlemmer.

Styret avholder møte ca. en gang i måneden, og da fortrinnsvis første mandag i måneden.

**Beskjeder til styret**
Dersom aksjonærene har beskjeder til styret legges disse i styrets postkassen i bakgården.

**Parkering**
Dersom aksjonærer har behov for å stå i bakgården lenger enn 10 minutter, må man kontakte styret for å få dispensasjon. Hvis styret ikke er tilgjengelig på det aktuelle tidspunkt kan det innhentes muntlig dispensasjon fra Parkeringssystemer AS på tlf. : 22 64 97 10 (vakttelefon 90 20 39 00).

Styret har inngått avtale om parkeringskontroll fordi det har vært et problem at biler parkerer i gården og foran frisøren.

**Vaktmester**
Aksjeselskapet har vaktmester. Beskjeder legges i postkassen i bakgården. Ved akutte situasjoner, for eksempel vannlekkasje, kan vaktmester kontaktes på mobilnummer: 93287739. Vaktmesterens oppgaver se vedlegg.

**Trappevask**
Trappene i alle oppgangene vaskes en gang i uken, baktrappene vaskes en gang i måneden. Utgifter til trappevask dekkes gjennom husleien.

**Heisregler**
For å unngå at heisen stopper er det viktig at ingenting kommer i veien for sensorene i døråpningen. Hvis heisen stopper p.g.a dette så trykk på ønsket etasje for å få startet heisen igjen.
Dørene må ikke åpnes før heisen har stoppet helt.
Heisen må heller ikke overbelastes.

Ved heisstopp som ikke skyldes tildekking av sensorene kan hjelp tilkalles ved å bruke alarmknappen.

**Heisgebyr**
Utrykning og reparasjon av heisen betales av aksjeselskapet. Ved uforsvarlig bruk av heisen vil den enkelte aksjonær bli belastet med et gebyr på minimum kr. 500. Aksjonærene vil også bli holdt ansvarlig dersom utrykning og/eller reparasjon av heisen skyldes gjesters uforsvarlige bruk.

**Nabovarsel**
Det skal være stille etter kl. 23.00. Skal du ha fest må du gi nabovarsel. Husk også på naboen din i oppgangen ved siden av. Det er forholdsvis lytt i denne murgården.

**Dugnad**
Vi har dugnaden gang i året om våren.

**Framleie**
Aksjonærene må søke styret om å få godkjent framleie.

**Skilt på postkasser**
Vedlagt i denne velkomstpakken følger et skjema for navn på postkasse.
Dette må nye aksjonærer og de som framleier fylle ut og ta med til Delta Sign Skilt & Reklameproduksjon som holder til i Sannergt. 32. Ferdige skilt må hentes.
Ved senere endringer må styret kontaktes for skjema.

**Skilt på dørklokke**
Nye navneskiltt til dørklokke kan skaffes hos Alarm og lårservice i Sannergt. 32
Av sikkerhetsmessige hensyn råder vi alle til kun å benytte forkortelse på fornavn.

**Internkontroll**
Alle boligselskaper må i henhold til forskrift om internkontroll som trådte i kraft 1 januar 1992 (i revidert versjon 1 januar 1997) ha ett HMS-system.

Internkontroll er systematiske tiltak som skal sikre at boligvirksomheter-planlegger, organiserer, utfører og vedlikeholder virksomheten sin i samsvar med krav fastsatt i helse, miljø-og sikkerhetslovgivningen (HMS).
Hensikten med internkontroll i boligvirksomheten er altså at sikkerheten skal være så god som mulig, slik at beboerne til enhver tid er trygge i sine nærområder.

Noen av de viktigste lovene i forbindelse med internkontroll i boligvirksomheten vil være:
Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr med forskrifter.
Lov om brannvern med forskrifter.
Lov om eksplosive varer med forskrifter.
Lov om brannfarlige varer med forskrifter.
Lov om vern mot forurensninger.
For mer informasjon om disse lovene og de underliggende forskriftene kan styret kontaktes (evnt. Lovdatas base på internett, www.lovdata.no)

Vedlagt følger en sjekkliste som vi vil at alle nye aksjonærer skal gå igjennom og returnere signert i postkassen til styret så raskt som mulig:

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
Postboks 6668
St. Olavs plass
0129 Oslo
tlf.nr.22865999

Forretningsfører kontaktes vedrørende spørsmål om husleie, forsikring etc.

## BOLIGSELSKAPET I FAGERHEIMGATE 9 AS

### Skjema for navn på postkasse

### Skilt på postkasse

Aksjonærens navn:……

Oppgang : ……

Etasje: …….

Aksjonær/leietaker må selv levere skjemaet til:
Delta Sign og Reklameartikler, Sannergt. 32, 0557 Oslo (tlf 22716400)

Fakturaadr:
Boligselskapet Fagerheimsgt 9AS
v/Obos eiendomsforvaltning AS
PB 6668, St Olavs plass,
0129 Oslo

# STILLINGSBESKRIVELSE FOR VAKTMESTER

1. Vaktmesteren skal til enhver tid påse at det er god orden i boligselskapet. Vaktmesteren skal holde gårdsplassen, lekeplass, sykkelskur og søppelrom i orden til enhver tid og sørge for at papir, plastposer og pappesker ikke flyter omkring. Han skal besørge rengjøring av søppelskur ved behov.
2. Om vinteren skal han utføre strøing som skal skje på forskriftsmessig måte. Vaktmesteren skal påse at alle ruter i kjellervinduene er hele og sørge for at dører og kjellervinduer holdes lukket i kaldt vær. Han må også stenge vannkraner for utvendig vanning i god tid før vinteren.
3. I sommertiden skal vaktmesteren spyle og feie bakgården, klippe gress og vanne og luke blomster/grøntanlegg når dette er påkrevet.
4. Vaktmester skal kontrollere og skifte lyspærer og sikringer i fellesrommene og trappeoppganger regelmessig, minst en gang per uke. Følge opp med generell vedlikehold slikt som smøring av låser etc.
5. Vaktmester skal besørge feiing/støvsuging av kjeller og loft 2 ganger per år eller oftere hvis nødvendig. Vaktmester skal male over grafitti 1 gang per år på et tidspunkt som ikke ligger nær opptil vårdugnaden, da overmaling av grafitti også kan utføres på dugnad. Vaktmester skal gi råd om hva som bør utføres på de årlige dugnader og bistå ved utførelsen av dugnaden.
6. Vaktmester skal uten opphold melde fra til styret om mangler som han oppdager, og som han mener det er påkrevet å utbedre. Vaktmester skal såvidt mulig være behjelpelig med å rette opp småfeil og utføre små reparasjoner. Hvis det kreves fagfolk/håndverkere til å utføre reparasjoner skal vaktmester varsle styret om dette og hvis mulig være behjelpelig med å anbefale fagfolk/håndverkere.
7. Vaktmester skal foreta nødvendige innkjøp for å utføre sine arbeidsoppgaver, herunder innkjøp til dugnader. Han skal ved behov kjøre bort spesialavfall eventuelt bestille bortkjøring i samråd med styret.
8. Vaktmester skal ha tillatelse til å parkere i bakgården i forbindelse med utøving av sitt arbeid. Styret skal gi vaktmester parkeringsdispensasjon i henhold til avtale med Parkeringssystemer AS. Bilen skal oppstilles slik at den ikke hindrer nødvendig fremkomst for ambulanse etc.  og slik at inngang til lekepass og uteplass ikke blir sperret.
9. Vaktmester skal for øvrig utføre de oppdrag som styret eller forretningsføreren gir, og som naturlig hører inn under vaktmesterens arbeid. Vaktmester kan kontaktes for akutte situasjoner som f.eks. vannlekkasje inne i leilighetene.
10. Vaktmester utfører pålagte HMS-oppgaver fra sentrale HMS-handlinger  beskrevet i gårdens Intern kontrollsystem. Oppgavene er beskrevet i ”HMS-sjekkliste for vaktmester”.
11. Vaktmester skal regelmessig se i postkassen i bakgården for beskjeder, minimum to ganger i uken. Vaktmester skal rapportere skriftlig i egen bok til styret over utførte arbeidsoppgaver ved utgangen av hver måned.

# SJEKKLISTE INTERNKONTROLL FAGERHEIMSGT.9 A/S

Rev. mars 2003

Du har ansvaret for at det er brannsikkert hjemme hos deg ,uansett om du eier eller leier boligen. Det er påbudt med røykvarsler og brannslukningsutstyr i alle boliger. Godkjent slukkeutstyr er enten fastmontert brannslange eller brannslukningsapparat som kan brukes i alle rom i boligen.

Har du slokkeutstyr som kan brukes i alle rom i leiligheten?
Kan du bruke slokkeutstyret?
Kontroller at utstyret virker. Egenkontroll av pulverapparat :Sjekk at trykkmåleren står på grønt. Et par ganger i året snus apparatet for å hindre at pulveret blir hardt. En skal høre at pulveret rasler.
Sjekk batteriet på røykvarsleren en gang i måneden. Skift batteri og støvsug varsleren en gang i året.
Sjekk rømningsveiene. Oppgang A og B har hovedtrapp og baktrapp. Pass på at det alltid er tilgjengelig nøkkel til døra ut til baktrappen. Oppgang C, D og E har hovedtrapp og over til naboen via balkongen. Ta kontakt med naboen for en felles kontroll av denne rømningsveien.
Les branninstruksen ved ytterdøren i hver oppgang.

**Hvis du har ildsted:**

1) Er ildstedet godkjent for bruk av fagfolk?
2) Fyr med tørr ved.
3) Fyr med god trekk.
4) Unngå rundfyring
5) Ikke bruk bensin, parafin eller andre brannfarlige væsker ved opptenning.
6) Ta straks kontakt med brannvesenet når det brenner i pipa. Steng trekken.
7) Husk gnistfanger foran peisen.

Vær forsiktig med oppbevaring av brannfarlige gasser og væsker. Brannfarlige gasser må ikke oppbevares i loft eller kjeller. Brannfarlige væsker type A (f. eks. bensin, aceton, rødsprit, lynol, propan og butan) må ikke oppbevares på loft. Vær nøye med å kaste filler med brannfarlig væske i egnet beholder med tett lokk for å hindre selvantennelse.
Er elektrisk installasjons- og reparasjonsarbeid utført av autorisert fagpersonell? Det er strenge begrensninger for hva ufaglærte personer kan foreta av reparasjoner på elektriske anlegg og elektrisk utstyr. Hvis du er usikker på hva en ufaglært kan gjøre kan du kontakte styret.

Autorisert fagpersonell bør kontrollere de elektriske installasjonene og det elektriske utstyret fra tid til annen – f.eks. hvert 5-10 år, og rette opp eventuelle feil og mangler.

Det er ikke krav om at den som står for det daglige ettersynet av elektriske installasjonene og det elektriske utstyret skal ha spesielle kvalifikasjoner. Enhver kan derfor kjenne etter hvorvidt det lukter svidd eller om stikkontakter, brytere eller ledninger er misfarget eller ødelagt.

**Viktige Tips:**

1) Ikke bruk løse lamper eller frittstående varmeovner i rom hvor det er barn eller dyr.
2) Tørk ikke tøy på elektriske ovner.
3) Slå av kokeplater etter bruk. Glemsomme personer bør skaffe seg tidsbryter.
4) Monter rikelig med stikkontakter. Unngå løse dobbeltkontakter og andre provisoriske løsninger.
5) Bruk aldri sterkere pærer enn lampene er beregnet for.
6) Trekk støpselet ut av termostatstyrte apparater som kaffetraktere, brødristere, hårfønere, strykejern og lignende når de ikke er i bruk.
7) Vaskemaskiner, tørketromler, oppvaskmaskiner eller brødbakemaskiner bør ikke brukes uten tilsyn.
8) Varmetepper eller varmeputer må aldri brukes uten tilsyn. De må heller ikke brettes sammen under bruk. Varmelaken skal også bindes til madrassen, slik at det ikke beveger seg.
9) Sjekk skrusikringene en gang i året. Er sikringer, koblingsbokser, støpsler unormalt varme, kan det tyde på overbelastning av anlegget. Ta kontakt med installatør.
10) Gammelt elektrisk utstyr kan være brannfarlig, og bør kastes.(NB! Ikke i restavfall. Det må leveres inn).
11) Elektrisk utstyr som brukes utendørs skal alltid kobles til jordet stikkontakt.
12) Hold orden i sikringsskapet. Rot og støv fører til øket brannfare.
13) Elektriske vifter koblet til ventilasjons-sjaktene er ikke tillatt.

Vær forsiktig med levende lys, og røyk aldri på senga eller når du ligger på sofaen.
Vær klar over at verdiforsikringen som gården har tegnet kun gjelder selve bygningen. Den beboer som ikke har noen hjemforsikring, vil ikke få erstattet innboet.

**Sjekklisten er gjennomgått av alle som bor i leiligheten.**

**Oslo, ……**

**Sign:…….**

Gr. 1474
1929

Gjennomslag
1 Tegningen
2 Skrivelsen

# Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 12 b Kjøbmannsgaten

Innlevert 7 okt. 1929 Attestert 12/3 - 1932.

Duplikat mot brandskaden

Oversendes hr. oppmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 7 okt. 1929

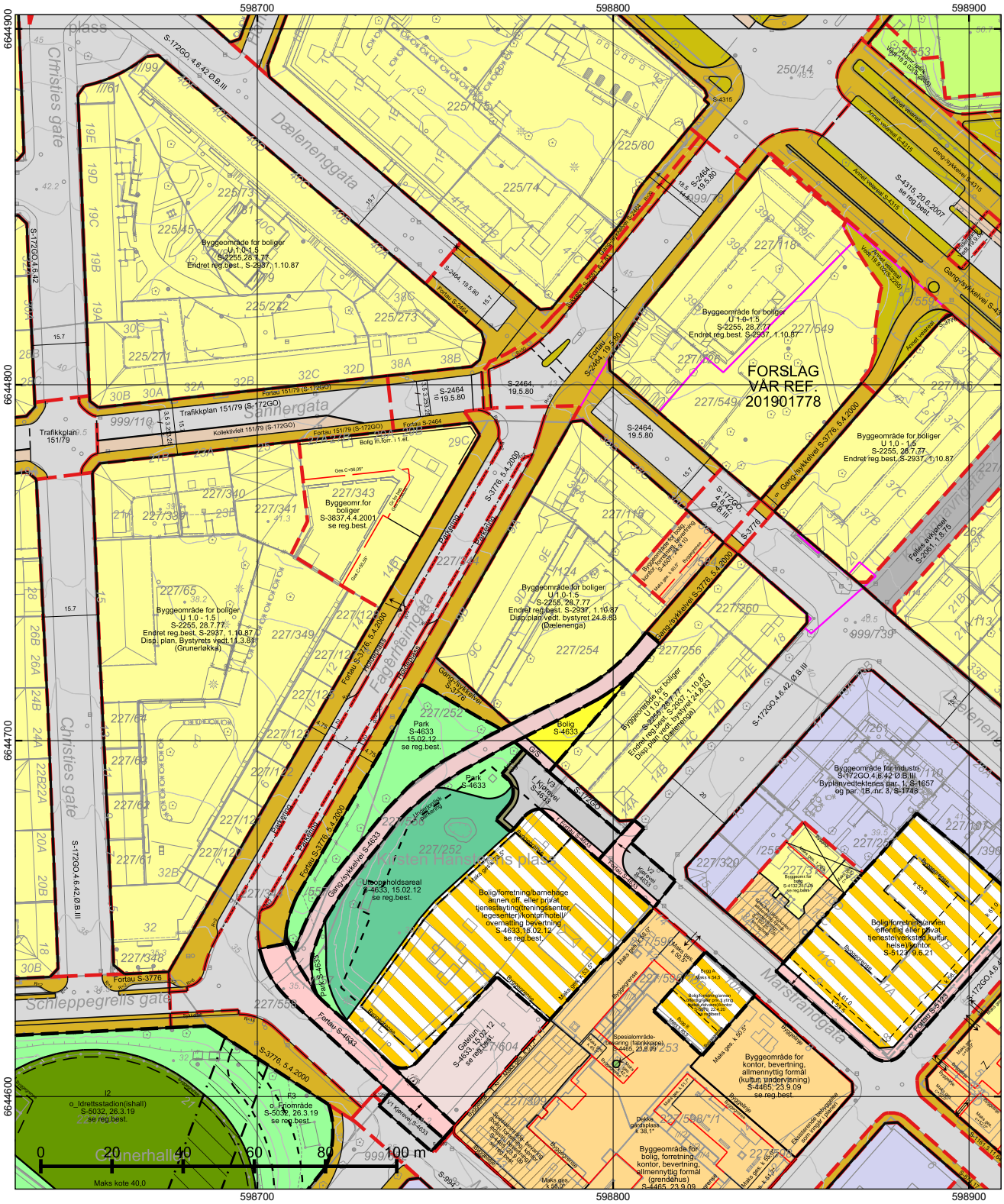
Reg. sjefen j. nr. 4100
mott. 11 OCT. 1929

A. Hultgren

Opm. sjefen j. nr. 1016
9 OCT 1929

Sendes hr. oppmålingssjefen
Eiendommens grense er ikke av
hørt. Reklamasjon på deling er
ikke innkommet.
For utmåling av grunn til Kjøbmannsgaten
tilsvarende er eiendommen pålagt å betale
Kr. 1237.20 som forfalter ved ny Bebyggelse
Oslo 10/10 29 [illegible]

Byggetillatelse Okt. 11/10 1929




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

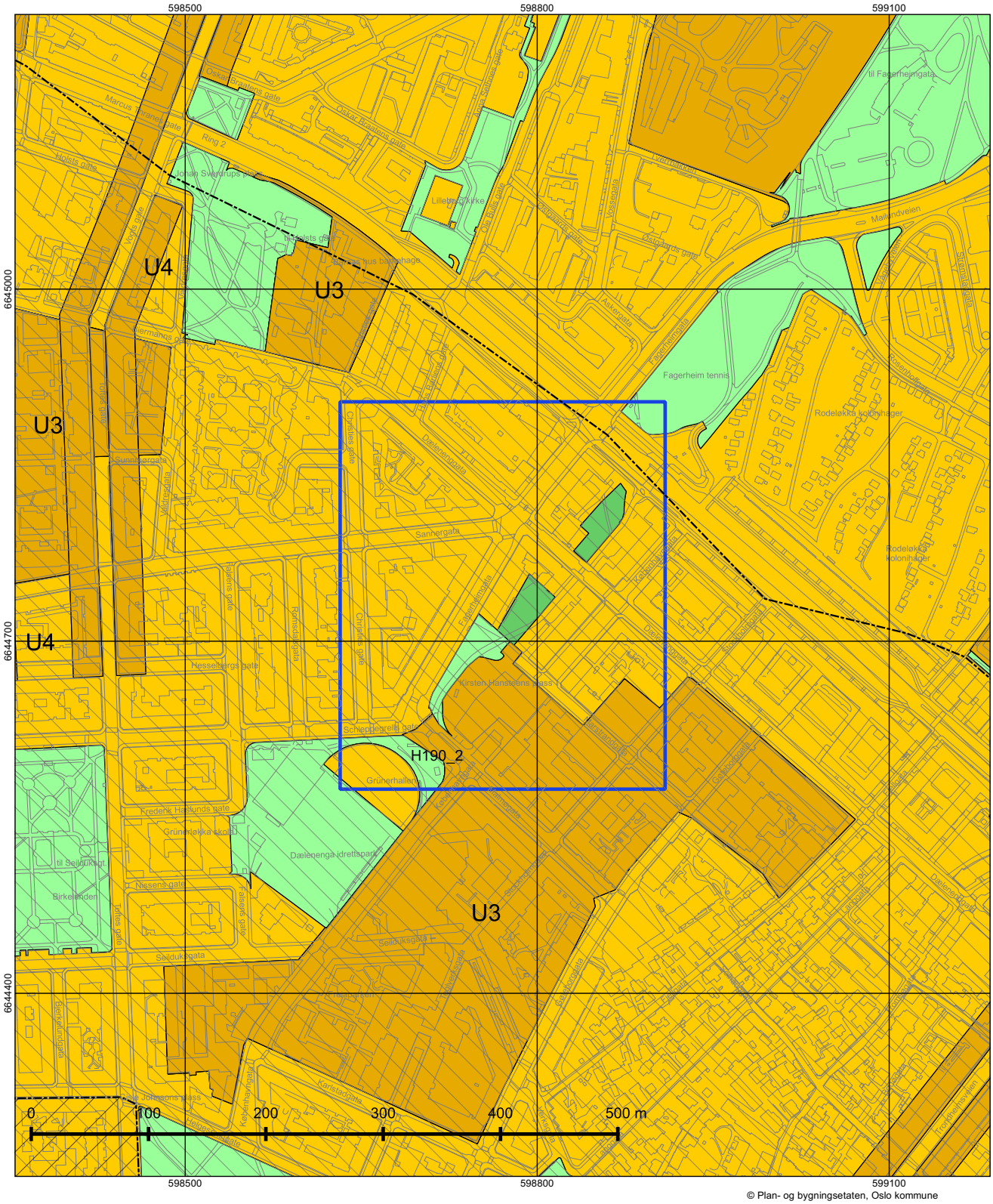
PlottID/Best.nr: 150056/ 86522667
Deres ref.:
Adresse: Fagerheimgata 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/124

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






Oslo

Dato: 21.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150056/86522667
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# S-2255

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

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

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 197701394

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

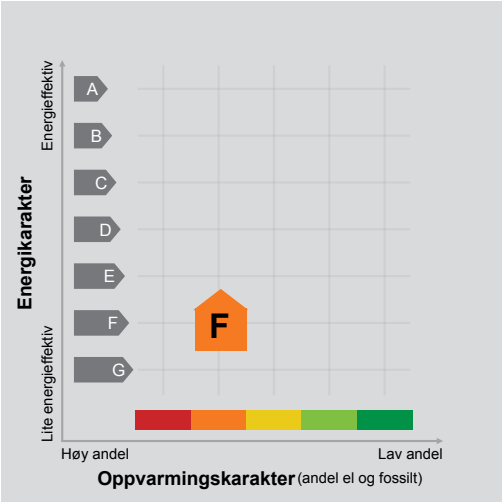
***Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.***

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

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Fagerheimgata 9A |
| Postnummer | 0567 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 227 |
| Bruksnummer | 124 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80561962 |
| Bruksenhetsnummer | H0402 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-236905 |
| Dato | 17.12.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk 5 794 kWh pr. år

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

| | |
|---|---|
| 4 866 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 700 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Vask med fulle maskiner**
**- Slå el.apparater helt av**
**- Bruk varmtvann fornuftig**
**- Montering tetningslister**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1931 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 60 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Naturlig ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 12: Montering tetningslister

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

### Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

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

**16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0668/25

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fagerheimgata 9A 0567 OSLO
Matrikkel: Gnr 227, bnr 124 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

★★★★★ 4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:




**Maximillian Waldø-Jensen**
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Majorstuen Eiendomsmegling AS
m.jensen@nordvikbolig.no
476 02 014





**Klara Brandrud**
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Majorstuen Eiendomsmegling AS
k.brandrud@nordvikbolig.no
930 41 660


Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: