

Fagerheimgata 9C



Velkommen til

Fagerheimgata 9C



Salgsoppgaven produsert 22. september 2025

Populære Rodeløkka

Gjennomgående & innbydende 3-roms. Heis. Stor solrik balkong. Bad 2018. Vinduer 2019. Kjøkken 2025. Peisovn. IN-ordning.

Prisantydning	5 990 000,-
Fellesgjeld	381 334,-
Omkostninger	14 193,-
Totalpris	6 385 527,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 546,-
BRA-i	65 kvm
Totalt BRA	65 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1931

Telefon	476 02 014
E-post	m.jensen@nordvikbolig.no
Megler	Klara Brandrud
Telefon	930 41 660
E-post	k.brandrud@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Fagerheimgata 9C. Her får du en lys og attraktiv 3-roms leilighet midt på populære Rodeløkka! Boligen ligger i byggets 4. etasje og byr på en gjennomgående og god planløsning. Innvendig oppleves den som velholdt, luftig og med godt lysinnslipp. Her bor du svært sentralt med kollektivtilbud rett utenfor døren, samtidig som området byr på rolige gater, hyggelige spisesteder og koselige turområder i umiddelbar nærhet. Perfekt for deg som vil bo urbant, men samtidig tilbaketrukket og fredelig.

Kort fortalt

- 65 kvm
- Gjennomgående bra standard
- Sydøstvendt balkong på ca. 9 kvm
- Kjøkken 2025
- Piperehab 2019
- Vinduer 2019
- Bad 2018 i regi av aksjelaget
- Heis
- Internett, V.vann inkl
- Bod i kjeller og loft
- IN-ordning
- Lave omkost

Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	65 kvm
Totalt BRA:	65 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, bad, 2 soverom, kjøkken og stue
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 9 kvm.

Fagerheimgata 9C





































Informasjon

Fagerheimgata 9C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0444/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Mats Mosand
Tirhild Guioguio Holte

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)
381 334,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 371 334,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 043,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 385 527,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 394 827,- (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: 65 kvm
Totalt BRA: 65 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, bad, 2 soverom, kjøkken og stue
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 9 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4 etasje og inneholder: Entré, bad, 2 soverom, kjøkken og stue
Utover dette disponerer leiligheten bod i kjeller, samt en loftsbod. Det er også felles sykkelbod tilgjengelig for beboerne.

Standard

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv:
Fliser på bad. Laminat og parkett i øvrige rom
Vegger:
Fliser på bad. Malte flater i øvrige rom
Tak/himling:
Malte flater

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
1.1.2 Bad Overflate gulv
TG settes på grunn av påviste avvik i fuger, som anses som vedlikeholdsbehov, men uten indikasjon på alvorlige skader.
3.1 Andre rom
TG settes på grunn av alder. Ingen funksjonsfeil.
6.3 Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegg og mekanisk avtrekk fra bad. Kjøkkenet har kullfilterventilator med utblåsning i sokkel, uten avtrekk til friluft. Løsningen gir begrenset ventilasjon og avviker fra dagens krav til luftutskiftning (TEK17 § 13-9). TG2 settes

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig

Lasse Knutsen

Byggemåte

Bygget er antatt støpt med såle på mark. Videre konstruert med skillevegger og etasjeskiller i betong.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normalt god stand med normal bruksslitasjer. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler senere i rapporten.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

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:
- Panelovn
- Varmekabler på bad
- Peis

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 546,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 545,55,-

Herav:
Lån nr: 9820775378; IN lån 1 - Akonto renter 1 758,11
Lån nr: 9820775378; IN lån 1 - Akonto avdrag 579,44
Bredbånd 300,00
Felleskostnader 3 908,00

Styret besluttet å øke felleskostnadene med 5% fra 1. januar 2025.
Felleskostnadene som gjelder bredbånd økte fra kr 170 til kr 300 per måned.

Andre utgifter

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se: http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Formuesverdi lot seg ikke hente på denne eiendommen.

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

Formuesverdi lot seg ikke hente på denne eiendommen.

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.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

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.

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. Det eneste som gjenstår nå, er byte av mutterpakker i oppgang B og E. Disse vil bli byttet ut så snart vi mottar beskjed fra OTIS.

Andre hendelser:
Varmtvannstanken til aksjelaget gikk i stykker og ble reparert av Tore Orvei.
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.

Tiltak som ble gjennomført i 2023:
-Anskaffelse av en ny vaskemaskin til oppgang E. Oppgang C og E har helt nye vaskemaskiner.
-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.
-Gjennomført rehabilitering av alle oppgangene i aksjelaget.
-Innført mulighet for å ilegge bøter til beboere som parkerer i bakgården uten styrets godkjennelse.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 381 334,-pr. 20.08.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207753785
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,95%
Restsaldo: 14 493 773,00
Innfrielsesdato: 30.01.2049
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208076086
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,95%
Restsaldo: 1 357 953,00
Innfrielsesdato: 30.03.2053

Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

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

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

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja.

Aksjeselskapet har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld. 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.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207753785
Restsaldo: 353 485,80
Kapitalkostnader: 2 335,35

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208076086
Restsaldo: 27 848,42
Kapitalkostnader: 172,26

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 381 334,22,-, pr. 20.08.2025

Fellesformue

Kr 14 060,- 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: 1 095 kvm (Eiertomt)
Eierform: Eiet tomt. Tomten består av boligblokk på 5 etasjer med kjeller. Bak bygget er det asfaltert vei og en lekeplass.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Fagerheimgata 9C!
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, den stilfulle cocktailbaren Dæl og Michelin-anbefalte Hot Shop. Dagligvarehandelen er godt dekket med Spar, Kiwi 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 Mucho Mas og Villa Paradiso. 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 og Torshovdalen. Om sommeren har du Øyafestivalen i Tøyenparken kun en kort spasertur unna. For den aktive byr nærområdet på flotte turstier langs Akerselva, eller gode treningssentre som Sats Ringnes Park, Bare Trening og Fresh Fitness.

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 datert 1932. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for utskifting av vinduer datert 1980.
Det foreligger ferdigattest for utvidelse av balkonger datert 1989.
Det foreligger ferdigattest for installasjon av heis datert 2000.
Det foreligger ferdigattest for våtromsrehabilitering datert 2018.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av piper datert 2019.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til

tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegning datert 1929. Dagens plantegning samsvarer ikke med godkjente tegninger. Kjøkkenet er flyttet til hall og det er etablert et soverom hvor kjøkkenet tidligere var.

Vei, vann og avløp

Vann: OFFENTLIG
Avløp: OFFENTLIG
Adkomst: OFFENTLIG

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-2255 av 28.07.1977. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune med tilhørende endringer i S-2937 av 01.10.1987. (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)). For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

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.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

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

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.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en

som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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. 50 970,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Overtagelseshonorar kr. 3 000,-
Tilrettelegging (Opprinnelig kr 19 900) kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-

Samlet skal selger betale kr. 122 260,- 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 22. september 2025

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig 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, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Vedlegg

Fagerheimgata 9C

Fagerheimgata 9C

Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 385 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** 0.8 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	**11 min** 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	**12 min** 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	**18 min** 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**9 min** 0.7 km
Hersleb videregående skole	**16 min**

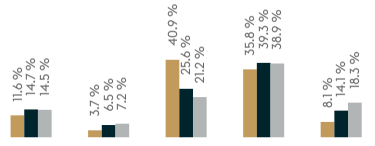
Offentlig transport

Dælenenga Linje 30	**1 min** 0 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	**6 min** 0.5 km
Carl Berners plass Linje 5	**11 min** 0.9 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**20 min** 1.6 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

Grünerløkka skole	5 min
Hallenhagen	6 min
SATS Ringnes Park	8 min
Fresh Fitness - Carl Berner	8 min

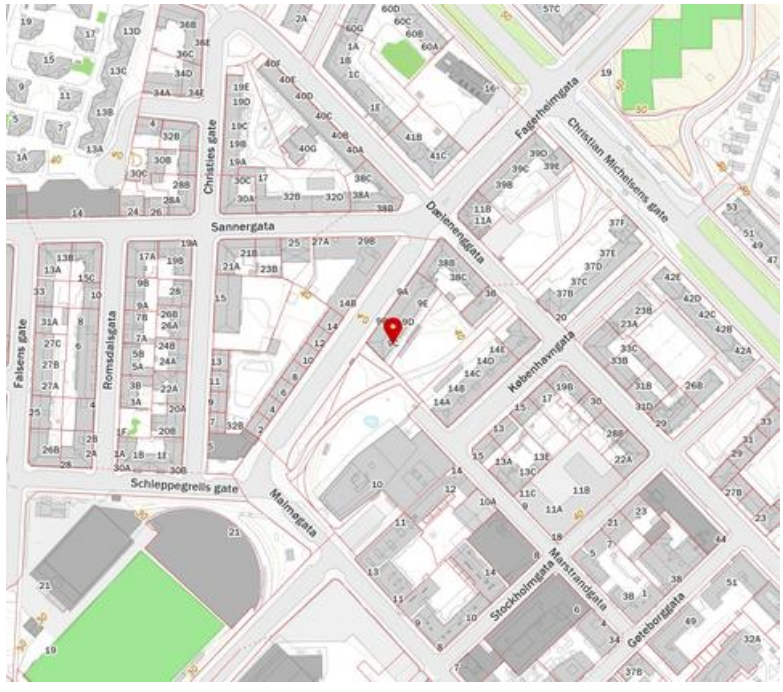
«Bylygge!»

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Fagerheimgata 9c
0567 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Lasse Knutsen
Dato: 21/09/2025

Drammensveien 50D
Oslo 0271
94828887
lasse-knu@outlook.com

Oslo Boligtakst AS

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:227, Bnr: 124
Hjemmelshaver:	Mats Mosand
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1930
Tomt:	1093 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Mats Mosand
Befaringsdato:	20.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Tomten består av boligblokk på 5 etasjer med kjeller. Bak bygget er det asfaltert vei og en lekeplass.

OM BYGGEMETODEN:
Bygget er antatt støpt med såle på mark. Videre konstruert med skillevegger og etasjeskiller i betong.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normalt god stand med normal bruksslitasjer.
Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler senere i rapporten.

ANNET:
Adkomst til leilighet med trapp i felles oppgang.
Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad.

©mstr.no

www.bmtf.no

DOKUMENTKONTROLL:
Propcloud.no
Hjemmelshavers opplysninger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv:
Fliser på bad. Laminat og parkett i øvrige rom

Vegger:
Fliser på bad. Malte flater i øvrige rom

Tak/himling:
Malte flater

FORMÅL MED ANALYSEN:

Rapporten er utarbeidet i forbindelse med boligsalg/eierskifte.
Utarbeidet for å avdekke eventuelle feil og mangler i henhold til Avhendingsloven siste revisjon 01.01.22

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:
Ikke fremlagt

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
4 . etasje	65			9		
Bod på loft						
SUM BYGNING	65					
SUM BRA	74					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Entre, Soverom 1, soverom 2, bad, kjøkken, stue

BRA-e:
Bod på loft

MERKNADER OM AREAL:
Arealmåling er utført med laser. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bod i kjeller tilhører leiligheten, eller om det er fellesareal med bruksrett.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Østvendt balkong, med terrassebord og tett rekkverk av malte stålplater

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Ingen hindringer på befaringsdagen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Mats Mosand

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Lasse Knutsen

10 års erfaring fra byggebransjen med rehabilitering, vedlikehold, nybygg, prosjektledelse og tilstandsanalyse.

21/09/2025

Lasse Knutsen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det ble avduket noe hulrom bak enkelte flis.
Hulrom bak veggflis er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i
kontakt med flislimet og vil normalt ikke medføre en kortere levetid på selve badet.

Fliser på vegger, slett malt himling med downlights.
Bad med følgende utstyr:
- Servantinnredning med ett-greps armatur
- Dusj med svingbare dører
- Speilskap
- Vegghengt toalett

Overflatene fremstår i normalt god stand.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av overflatene. Overflatene fremstår i god stand.
Det ble oppdaget sprekker i fug i dusjsone.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Bad fra 2018. Sluk fremstår rent, med synlig membran i klemring. Membranen ellers ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Det er ikke boret hull i tilstøtende rom da dette ikke lot seg gjøre. Det ble ikke registrert synlige tegn til svikt eller lekkasjer ved befaring.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Forventet levetid membran er 20 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2024

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2025 med lyse og mørke fronter og kjøkkenøy

- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert stekeovn
- Integrert kombiskap
- Platetopp på kjøkkenøy med integrert kullfilter
- Ettgreps blandebatteri
- Waterguard

Overflater og innredning var ikke komplettert ved befaring

Merknader: Normal levetid kjøkkeninnredning: 15-35 år.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Overflater består av malte flater, laminatgulv og parkett. Rommene fremstår med normal bruksslitasje.
Det var ikke montert gulvlister på befaringsdato.
Vær oppmerksom på at det kan forekomme diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarging/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarging/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

To-lags åpningsvinduer fra 2019. Det er registrert avvik ved åpning og lukking. Vinduer er av to-veis type (åpnes innover og kan vippes i toppen).

Soverom 1:
2-lags balkongdør

Soverom 2:
2-lags åpningsvindu

Kjøkken/stue:
to-felts åpningsvindu

Det ble foretatt stikkprøve på vinduer og dørers funksjon, og det ble ikke observert noe avvik.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Østvendt balkong av støpt dekke med fliser på ca. 9 kvm med utgang fra soverom.
Rekkverk av metall. Rekkverk er målt til 106 cm
Balkong er overbygd med balkong i leilighet over.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Rør-i-rør anlegg med inspeksjonsluke plassert over sisterne.
Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløp.
Ingen skader observert på sanitærutstyret på befaringsdato.
Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør.
Stoppekraner for varmt- og kaldtvann funksjonstestet og fungerer etter hensikt.
Lekasjevann fra vannkoblinger ledes antatt ut i spalte under WC
Lekasjevann fra sisterne føres ut ved spalte under WC.
Det er kun utført en enkel vurdering. Vann og avløpsrør er vurdert ut fra alder.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer. Friskluftventiler plassert i vegg på soverom 1 og i stue.
Kullfilter på kjøkkenøy uten avtrekk ut av bolig.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i Uvisst
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i éntre
9 stk kurser som samsvarer med antall i kursoversikt
Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert, kun beskrevet.
Undertegnede er ikke elektro fagperson. En enkel visuell kontroll kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak.
Samsvarserklæring er fremlagt for det elektriske anlegget fra 2018.

Merknader: Samsvarserklæring:
"4v... oppussing av bad i hht avtale, skifte til jordfeilautomater i sikringsskap. Levering og montering av varmekabler + stikk til oppvaskmaskin. 4v...Slisse. Stikk kjøkken."

©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv
TG settes på grunn av påviste avvik i fuger, som anses som vedlikeholdsbehov, men uten indikasjon på alvorlige skader.

3.1 Andre rom
TG settes på grunn av alder. Ingen funksjonsfeil.

6.3 Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegg og mekanisk avtrekk fra bad. Kjøkkenet har kullfilterventilator med utblåsning i sokkel, uten avtrekk til friluft. Løsningen gir begrenset ventilasjon og avviker fra dagens krav til luftutskiftning (TEK17 § 13-9). TG2 settes.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Holte, Tirhild Guioguio	9578-5999-4-3435393	2025-09-10 15:07:03
Mosand, Mats	9578-5998-4-3332951	2025-09-10 14:45:51

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
10. sep. 2025

Oppdragsnummer
8-0444/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fagerheimgata 9C, 0567 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Tirhild Guioguio Holte , Mats Mosand

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. oktober 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

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

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?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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? Salgsoppgaven og takstrapport

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: 8-0444/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mosand, Mats	2025-09-10	Holte, Tirhild Guioguio	2025-09-10

Identifikasjon: bankID Mosand, Mats

Identifikasjon: bankID Holte, Tirhild Guioguio

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Fagerheimgata 9C
Postnr	0567
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/ 34
Gnr.	227
Bnr.	124
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80561962
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2021-1298409
Dato	16.08.2021



Innmeldt av	Eivind Lauritsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no**

Målt energibruk: 9 156 kWh pr. år

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

9 140 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	10 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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1931
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fagerheimgata 9C
Postnr/Sted: 0567 Oslo
Leilighetsnummer: 34
Bolignr: H0401
Dato: 16.08.2021 09:43:30
Energimerkenummer: A2021-1298409
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Eivind Lauritsen

Gnr: 227
Bnr: 124
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 80561962

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

Deres ref.: 8695991 Vår ref.: 5432-1-39 Dato: 20.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	FAGERHEIMGATEN 9 AS
Organisasjonsnr:	929918932
Aksjonær:	Holter, Madeleine
Medaksjonær:	Wieland, Nikolaus Weidemann
Leilighetsnummer:	39
Aksjeboenhetsnumer:	00047
Adresse:	Fagerheimgata 9 E, 0567 OSLO
Aksjenummer:	955-981
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
- Sikringsordning: GBF. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.

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:	5,95%
Restsaldo:	14 493 773,00
Innfrielsesdato:	30.01.2049
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208076086
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,95%
Restsaldo:	1 357 953,00
Innfrielsesdato:	30.03.2053
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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: 6 545,55,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820775378; IN lån 1 - Akonto renter	1 758,11	
Lån nr: 9820775378; IN lån 1 - Akonto avdrag	579,44	
Bredbånd	300,00	
Felleskostnader	3 908,00	

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:	406,-
Fradragsberettigede kostnader:	24 316,-
Annen formue:	14 060,-
Gjeld:	385 886,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207753785
Restsaldo:	353 485,80
Kapitalkostnader:	2 335,35

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208076086
Restsaldo:	27 848,42
Kapitalkostnader:	172,26

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 381 334,22,-, 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 må bestilles separat ev. 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 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: VE7E1-NMGMP-7Y0SM-TZNNK-2AC74-E06TK

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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-TDMJX-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)

Transaction 09222115557547124169 Signed KK, HMT, APHP

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 med 2 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:…….

Oslo

S-2255

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

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, 20183, 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

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).

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)

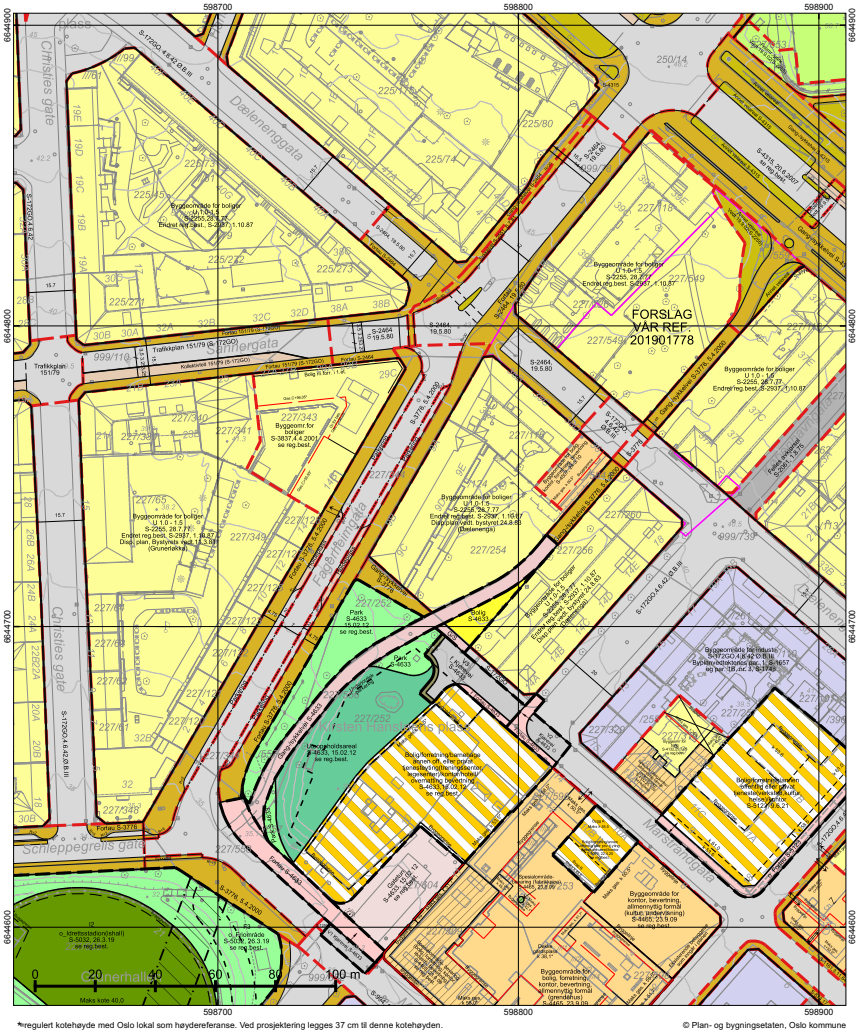
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

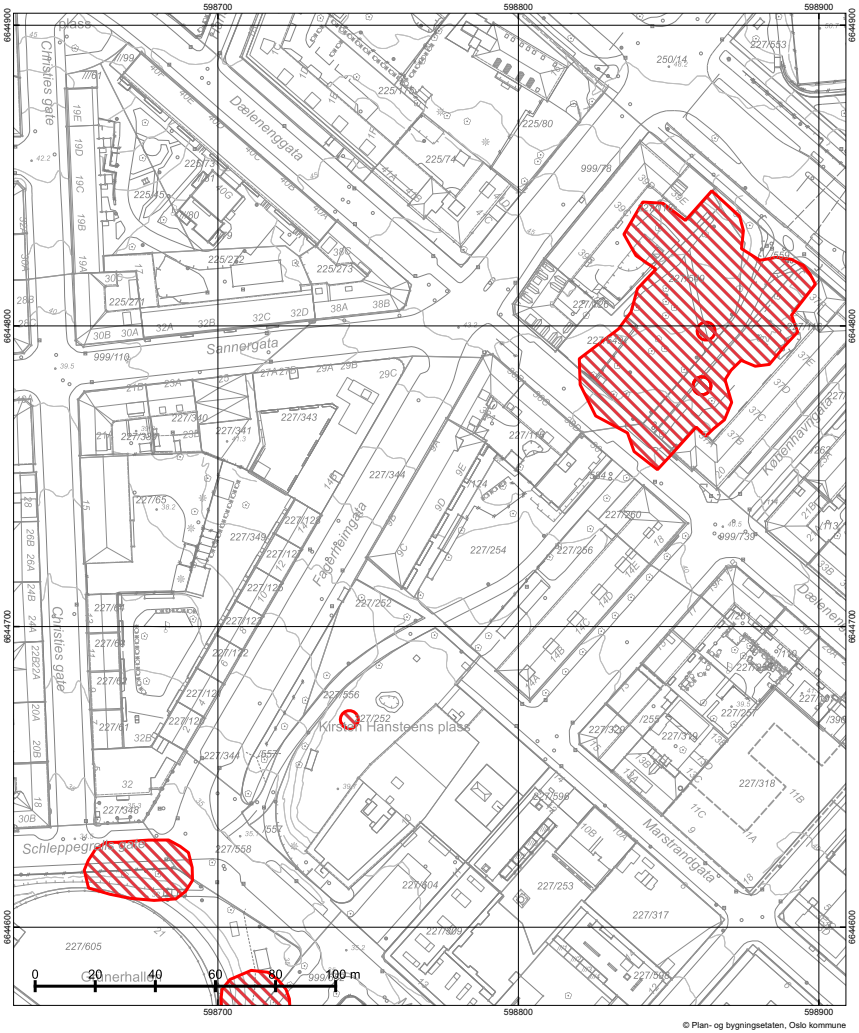
Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer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


598700
598800
598900
6644900
6644800
6644700
6644600
FORSLAG
VÅR REF.
201901778
Christies gate
Fagerheimgata
Schleppegrells gate
Dælenengata
Thorvald Meyers gate
Tullinløkka
Tullinløkka 151/79 (S-172500)
Kvikkelvveg 151/79 (S-172500)
Gang-/sykkelveg S-4633
Park S-4633
Fortau S-3778
Gang-/sykkelveg S-3778
Gang-/sykkelveg S-3778
Gang-/sykkelveg



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

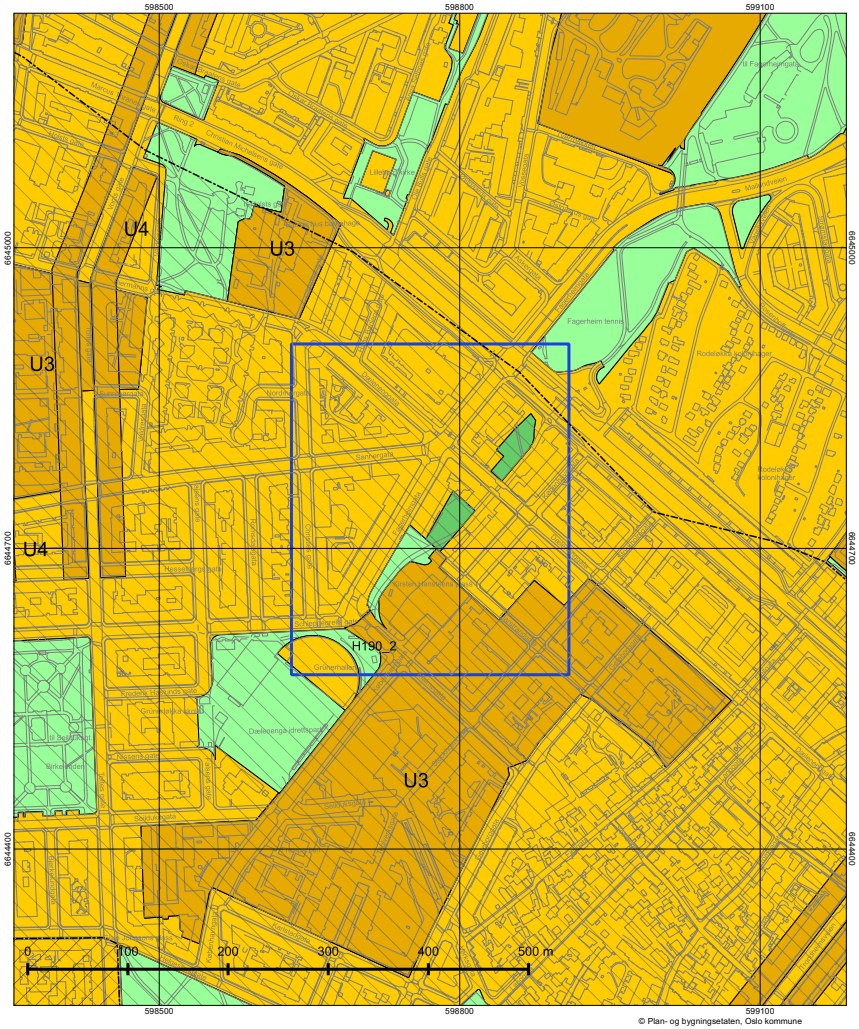
Dato: 15.08.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 330075/ 86517102
Deres ref.: 202467
Adresse: FAGERHEIMGATA 9C
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330075/86517102
Deres ref.: 202467

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

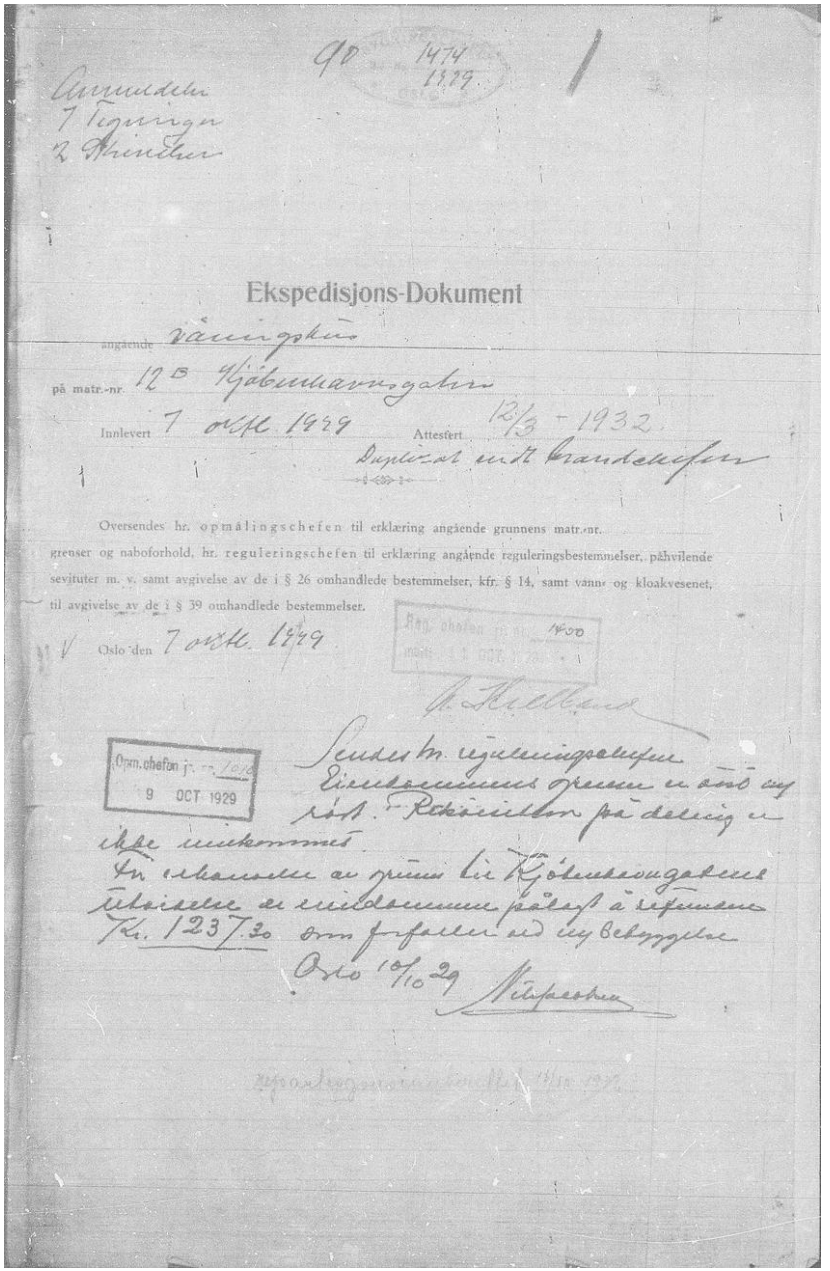
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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





90 1474
1929

Anmelden
7 leiligheter
2 Butikker

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 12 b Kjøbmannsgaten

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

Duplikat mott Brandvesenet

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende sevituter 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. chefen 14.00

A. Kielland

Opm. chefen 9 OCT 1929

Sendes hr. reguleringssjefen
Eiendommens grense er ikke ny
rett. - Rekvisitum på delning er
ikke innkommet.
For øvrigheten av grunn til Kjøbmannsgatens
utbredelse er eiendommen påtrept å respektere
Kr. 123/30 dom forfalden ved ny bebyggelse
Oslo 10/10 29 Nilsen

Byggesaksavdelingen 14/10 1929

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersletsgate 19[illegible] * 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utvidelse av balkonger

Arbeidssted	Matr.nr	Løpenr
Fagerheimsgata 9		85/3286

Bygherre
Boligselskapet Fagerheimsgt. 9
v/Rørvik
Fagerheimgata 9
0567 OSLO 5

Ansvarshavende
Murm. Tore Edvardsen
Fossekallveien 4
3500 HØNEFOSS

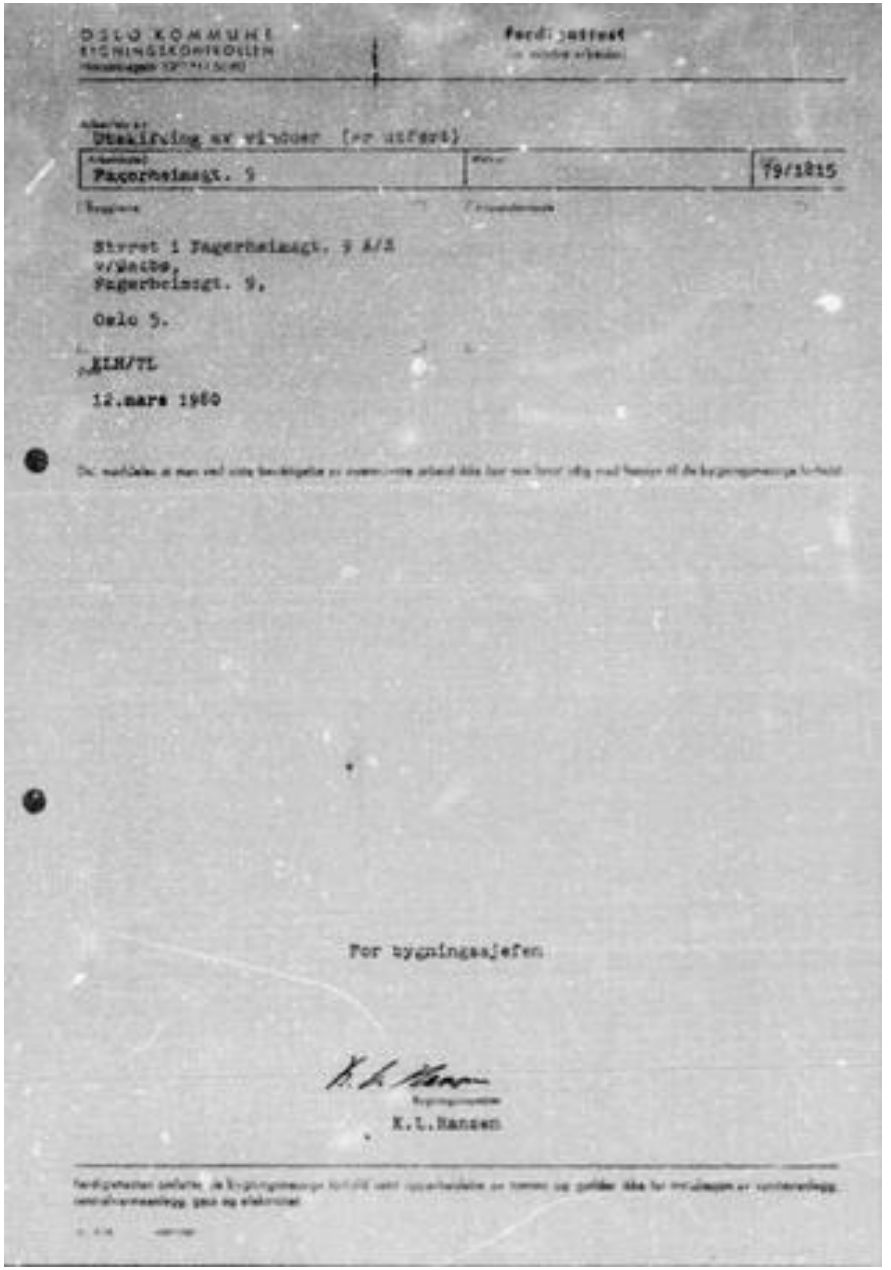
Deres ref. THE/tfn
Dato 27.oktober 1989

Det erklæres at man ved nyte besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sentralanlegg, sentralvannanlegg, gass og elektrisitet



OSLO KOMMUNE
EIENDOMSKONTORET

Ferdigattest

Utskrifting av vinduer (er utført)

Pagerheimsgt. 9 | 79/1815

Styret i Pagerheimsgt. 9 A/S
v/Wallø,
Pagerheimsgt. 9,

Oslo 5.

KLH/TL

12.mars 1980

For byggningssjefen

K.L.Hansen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift
Ryensvingen 15
0680 OSLO

Dato: 13.09.2018

Deres ref.: | Vår ref.: 201718186-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Marie Vagstad Eldring | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FAGERHEIMGATA 9 A-E	Eiendom:	227/124/0/0
Tiltakshaver:	FAGERHEIMSG 9 BOLIGSELSKAPET AS	Adresse:	Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift	Adresse:	Ryensvingen 15, 0680 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Fagerheimgata 9 A-E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom mottatt 11.09.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.09.2018 av:

Marie Vagstad Eldring - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
FAGERHEIMSG 9 BOLIGSELSKAPET AS, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO, olav.amdahl@gmail.com

199804446 34

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Bolig A.S
Fagerheimgata 9

0567 OSLO

Dato: 11 FEB. 2000

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199804446-33 Saksbeh: Leif Solheim
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

Byggeplass:	FAGERHEIMGATA 9	Eiendom:	227/124/0/0
Tiltakshaver:	Bolig. A.S Fagerheimgt. 9	Adresse:	Fagerheimgt. 9, 0567 OSLO
Søker:	Henrik M. Backer Siv.ing.	Adresse:	Inkognitogaten 28, 0256 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.I

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OSLO MURMESTERBEDRIFT AS
Strømsveien 200
0668 OSLO

Dato: 06.02.2019

Deres ref.: Vår ref.: 201817854-5 Saksbeh.: Tove Mette Pettersen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	FAGERHEIMGATA 9	Eiendom:	227/124
Tiltakshaver:	Edina Mustic	Adresse:	Fagerheimgata 9 B, 0587 OSLO
Søker:	OSLO MURMESTERBEDRIFT AS	Adresse:	Strømsveien 200, 0668 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Fagerheimgata 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av piper, mottatt 22.01.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201817854			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/8

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.02.2019 av:

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Edina Mustic, Fagerheimgata 9 B, 0587 OSLO, edina.mustic@gmail.com

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0444/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fagerheimgata 9C 0567 OSLO

Betegnelse: 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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no