

Fagerborggata 50B



Velkommen til

Fagerborggata 50B



Salgsoppgaven produsert 9. desember 2024

Idylliske Fagerborg

Lekker og attraktiv 3-roms eierseksjon med egen inngang. Varmtvann og fyring ink. Nyoppusset bad. Flott beliggenhet

Prisantydning	4 990 000,-
Fellesgjeld	41 688,-
Omkostninger	137 410,-
Totalpris	5 169 098,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 444,-
BRA-i	72 kvm
Totalt BRA	72 kvm
Soverom	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1959

Megler	Sander Flåte
Telefon	994 75 337
E-post	s.flate@nordvikbolig.no

Megler 2	Fredrik Buer Moe
Telefon	408 81 458
E-post	f.moe@nordvikbolig.no




P
Sone
30
Flintoes gate



Kort fortalt

Stor og lys 3-roms eierseksjon med super beliggenhet på Fagerborg. Leiligheten har en meget god planløsning; åpen stue-/kjøkkenløsning med gode møbleringsmuligheter, to soverom, gang med plass til garderobe og nyoppusset bad. Alle vinduer og soilrør er byttet i 2023. Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene. Leiligheten ligger i byggets sokkeletasje/u. etg. med privat inngangsparti direkte fra gateplan.

Tidvis mulig å leie garasjeplass i bygget ved ledighet. Ta kontakt for mer info.

Høydepunkter:

- Stor leilighet
- Egen inngang
- Soilerrør og vinduer fra 2023
- Varmtvann og fyring er inkludert

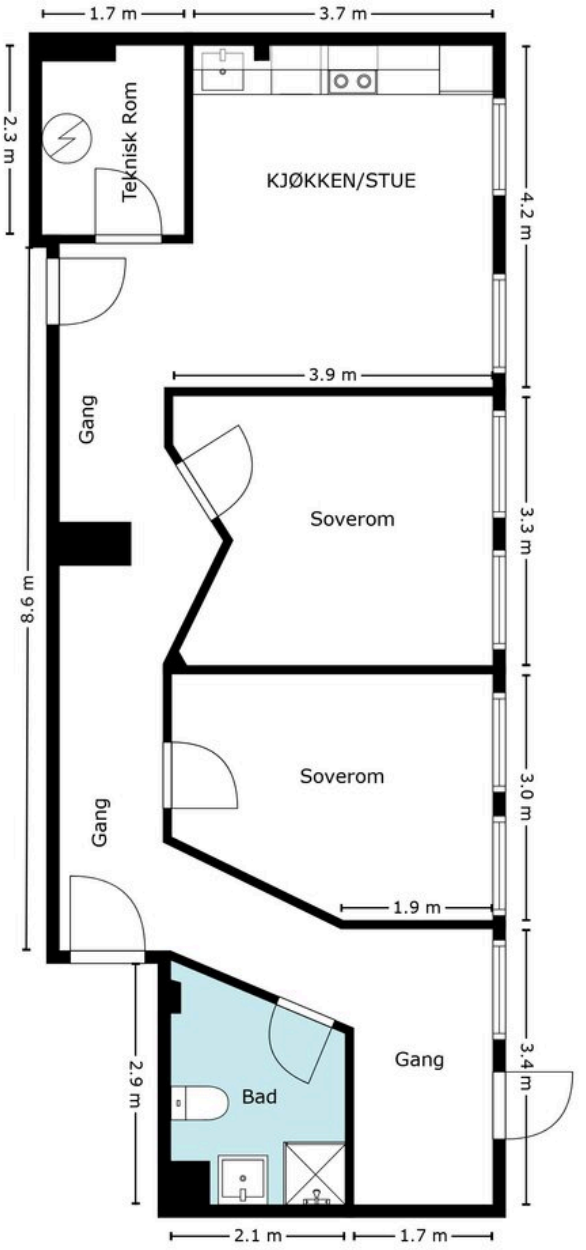
Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	72 kvm
Totalt BRA:	72 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 72 kvm. Entré , gang , bad , soverom , soverom 2, kjøkken og teknisk rom.
Total BRA: 72 kvm.


1.7 m
3.7 m
2.3 m
Teknisk Rom
KJØKKEN/STUE
4.2 m
3.9 m
Gang
Soverom
3.3 m
9.8 m
Soverom
Gang
3.0 m
1.9 m
2.9 m
Bad
Gang
3.4 m
2.1 m
1.7 m

















Informasjon

Fagerborggata 50B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0540/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Fagerborggata 50B, 0364 OSLO
Gnr 216, bnr 33, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Merkantilbygg Holding AS

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)
41 688,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 031 688,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
125 770,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
127 010,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
137 410,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
5 158 698,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
5 169 098,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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
1959

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 72 kvm
Totalt BRA: 72 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 72 kvm. Entré , gang , bad , soverom , soverom 2, kjøkken og teknisk rom.
Total BRA: 72 kvm.

Innhold
Stue/kjøkken, gang, 2 soverom og Bad.

Standard

Leilighet over 1 plan, i underetasje i boligblokk fra 1959.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes noe oppgradering og vedlikehold. Generelt oppført i betongkonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt. Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

UTVENDIG
Vinduer med 1-lags glass og malte trekarmer. Bygningen har malt hovedytterdør.

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av laminat. Innvendige vegger med malt overflate. Innvendige tak har himlings plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50mm. Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Tiluft fra dør. Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse. På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking. Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN
Kjøkken fra ukjent år. Kjøkkenet er et ensides kjøkken, med over og underskap med slette fronter. Skrogene er laminerte. Frontene er laminerte. Benkeplaten er laminert. Det er nedfelt en vask i benkeplaten. Ett -greps blandebatteri. Over vask og komfyr er det montert dekkplater. Det er inntrukket sokkel på underskap. Det er integrert oppvaskmaskin. Det er avsatt plass i innredningen til hvitevarer som kjøleskap og komfyr. På kjøkken gulv er det laminat gulv. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Det bemerkes at deler av anlegget er av nyere dato. Vurderingen baserer seg på den eldste delen. Boligen har balansert ventilasjon. Det er sentralanlegg for varmt vann. Denne er ikke undersøkt pga. manglende adkomst. Vannbåren varme til radiatorer. Elektrisk åpent anlegg med skrusikringer. Boligen er utstyrt med varslere og håndslukker.

Følgende punkter har fått TG2:

Innvendig > Overflater
Innvendig er det gulv av laminat. Innvendige vegger med malt overflate. Innvendige tak har himlingsplater.

Innvendig > Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Innvendige dører
Innvendig har boligen malte glatte dører. Dør til det midterste soverommet tar i

karm ved lukking. Det registreres mer slitasje enn forventet på enkelte dører.

Våtrom > U Etasje > Bad > Overflater Gulv
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50mm. Det registreres bom i én flis.

Kjøkken > U Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken fra ukjent år. Kjøkkenet er et ensides kjøkken, med over- og underskap med slette fronter. Skrogene er laminerte. Frontene er laminerte. Benkeplaten er laminert. Det er nedfelt en vask i benkeplaten. Ett greps blandebatteri. Over vask og komfyr er det montert dekkplater. Det er inntrukket sokkel på underskap. Det er integrert oppvaskmaskin. Det er avsatt plass i innredningen til hvitevarer som kjøleskap og komfyr. På kjøkken gulv er det laminat gulv. Det registreres noen merker/sår på fronter.

Kjøkken > U Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Innvendige vannledninger er av kobber. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Det er avløpsrør av støpejern og plast. Det bemerkes at deler av anlegget er av nyere dato. Vurderingen baserer seg på den eldste delen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige
avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Vannbåren varme til radiatorer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Se tilstandsrapport for kommentar vedrørende det elektriske.

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

Parkering

Selger eier parkeringsplasser i garasjeanlegget under bygården. Tidvis mulig å leie/kjøpe disse ved ledighet. Ta kontakt for mer info.

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:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5700 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2850 kroner for ett år
El-bil : 1920 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 960 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 ligger vedlagt.

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger med ved handelen: Hvitevarer

For øvrig gjelder listen "oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Dersom en seksjonseier leier ut hele seksjonen, skal det gis melding til forretningsføreren om leietakeren(e)s navn. Videre skal seksjonseieren opplyse om sin adresse. Det er seksjonseiers ansvar at leietakere gjøres kjent med sameiets vedtekter og husordensregler.

Energi og oppvarming

Energimerking

ukjent - ukjent

Selger har ikke energimerket bygningen, og interessenten må derfor legge til grunn at bygningen har energiattest G (laveste klassifisering).

Oppvarming

Oppvarming via sentralfyr på fjernvarme og med radiatorer i leiligheten.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 444,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, fjernvarme, internett, renovasjon, felles strøm, renhold, vaktmester, vedlikehold, fellesforsikring og diverse.

Formuesverdi

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

Sameiet

Navn og orgnr.

Bolig og Næringssameiet Fagerborggaten 50, orgnr. 971274379

Om sameiet

Bolig og næringssameiet Fagerborggaten 50 er et sameie bestående av 61

seksjoner, hvorav 59 er boligseksjoner, 1 næringsseksjon og 1 garasjeseksjon. Sameiet er i foretaksregisteret registrert med organisasjonsnummer: 971 274 379 og ligger i Oslo kommune.

Sameiet har gjennomført rørfornying som er finansiert ved direkte innbetaling fra eierne via fellesutgiftene.

Større vedlikehold i senere tid:
Nye vann- og avløpsrør i 2023.
Installering av fibernett i 2022.

På sikt planlegger sameiet å se på løsningen rundt oppgradering av ventilasjonssystemet. Finansiering på fremtidig vedlikehold er ikke avgjort, men noe settes av hver måned for hver seksjon i felleskostnadene.

Forretningsfører
Norsk Eiendomsforvaltning AS

Informasjon om fellesgjeld
Kr 41 688,- pr. 31.12.2023

Sameiet er registrert med 2 lån i BN bank på totalt 1.615.487,-

Fellesformue
Kr 7 258,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2023 viste et overskudd på kr. 320 402,-. I budsjett for 2024 er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr. 349 784 ,- i overskudd.

Vedtekter og husordensregler
Utgifter til trappevask kan iht. vedtektene innkasseres særskilt.

Vedtekter og husordensregler følger vedlagt.

Dyrehold
Eventuelt dyrehold må ikke være til sjenanse for andre beboere. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene. Hvis dette skjer, må dette fjernes med det samme.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 78935191

Tomt

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en tilbaketrukket og svært ettertraktet beliggenhet på idylliske Fagerborg.

Fagerborgområdet består hovedsakelig av eldre småhus- og kvartalsbebyggelse, med et karakteristisk særpreg. Fagerborg og nærliggende områder som Majorstuen, Adamstuen og St. Hanshaugen, representerer en pulserende bydel, velkjent for sitt yrende liv og stemning. Her finnes et mangfold av populære

spisesteder og kaféer, spennende butikker, utdanningstilbud, treningsmuligheter, kunst- og kulturliv.

Fra boligen er det få minutters gange til buss i Kirkeveien retning Skøyen i vest og Galgeberg i øst. Kort gangavstand til trikk på Adamstuen (reisetid Oslo sentrum ca. 10 min.) og til Majorstuen som er et knutepunkt for offentlig transport med T-bane, buss og trikk. Det er nærhet til NRK, Ullevål sykehus, flere skoler og noen minutters gangavstand til parker på Marienlyst og området rundt Blindern. Flybussen går også rett ved.

Bogstadveien og Majorstuen ligger noen få minutters gange fra boligen. Bogstadveien er kanskje Norges mest kjente handlegate og er kjent for sitt rikelige tilbud av service og nisjeforretninger. Fra leiligheten er det også kort vei til Adamstuen og St. Hanshaugen. Kort avstand til parkanlegg, tur- og friområder.

Området kan i tillegg by på frodige, grønne lunger som Sophus Bugges plass bare en kort spasertur unna. Videre ligger Stensparken og St. Hanshaugen parken innenfor kort gange. Det er også kort vei til Frognerparken med Frognerbadet og Vigelandsparken. Liker du å trene er det flere treningsmuligheter like rundt hjørnet med få minutter til nærmeste treningssentre bl.a. Fresh Fitness (2 min unna), Sats, Evo, Hi-yoga og Bislett bad. For naturopplevelser i skog og mark er Sognsvann og områdene videre innover marka populære utfartssteder hele året.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 1963.

På reseksjonering for eiendommen datert 2012 fremstår det som at deler av leilighetens bad og gang er seksjonert som tilleggsdeler (sportsbod) for snr. 2 og snr. 5. Arealet tilhører dermed formelt sett ikke denne leiligheten. På byggemeldte tegninger for eiendommen datert 2023 er disse arealene en del av denne leiligheten (snr. 4). Selger har utarbeidet ny reseksjoneringstegning for etasjen, der disse arealene innlemmes i snr. 4. Selger har sendt inn denne reseksjoneringen slik at seksjoneringstegningene blir korrekte for leiligheten. Søknaden ligger vedlagt i salgsoppgaven. Selger garanterer ikke at reseksjonering lar seg gjøre.

En evt. reseksjonering kan medføre at leilighetens eierbrøk endres, og potensielt medføre en justering av felleskostnader/andel fellesgjeld.

På byggemeldte tegninger for eiendommen datert 2023 er deler av leilighetens gang byggemeldt som sportsbod. Endring av tilleggsdel til hoveddel medfører søknadsplikt til Plan- og bygningsetaten. Det er ikke søkt om bruksendring av dette arealet og selger bærer ingen risiko/ansvar for om eventuell godkjennelse gis.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i

kommunen.

Hva skjer i området?
For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Saksnummer 202110804: Kirkeveien 145 - Påbygg, bruksendring av loft til bolig og fasadeendring. Status: Rammetillatelse.

Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1 (NRK Marienlyst) - Fastsatt planprogram, dialogfase 1 før offentlig ettersyn - Utnyttelse og bevaring av eiendommer
Saksnummer 201718902 - Reguleringssak
For mer informasjon, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201718902

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Det hviler ikke odel på eiendommen.

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger, men kan ikke overta boligen før brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Hvis dette ikke er på plass på overtagelsestidspunktet må overtagelse forskyves.

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

Sentrale lover

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet

offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med

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

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

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 2 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

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.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 30. desember 2024

Ansvarlig megler

Sander Flåte, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99475337

Megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Meglerforetaket

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Fagerborggata 50 B - Seksjon 4, 0360 OSLO
OSLO kommune
gnr. 216, bnr. 33, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 21.11.2023 Rapportdato: 15.11.2024 Oppdragsnr.: 21739-1044 Referansenummer: CO5322

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS Vår ref: Eirik Kalheim

Takst Thuset 1 DIN TRYGGHET

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim
Uavhengig Takstingeniør
ek@th1.no
988 55 334

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begrenset tilgjengelige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Fagerborggata 50 B - Seksjon 4, 0360 OSLO
Gnr 216 - Bnr 33
0301 OSLO

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2 — **TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over 1 plan, i underetasje i boligblokk fra 1959.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes noe oppgradering og vedlikehold.

Generelt oppført i betongkonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med 1-lags glass og malte trekarmer.
Bygningen har malt hovedytterdør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Innvendige vegger med malt overflate. Innvendige tak har himlings plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50mm.
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse
Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon. Tiluft fra dør.
Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra ukjent år.
Kjøkkenet er et ensides kjøkken, med over og underskap med slette fronter. Skrogene er laminerte. Frontene er laminerte. Benkeplaten er laminert. Det er nedfelt en vask i benkeplaten. Ett -greps blandebatteri.
Over vask og komfyr er det montert dekkplater.
Det er inntrukket sokkel på underskap. Det er integrert oppvaskmaskin.
Det er avsatt plass i innredningen til hvitevarer som kjøleskap og komfyr.
På kjøkken gulv er det laminat gulv.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Det bemerkes at deler av anlegget er av nyere dato. Vurderingen baserer seg på den eldste delen.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Denne er ikke undersøkt pga. manglende adkomst.
Vannbåren varme til radiatorer.
Elektrisk åpent anlegg med skrusikringer.
Boligen er utstyrt med varslere og håndslukker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Ikke fremvist.

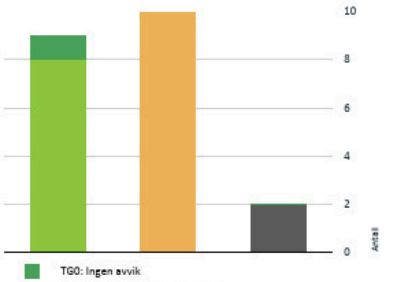
Det opplyses av eier at leiligheten per idag ikke er godkjent som dette, men som næringslokale. Søknadsprosess vedrørende omdisponeringen er igangsatt.
Det bemerkes også at boligen har ytterligere 2 dører mot fellesareal i bygningen. Disse er ikke brannsikret.

Fagerborggata 50 B - Seksjon 4, 0360 OSLO
Gnr 216 - Bnr 33
0301 OSLO

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

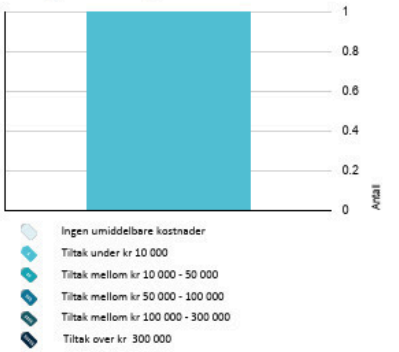
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun satt kostnadsestimat på bygningsdeler som er gitt TG3

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > U Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side
Det er avvik:
Innvendige gulvoverflater på soverommene har slitasje over det som er forventet.

Innvendig > Radon Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Det er avvik:
Dør til det midterste soverommet tar i karm ved lukking.
Det registreres mer slitasje enn forventet på enkelte dører.

Våtrom > U Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Det er avvik:
Det registreres bom i én flis.

Kjøkken > U Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Det er avvik:
Det registreres noen merker/sår på fronter.

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > U Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forsærte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
Elektrisk åpent anlegg med skrusikringer.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Fagerborggata 50 B - Seksjon 4, 0360 OSLO
Gnr 216 - Bnr 33
0301 OSLO

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1959

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Boligen har behov for oppgraderinger jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 1-lags glass og malte trekarmer.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Innvendige vegger med malt overflate. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innvendige gulvoverflater på soverommene har slitasje over det som er forventet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å bytte gulvet på soverommene i tiden som kommer.
Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av gangen måles det et totalt avvik på ca. 4mm, og ca. 2mm over en avstand på 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken måles det et totalt avvik på ca. 3mm, og ca. 1mm over en avstand på 2 meter.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør til det midterste soverommet tar i karm ved lukking.
Det registreres mer slitasje enn forventet på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å justere nevnte dør.
Det anbefales utskifting/overflatebehandling av dørene.



VÅTROM

U ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.





U ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

U ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

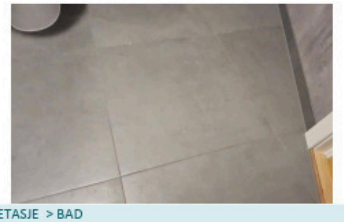
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres bom i én flis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

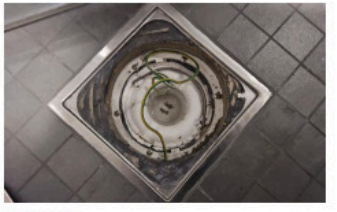
Denne bør demonteres og festes tilstrekkelig.



U ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.



U ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

U ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Tilluft fra dør.

U ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

Fagerborggata 50 B - Seksjon 4, 0360 OSLO
Gnr 216 - Bnr 33
0301 OSLO

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Tilstandsrapport



KJØKKEN

U ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

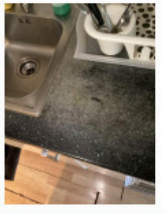
Kjøkken fra ukjent år.
Kjøkkenet er et ensides kjøkken, med over- og underskap med slette fronter. Skrogene er laminerte. Frontene er laminerte. Benkeplaten er laminert. Det er nedfelt en vask i benkeplaten. Ett-greps blandebatteri. Over vask og komfyr er det montert dekkplater. Det er inntrukket sokkel på underskap. Det er integrert oppvaskmaskin.
Det er avsatt plass i innredningen til hvitevarer som kjøleskap og komfyr.
På kjøkken gulv er det laminat gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres noen merker/sår på fronter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Om dette er tilstrekkelig anbefales det overflatebehandling.



U ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Det bemerkes at deler av anlegget er av nyere dato. Vurderingen baserer seg på den eldste delen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmtvann.
Denne er ikke undersøkt pga. manglende adkomst.

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme til radiatorer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk åpent anlegg med skrusikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0 Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Kostnadsestimatet er kun gitt for utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Generell kommentar

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med varslere og håndslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Fagerborggata 50 B - Seksjon 4, 0360 OSLO
Gnr 216 - Bnr 33
0301 OSLO

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

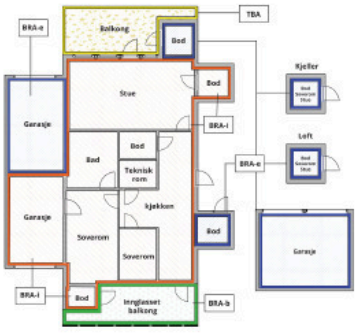
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i fellesgarasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Fagerborggata 50 B - Seksjon 4, 0360 OSLO
Gnr 216 - Bnr 33
0301 OSLO

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
U Etasje	72			72	
SUM	**72**				
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U Etasje	Entré , Gang , Bad , Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken , Teknisk rom		

Kommentar

Takhøyde gang: 2,49 m.
Takhøyde bad: 2,30 m.

Arealer og høyder er målt med håndholdt lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Ikke fremvist.

Det opplyses av eier at leiligheten per idag ikke er godkjent som dette, men som næringslokale. Søknadsprosess vedrørende omdisponeringen er igangsatt.
Det bemerkes også at boligen har ytterligere 2 dører mot fellesareal i bygningen. Disse er ikke brannsikret.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstiller sannsynligvis ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	68	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.11.2023	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Renate Evensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	33		4	1270 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Fagerborggata 50 B

Hjemmelshaver
Merkantilbygg Holding AS

Fagerborggata 50 B - Seksjon 4, 0360 OSLO
Gnr 216 - Bnr 33
0301 OSLO

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet på Fagerborg/Majorstuen med gangavstand til bl.a. Bogstadveien.
Kort vei til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon.
I nærmiljøet er det koselige kafeer, nærbutikk, restauranter mm.
Kort vei til fine turmuligheter, grøntarealer og Frognerparken.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Per i dag er boligen regulert til næring.
Søknadsprosess inngangsparti for omdisponering.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Opplysninger gitt av eier

Badet er renovert i 2024.

Oppvarming

Boligen varmes opp med vannbåren varme.
Elektriske varmekabler på badet.

Byggmåte

Boligen er bygget med betongkonstruksjoner. Utvendig forblendet med teglstein.
Taket er saltak tekket med takstein.
Etasjeskiller av betong.
Vinduer med 2-lags glass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1990

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest			Ikke gjennomgått	1	Nei
Godkjente byggetegninger			Ikke gjennomgått	1	Nei
Uavhengig kontroll våtrom	08.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Eier	21.11.2023	Har gitt opplysninger om boligen.	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi	21.11.2023	Offentlig informasjon	Gjennomgått	1	Nei

Fagerborggata 50 B - Seksjon 4, 0360 OSLO
Gnr 216 - Bnr 33
0301 OSLO

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/CO5322

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

NORDVIK nordvikbolig.no

Norsk Eiendomsforvaltning AS

Postboks 7005 St. Olavsplass
0130 Oslo

Vår ref: 8-0540/24
Oslo, 14.11.2024

Megleropplysninger på Fagerborggata 50B - gnr. 216, bnr. 33, snr. 4 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Org.nummer
Merkantilbygg Holding AS	Fagerborggata 50B, 0360 Oslo	931 388 940

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn: MARIT DAHLSRUD	Tlf: 995 88 235	E-post: styret.fagerborggaten50@gmail.com		
INFORMASJON OM EIENDOMMEN					
Sameiets eiendommer:	Gnr. 216	Bnr. 33	Snr. 4	Kommune Oslo	
Sameiets org.nr:	971274379	Tomten er ☒ eiet ☐ festet			
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:			
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?			
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei		
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. GJENSIDIGE 78935791				
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.			
PARKERING OG GARASJE					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr		

NORDVIK nordvikbolig.no

DYREHOLD					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? STYREGODKJENNES			
FREMLEIE/GODKJENNELSE					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	VARSEL TIL STYRET		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 BN BANK	322 751	VEDLEGG			
2 BN BANK	1150 000	— " —			
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr VEDLEGG				
Har sameiet formue?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr	Seksjonens andel formue? Kr		
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 7444	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	1 hver mnd	Fellesutgiftene inkluderer: FJERNVARME, OFF. AVGIFT, INTERNETT VAKTMESTER, VEDLIKEHOLD, ADMIN, FORSIKRING, RENHOLD, ANNET			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☒ Ja ☐ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr 8044	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato 1.1.25		
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN					
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:			
GEBYR					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 4000 +MVA	Kontonummer for betaling: FAKTURA SENDES		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 4000 +MVA	Kontonummer for betaling: — " —		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

NORDVIK

nordvikbolig.no

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER

Skriv her:

For Norsk Eiendomsforvaltning AS

Oslo 4/12-24

Sted, dato

Signatur

E. PÅS JOHANNESEN

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post s.flate@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Sander Flåte
Eiendomsmegler MNEF / Partner

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C, 0369 Oslo

Telefon: +47 994 75 337
s.flate@nordvikbolig.no

BN Bank

Retur: BN Bank ASA, Kongens gate 2
7011 TRONDHEIM

BOLIG OG NÆRINGSSAMEIET FA
Postboks 7005 St. Olavsplass
0130 OSLO

EfakturaID
UTLAAN-914864445

Org.nr.:
914864445
MVA.nr
914864445MVA

Kundø nr: 971274379	**Fakturanr:** 00000246806
Org.nr 914864445	Ordrenr.
Fakturadato: 25.11.2024	Forfallsdato: 15.12.2024
Kontonr: 92357453617	Kundeidentifikasjon(KID)
BIC (Swift-adr)	Til konto - IBAN
Leveringssted:	Leveringsdato:
Deres ref: 700303	
Vår ref:	

Varenr	Beskrivelse	Antall	Enhet	Pris	Rabatt(%)	MVA(%)	Total
1	Avdrag	1				0	50.000,00
2	Ordinær-rente	1				0	22.377,00
3	Terminomkostninger	1				0	100,00

Renter i perioden	20240915-20241214		
Avdrag lånenummer	92357453617		
Forventet innfrielsesdato	15.09.2030	Å BETALE (NOK)	**72.477,00**
Forfallsdato	15.12.2024	Nominell rentesats p.t	7.500
		Saldo etter innbetaling	1.150.000,00

Kvittering

Innbetalt til konto
92357453617

Beløp
72.477,00

Betalerens kontonummer

Blankettnummer

Betalingsinformasjon

Faktura nr.: 00000246806
Faktura dato: 25.11.2024
Kundenummer: 971274379

GIRO

Betalings-frist 15.12.2024

Underskrift ved giring

GIRO FE0-1 Evry 07.2014.

Betalt av
BOLIG OG NÆRINGSSAMEIET FA
Postboks 7005 St. Olavsplass
0130 OSLO

Betalt til
BN Bank ASA
Kongens gate 2
7011 TRONDHEIM

Belast konto

Kvittering tilbake

Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre	Til konto	Blankettnummer
H	72477	00 < 3 >	92357453617 <	>

BN Bank

Retur: BN Bank ASA, Kongens gate 2
7011 TRONDHEIM

BOLIG OG NÆRINGSSAMEIET FA
Postboks 7005 St. Olavsplass
0130 OSLO

EfakturaID
UTLAAN-914864445

Org.nr.:
914864445
MVA.nr
914864445MVA

Kunde nr:	**Fakturanr:**
971274379	00000241080
Org.nr 914864445	Ordrenr.
Fakturadato: 24.09.2024	Forfallsdato: 15.10.2024
Kontonr: 92357134430	Kundeidentifikasjon(KID)
BIC (Swift-adr)	Til konto - IBAN
Leveringssted:	Leveringsdato:
Deres ref: 700304	
Vår ref:	

Varenr	Beskrivelse	Antall	Enhet	Pris	Rabatt(%)	MVA(%)	Total
1	Avdrag	1				0	42.736,00
2	Ordinær-rente	1				0	6.890,00
3	Terminomkostninger	1				0	100,00

Renter i perioden	20240715-20241014		
Avdrag lånenummer	92357134430		
Forventet innfrielsesdato	15.07.2026	Å BETALE (NOK)	**49.726,00**
Forfallsdato	15.10.2024	Nominell rentesats p.t	7.500
		Saldo etter innbetaling	322.751,00

Kvittering

Innbetalt til konto
92357134430

Beløp
49.726,00

Betalerens kontonummer

Blankettnummer

Betalingsinformasjon
Faktura nr.: 00000241080
Faktura dato: 24.09.2024
Kundenummer: 971274379

GIRO

Betalings-frist 15.10.2024

Underskrift ved girering

Betalt av
BOLIG OG NÆRINGSSAMEIET FA
Postboks 7005 St. Olavsplass
0130 OSLO

Betalt til
BN Bank ASA
Kongens gate 2
7011 TRONDHEIM

GIRO F60-1 Evry 07.2014.

Belast konto

Kvittering tilbake

Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre	Til konto	Blankettnummer
H	49726	00 < 3 >	92357134430 <	>

Merkantilbygg Holding AS
Fagerborggaten 50 C
0360 Oslo

Orgnr.: 931 388 940

Ligningsoppgave for 2023

ANDEL AV BOLIGSAMEIETS LIGNINGSMESSIGE POSTER

Inntekter:	kr 711
Fradragsberettigede kostnader:	kr 2 513
Annen formue:	kr 7 258
Gjeld:	kr 41 688

Boenhet

Gårdsnr:	216	Eiertid:	0101 - 3112
Bruksnr:	33		
Seksjonsnr:	4		

Oppgavegiver

Bolig Og Næringssameiet Fagerborggaten 50 971 274 379
Postboks 7005 St. Olavsplass
0130 OSLO

Opplysningene i årsoppgaven er også sendt til likningsmyndighetene.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Oppdragsnr.
8-0540/24

Selger 1 navn
Louise Anne Kristina Røsvik

Gateadresse
Fagerborggata 50B

Poststed
OSLO

Postnr
0360

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☐ Nei ☑ Ja
Hjemmelshavers navn: Merkantilbygg Holding As

Har du kjennskap til eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 8-0540/24

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 8-0540/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Louise Røsvik	d9c189384c7f362661cae87 8219cb6b301e0f23f	09.12.2024 15:01:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 8-0540/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

PROTOKOLL

fra

årsmøte i Bolig og Næringssameiet Fagerborggaten 50,
avholdt 19.april 2023 kl. 18.00 hos Marit Dahlsrud i Fagerborggata 50, oppgang A, 6. etg

1. Konstituering, godkjennelse av innkallelsen, samt valg av to seksjonseiere til å undertegne protokollen

Det ble foretatt opprop. Følgende seksjonseiere møtte, herunder også ved fullmakt:

Marit Dahlsrud (1)
Merkantilbygg Holding AS v/Morten Hiemeyer (18)
Marit Dahlsrud AS v/Marit Dahlsrud
Martin Fjeldheim Haugen
Inger Lise Grüner
Mathilde ter Jung
Inge Stenkløv
Einar Dahl
Christian A. Stang
Olav Nyland
Josefine Tveit
Ida Charlotte Holmen
Ina Holdø
Helga Norheim
Nicolai Berg Hansson
Espen Hammer deltok via Teams under første halvdel av møtet.

Espen Riis-Johansen (Forretningsfører).

Årsmøtet var således representert med 33 av 61 seksjoner.

Arne Dahlsrud ble valgt som møteleder, Martin Fjeldheim Haugen ble valgt som referent.

Helga Norheim og Christian A. Stang ble valgt til å undertegne protokollen.

Innkallingen til og dagsorden for årsmøtet ble deretter enstemmig godkjent.

2. Styrets årsberetning

Utsendt årsberetninger (styrets) ble gjennomgått og godkjent etter noe videre utdyping av enkelte spm vedørende reduksjon av fjernvarme, økning av husleie og om overgang til HomeNet som leverandør av internetttjenester.

- Rørfornyingsprosjekt:
  Styret redegjorde for status på rørfornyingsprosjektet. Prosjektet skal i hovedsak være ferdig neste uke, men kan være noen enkelte etterarbeider i etterkant.
  Det kom frem at flere beboere ikke har fått nøkler levert tilbake, og styret skal ta dette med Melba VVS.
  Det kom frem at rengjøring av oppgangene har ikke vært godt nok gjennomført denne måneden og arbeidet bli klaget på fra styret.

- Global Connect (tidligere HomeNet):
  Styret redegjorde for status på bytte av tv og internettleverandør til sameiet. Prosjektet hadde en del utfordringer knyttet til selve installasjonen, og mange hadde problemer fra overtagelsesdato og utover i første bruksmåned. Det kom også frem i denne perioden at flere ikke finner kundeservicen til Global Connet tilfredsstillende. De fleste beboerne har nå fått orden på sine tjenester, og er fornøyde med den løpende leveransen, samt kostnaden.
  Styret redegjorde videre for hvilke gevinster sameiet har fått fra dette byttet. Herunder overgang til fibernett og derav en meget stor kapasitetsøkning som er fremtidsrettet, samt at installasjonskostnad på ca 750 000kr ble dekt av Clobal Connect og således spart for sameiet.

Revisors årsberetning ble ikke gjennomgått da denne ikke er klar.
Denne vil bli sendt ut i etterkant av årsmøte.

3. Regnskap

Balanse- og resultatregnskapet for 2022 samt budsjettet for 2023 ble gjennomgått av forretningsfører Espen Riis-Johannesen og Morten Hiemeyer.

Rørfornying er i regnskapet lagt inn på egen linje.

Det var noen oppklarende spørsmål vedrørende rørfornyingsprosjektet, samt muligheten for sameiet og ha en økonomisk buffer. Dette ble svart ut og diskutert på stedet, og det medførte ingen videre endringer for budsjettet for 2023.

Deretter fulgte spørsmål om sameiets forsikring, hvorav Hiemeyer forklarte litt om vanskelighetene ved å få bygningen forsikret pga antall vannskader de siste årene. Det ble videre redegjort for hvordan rørfornyingsprosjektet sannsynligvis vil senke antall skader og derav igjen kunne gi lavere fremtidig forsikringspris.

Deretter ble regnskapet for 2022 og budsjett 2023 under forutsetting at revisors beretning blir godkjent, enstemmig godkjent.

4. Vedlikeholdsplan
Styreleder gjennomgikk historiske større vedlikeholdsarbeider, samt hva styret for 2022 mener styret for 2023 bør vurdere å iverksette i 2023.

Større historiske vedlikehold:
Rep/vedlikehold av tak og blikkinnslager nedløp. Årstall har ikke blitt sporet ned.
Skiftet til branndører i alle leiligheter ble gjort i 2014
Inngangsdører ble rehabilitert i 2013-2014-2015
Rutiner for søppelhåndtering (skur) 2014-2015
Fasade mot bakgård og gate ble ferdig i 2017
Nytt dekke i bakgården var ferdig i 2021
Rørfornyelse blir ferdig ultimo april 2023

Heisen er rehabilitert på slutten av 90-tallet.

Ikke nødvendig foreløpig vedlikehold:
Trappeløp
Lys i fellesarealer

Arbeider som bør vurderes i 2023:
Nytt/utbedring av ventilasjonsanlegg.
Nytt/utbedring av elektrisk anlegg.
Skifte av branndører som mangler i fellesarealer.

Videre presiseres det at skifte av vinduer er den enkeltes ansvar. Ca halvparten av enhetene har byttet og de fleste har benyttet seg av Tømmermester Per Øyvind Norum (tlf. 970 21 840).

5. Godkjenning av bruksendring for næringslokalet
Hiemeyer forklarer om at man for flere år siden bruksendret flere av Merkantilbygg sine lokaler, men ferdigattest ble ikke sendt inn. Leilighetene har deretter blitt benyttet i mange år som boenheter.
Dette må da gjøres, og krevet at sameiet godkjenner bruksendringen.

Bruksendringen av siste næringslokale ble enstemmig godkjent.

6. Innkommende forslag

Møteleder leste opp innkommende forslag i sin helhet, slik de ble fremsendt per mail (sitert i kursiv per underpunkt).

a) Felleskostnader - begrensning av energiforbruket
"Felleskostnadene i Fagerborggaten er nå høye. Jeg antar styret vil belyse hvordan beregningen av brenselstilskuddet er gjort for 2023, eventuelt hvordan utviklingen er i forbruk, og redegjøre for strømstøtteordningen for vår type sameie.

Den nåværende løsningen for oppvarming og varmtvann gir ingen anspring til å begrense forbruket av energi, snarere tvert i mot. Jeg synes det er lite tilfredsstillende. Jeg foreslår derfor at styret får i oppgave å se nærmere på løsninger som vil vise forbruket for den enkelte leilighet så snart som mulig."

Etter opplesning av dette forslaget, redegjorde Hiemeyer ytterligere for sameiets energiforbruk de siste årene, hvor hovedpoenget som ble trukket frem var at det ble benyttet mindre energi 2022 og 2023 enn i 2021.
Hiemeyer tok også frem poenget med rettferdighetsprinsippet med en kostnadsfordeling slik sameiet har per dags dato, og at det mest sannsynlig vil være en etableringskostnad og driftskostnad ved en egen avlesning per leilighet.

Fremsender av forslaget ønsket deretter å stå frem, og presiserte at intensjonen med et slikt forslag er samlet lavere energikostnad for sameiet, samt at ved fremsendelse av forslaget var det ikke kjent at sameiet hadde hatt en reell nedgang i energiforbruk.

Forslaget ble etter en avstemming forkastet.

b) Fellesarealer - loft og kjeller
"Jeg foreslår at årsmøtet vedtar en opprydning og rengjøring av kjeller, sykkelrom, gang mot bakgård og loft.

Dette arbeidet er allerede iverksatt av styret, og det ble avgjort at styret skal fortsette dette arbeidet.

7. Valg av styre

Plassene til Martin Haugen og Morten Hiemeyer var på valg i år, Hiemeyer stilte til gjenvalg og Martin Fjeldheim Haugen trakk seg som styremedlem.

Morten Hiemeyer ble gjenvalgt for 2 år.
Arne Dahlsrud ble valgt inn som nytt styremedlem for 2 år .

Følgende personer utgjør sameiets styre:

Marit Dahlsrud	-	Styreleder (1 år igjen)
Arne Dahlsrud	-	Styremedlem (2 år)
Morten Hiemeyer	-	Styremedlem (2 år)
Inger Lise Grüner	-	Styremedlem (1 år igjen)
Mathilde ter Jung	-	Styremedlem (1 år igjen)

Oslo, 19. april 2023

Martin Fjeldheim Haugen
Referent

Helga Nordheim

Christian A. Stang

BOLIG- OG NÆRINGSSAMEIET FAGERBORGGATEN 50
STYRETS ÅRSBERETNING 2022

Styrets sammensetning

Leder:	Marit Dahlsrud
Medlemmer:	Morten Hiemeyer , Martin Haugen , Inger Lise Gruner , Mathilde ter Jung (Karoline S. Skålvik 01.03.22 -30.06.22)

Styrets arbeider
Det ble i løpet av det siste året avholdt 7 styremøter. Samtidig har det vært jevnlig kontakt mellom styrets representanter og forretningsfører vedrørende sameiets drift. Det har også blitt avviklet 2 ekstraordinære årsmøter i forbindelse med hhv.valg av styremedlemmer og avklaring rundt rørfornyingsprosjektet
Styret har fulgt opp arbeider med oppgradering til fiber, HMS og internkontroll, reparasjon av heiser, dugnad, opprydning av forsøpling i fellesområder, med mer.
På grunn av sterkt økte kostnader på fjernvarme ble det nødvendig med ekstra innkalling av innbetaling i januar , februar og mars.
Det er hyggelig å konstatere at bruk av fjernvarme ble redusert resten av året.

Videre har styret fulgt opp igangsettingen av arbeidet med utskifting av rør i hele sameiet
I forbindelse med rørfornyingsprosjektet ble det også innkalt innbetalinger til dette i oktober, november og desember.
Rørfornyingsprosjektet ble nok et betydelig større prosjekt enn forutsatt. Melba VVS støtte på langt større og flere problemer enn først antatt og arbeidet har derfor blitt betydelig forsinket. Til tross for dette mener styret at arbeidet så langt er utført på en tilfredsstillende måte med lite klager fra beboere. Hele rørfornyingen forventes ferdigstilt medio april 2023.

Fra og med 1. januar 2023 ble det inngått avtale med HomeNet , Global Connect om nytt fiberanlegg for sameiet. Arbeidet ble påbegynt nov. 2022 og ble sluttført som avtalt første del av januar og med noen få unntak ble arbeidet utført på en tilfredstillende måte.

Styret har også påbegynt en vedlikeholdsplan for sameiet og det er viktig at dette blir fulgt opp/videreført av det nye styret

HMS og internkontroll
Sameiet har avtale med Norsk Brannvern som årlig gjennomfører kontroll av fellesområder og leilighetene, og styret følger opp behov for utbedringer i fellesområdene.

Styret la i år som i fjor til rette for forenklet kontroll grunnet pandemien, og har informert eiere og beboere via mail, oppslag og i Facebook-gruppen. Det er allikevel ikke alle leiligheter som har blitt kontrollert, og styret minner om at det er enhver eiers ansvar å sørge for forsvarlig brannsikkerhet i sin seksjon.

Sameiets stilling
Inntektene utgjorde i 2022 kr 4.726.124-. inkl.innkalling til rørfornying på kr.1.654.692.-
Sameiet fikk et overskudd på kr.419545.-
. Kost for rørfornying var kr. 1.687.775.- inkl. oppussing av midlertidig toalett og vask av dette.
Sameiets langsiktige gjeld er etter opplåning ved årets slutt er kr 1.699.138.-

Fellesarealer
Det er naturlig med noe slitasje i en gammel bygård, men seksjonseiere og beboere har et felles ansvar for å forsøke å holde dette til et minimum. Det oppstår en del skader på trappeoppganger, inngangsdører og heiser, spesielt i forbindelser med ut- og innflytting, samt oppussing, så styret vil påminne alle om å vise forsiktighet. Seksjonseiere som leier ut har et ekstra ansvar for å følge opp sine leietakere ved ut- og innflytting.

Det vil som tidligere år bli gjennomført en ryddeaksjon før eller etter fellesferien 2023, via innleid hjelp. Det vil i den forbindelse leies inn en container hvor beboere også kan kaste skrot.
Styret ber innstendig alle beboere om å følge ordensreglene og holde fellesområdene ryddige for private eiendeler og søppel. Dette gjelder også utenfor søppelskurene, da renovasjonsetaten ikke tar med gjenstander som plasseres der.

Kapitalinnbetaling
Styret mener det er behov for å øke husleien i 2023, for å sikre en sunn økonomi.
Dette med bakgrunn i økte kommunale avgifter og generell prisstigning.

.. **Miljø og fortsatt drift**
Styret har bestått av 3 kvinner og 2 menn. Sameiet bestreber seg på likestilling mellom kjønn. Sameiet forurenser det ytre miljø i begrenset grad. Regnskapet er satt under forutsetning av fortsatt drift.

Oslo, 19.april 2023

Marit Dahlsrud

Inger Lise Gruner

Martin Haugen

Morten Hiemeyer

Mathilde ter Jung

Til Sameierne i Bolig og Næringssameiet Fagerborggaten 50

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Det innkalles herved til årsmøte i Bolig og Næringssameiet Fagerborggaten 50. Årsmøtet holdes hos Marit og Arne Dahlsrud , Fagerborggt.50 A 6.etg

Tirsdag 16. april kl. 18.00

1. Konstituering:
- Godkjenning av innkalling og dagsorden.
- Opptak av navnefortegnelse
- Valg av møteleder, referent og to personer til å undertegne protokollen

2. Styrets årsberetning (vedlagt)

3. Regnskap
- Regnskap for 2023 (vedlagt)
- Budsjett for 2024 (vedlagt)
- Revisjonsberetning (vedlagt)

4. Godkjenning av vedtekter og husordensregler. (vedlagt)

5. Innkommende forslag.

6. Valg av styre.

Forslag til styret må være innkommet senest 8.april

De av sameierne som ikke kan møte på årsmøtet bes fylle ut fullmakten på nedenstående blankett som må medbringes av den som gis fullmakt.

Oslo, 3.april 2024

Med vennlig hilsen
Bolig og Næringssameiet Fagerborggaten 50
Marit Dahlsrud
Styreleder

.....

BOLIG OG NÆRINGSSAMEIET FAGERBORGGATEN 50
Denne fullmakt bes levert i utfylt og undertegnet stand ved fremmøte på årsmøtet

Sameiers navn:.....Seksjonsnr.:.....

Fullmakt til å stemme på mine/våre vegne gitt til.....

Dato:.....Sameiers signatur.....

BOLIG-OG NÆRINGSSAMEIET FAGERBORGGATEN 50

DRIFTSRESULTAT

pr. 31.12.	Budsjett 2021	2021	Budsjett 2022	2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter:					
Innbetalte fellesinntekter	(1 149 022)	(1 149 022)	(1 800 000)	(1 301 964)	(1 495 000)
Ekstra rør og tilbakestilling				-1 654 692	-3 450 000
Brenselsinntekter	(653 772)	(653 772)	(1 300 000)	-1 267 533	-1 250 000
Andel betjening lån/sparing	(420 000)	(420 000)	(600 000)	-492 987	-500 000
Andre inntekter (vaskeri etc)	(3 500)	(4 470)	(5 000)	-8 948	-8 000
Sum inntekter	(2 226 294)	(2 227 264)	(3 705 000)	-4 726 124	-6 703 000
Driftskostnader					
Styrehonorar	100 000	49 292	100 000	120 000	120 000
Arb avgift på styrehonorar				16 920	18 000
Vedlikehold bygninger/maskiner	1 250 000	190 479	1 250 000	85 356	92 000
Ekstra rør og tilbakestilling	0	0	0	1 687 775	3 450 000
Vedlikehold heisanlegg	200 000	253 947	250 000	147 592	158 000
Inst./rep. fjernvarmeanlegg	50 000	38 404	50 000	32 932	35 000
Strøm gård/vaskeri/heis	50 000	58 582	75 000	60 320	60 000
Fjernvarme	750 000	1 053 960	1 300 000	976 085	980 000
Div.fremmede tjenester	30 000	14 658	30 000	23 693	29 000
Kabel- tv	178 000	177 758	184 000	184 030	185 000
Komm.avgifter	360 000	349 109	365 000	362 823	420 000
Rydding og renhold	80 000	64 876	66 000	67 904	73 000
Forretningsførerhonorar	107 000	105 264	109 000	108 952	117 000
Revisjonskostnader	26 000	18 125	26 000	22 213	24 000
Forsikring bygning	170 000	186 619	207 000	203 708	231 000
Kjøp av utstyr	5 000	0	5 000	0	5 000
Service brannutstyr	35 000	19 775	25 000	20 820	23 000
Driftsmateriell/uteareal	20 000	0	4 000	0	5 000
Diverse kostnader	5 000	12 998	10 000	4 551	3 500
Vaktmester	165 000	173 531	180 000	125 203	134 000
Sum driftskostnader	3 581 000	2 767 377	4 236 000	4 250 877	6 162 500
Driftsresultat	**1 354 706**	**540 113**	**531 000**	-475 247	-540 500
Netto Finans					
Finansinntekter	(15 000)	(23 153)	(20 000)	-24 061	-20 000
Finanskostnader	85 000	79 815	110 000	79 763	96 000
Netto finansposter	70 000	56 662	90 000	55 702	76 000
Årets resultat	**1 424 706**	**596 775**	**621 000**	-419 545	-464 500
Årets avdrag	**200 000**	**301 789**	**375 000**	357 887	360 000

BOLIG- OG NÆRINGSSAMEIET FAGERBORGGT. 50

BALANSE
pr. 31. 12.

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmiddler			
Anleggsmidler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Bank driftskonto		990 784	124 377
Kortsiktig fordring		427 876	400 043
Sum omløpsmidler		1 418 660	524 420
Sum eiendeler		1 418 660	524 420
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Akk.resultat pr. 01.01		2 279 246	1 682 471
Årets overskudd/underskudd		-419 545	596 775
Kapital pr.31.12		1 859 701	2 279 246
Langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld	1	-1 699 138	-2 057 025
Sum langsiktig gjeld		-1 699 138	-2 057 025
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-1 113 699	-390 863
Forskuddsbet. fellesutg.		-218 564	-129 408
Annen kortsiktig gjeld		-246 960	-226 370
Sum kortsiktig gjeld		-1 579 223	-746 641
Sum gjeld og egenkapital		-1 418 660	-524 420

Oslo,

Marit Fjeldstad Dahlsrud

Inger Lise Gruner

Morten Hiemeyer

Mathilde Ter Jung

Martin Fjellheim Haugen

Bolig og Næringssameiet Fagerborggt 50

Inntekter	Brenselsoppgjør	
	2022	2021
A konto brenselsinntekt	**1 267 533**	**653 772**
Kostnader		
Fjernvarme	973 957	1 053 960
Service fjernvarmeanlegg	32 932	38 404
Sum kostnader	**1 006 889**	**1 092 364**
Over + / underskudd -	**260 644**	**-438 592**
Kostnder per kvm	267	280
Overskudd per kvm	69	
Underskudd per kvm		-112

Det er innkalt 12 måneder med felleskost og brensel i 2022.

Note 1
Sameiet har 2 lån i BN Bank på totalt kr 1.699.138

Utkast til reviderte husordensregler ble behandlet og godkjent av styret 06.02.2024

Husordensregler for

BOLIG - OG NÆRINGSSAMEIET FAGERBORGGATEN 50

- Sist oppdatert og vedtatt på årsmøtet 22. juni 2020.
- Revidert av styret og fremmes som sak på årsmøte 16. april 2024.

Husordensreglene skal skape gode forhold for alle beboerne i sameiet. I tillegg til å informere om plikter og regler som gjelder for beboerne, ønsker vi å sikre trivsel og hygge i hjemmene og at vi som bor her opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Husordensreglene er en del av husleiekontrakten. I tillegg vil løpende meldinger og beskjeder fra styret til beboerne gjelde på samme måte som husordensreglenes bestemmelser.

Ved utleie er det eiers ansvar å videreformidle husordensreglene til leietakere og sørge for at disse blir overholdt.

FELLESAREALER
Inngangsdørene skal være låst til alle døgnets tider. Dørene til loft, kjeller, sykkelrom, vaskeri m.m. skal også alltid være låst.

Fugler o.l. må ikke mates fra vinduer, balkonger eller rett utenfor husveggen da dette lett kan føre til store plager med rotter og andre skadedyr.

Fyrstikker eller levende lys må ikke benyttes i kjeller eller på loft.

Beboerne er ansvarlig for renhold av egen dørmatte og gulvet under den. Dette er ikke renholdspersonalets ansvar.

Av hensyn til brannsikkerhet og generell fremkommelighet skal det ikke settes gjenstander i gårds- og portrom, trappeganger eller øvrige fellesareal.

SYKLER
Sykler skal parkeres i sykkelbodene til de respektive oppgangene og ikke settes ved innganger i fellesarealene. Sykler som ikke er i bruk skal ikke oppbevares i sykkelbodene.

Feil hensatte sykler vil bli fjernet.

SØPPELHÅNDTERING
Alt søppel som kastes i avfallsbeholderne må pakkes forsvarlig inn iht. retningslinjene fra kommunen. Stor pappemballasje må deles opp før det plasseres i beholderen.

Vær miljøbevisst! Kast ikke glass eller annet spesialavfall i avfallsbeholderne, men bruk containerne som er utsatt til dette i nærområdene og gjenbruksstasjoner.

Utkast til reviderte husordensregler ble behandlet og godkjent av styret 06.02.2024

Emballasje, store esker o.l. etter eksempelvis flytting må ikke settes utenfor avfallsbeholderne. Renholdsverket tar ikke dette med seg. Slikt avfall må den enkelte selv kjøre bort.

Det gjennomføres en årlig dugnad ved innleid hjelp, hvor det også blir bestilt container. Dato for dugnaden blir opplyst til sameiet i god tid, og det er da også mulig for beboere å kaste avfall i containeren.

DYREHOLD
Eventuelt dyrehold må ikke være til sjenanse for andre beboere. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene. Hvis dette skjer, må dette fjernes med det samme.

VASKERI
Det er én vaskemaskin og én tørketrommel til beboernes disposisjon i oppgang A. Beboerne som benytter seg av dette betaler via en app. Det er veiledning for dette tilgjengelig i vaskeriet. Vasketider er hverdager fra kl. 08.00-20.00. Beboerne er ansvarlig for maskinene når de brukes.

Forlat vaskeriet slik du selv forventer å finne det. Etter bruk av vaskeriet skal både maskiner og gulv være ordentlig rengjort og i orden. Kloakksluk og losamler i tørketrommel skal være fri for tøyrester, lo og annet avfall.

BALKONGER/TERRASSER
På/fra balkonger, terrasser og vinduer må det ikke tørkes, luftes, ristes eller bankes tøy, tepper o.l. Gulvtepper og dørmatter må heller ikke bankes eller ristes fra de samme steder.

Balkonger og terrasser må ikke brukes som lagringsplass for esker, aviser, søppel, gamle møbler o.l. Balkonger, terrasser og sluk må holdes rene slik at man unngår fugleplager, lekkasjer m.m.

Det er ikke tillatt å grille på balkongene. Det er kun leilighetene på toppen av bygningen som har lov til å grille på tilhørende terrasse, men kun med elektrisk grill.

BAD/KJØKKEN
Beboerne er selv ansvarlig for alle skader som påføres leiligheten. Skyll vasker og sluk med avløpsåpner av typen Mudin eller tilsvarende med jevne mellomrom. Dette løser opp fett og belegg og hindrer tette sluk.

Vedlikehold og reparasjoner av kraner, sluk m.m. i leilighetene går inn under indre vedlikehold og må holdes i stand og repareres for beboerens regning. Vannkraner må etter tapping lukkes forsvarlig.

Beboerne må sørge for at det ikke oppstår frysning av vannledninger eller tilstopping av vasker/sluk i leiligheten. Eieren/leietakeren plikter i tilfelle å utbedre enhver skade for egen regning.

Ventilasjonshetter over komfyr kan bare brukes med kullfilter. Det er ikke tillatt å installere egen vifte, da dette vil føre til overtrykk i ventilasjonssystemet slik at luften kommer ut i andre leiligheter.

SENTRALVARME
Sentralvarmeradiatorene må reguleres slik at det kun benyttes nødvendig varme. Når alle er oppmerksomme på fornuftig bruk vil dette bety store besparelser på brenselsutgiftene.

BRANNVERN
Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser. Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger). Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

Som en del av sameiets systematiske HMS-arbeid vil det én gang i året gjennomføres befaring og kontroll av Norsk Brannvern. Eiere er ansvarlige for å tilgjengeliggjøre sine leiligheter for en slik befaring.

RØYKING
Røyking i sameiets fellesarealer er ikke tillatt. Røyking er ikke ønskelig fra balkonger og den enkelte beboer må ta hensyn til andre beboere slik at disse ikke blir unødig sjenert av røyk.

Boretten må ikke nyttes slik at det er til unødvendig eller urimelig skade eller ulempe for øvrige beboere. Derfor forventes det fra sameiets side at de som røyker tar hensyn til andre beboere og ikke røyker fra balkongen når en blir gjort oppmerksom på at dette skaper ulemper for andre.

RO
Det skal holdes vanlig ro i leilighetene. Mellom kl. 22 og kl. 07 skal det normalt være nattero. Dette gjelder også boligenes balkonger/terrasser. Skal det holdes selskap etter kl. 22, skal man i god tid varsle andre beboere dersom disse kan bli sjenert.

Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg må skje slik at det ikke sjenerer andre beboere.

NAVNESKILT PÅ POSTKASSER

Det skal være ensartet navneskilt på postkassene i oppgangene da dette gir et ryddig uttrykk. Hvite, enkle skilt kan bestilles hos Posten:

- Fagerborggaten 50A har postkasser med større skilt: https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-stort-hvit-7004

Utkast til reviderte husordensregler ble behandlet og godkjent av styret 06.02.2024



- Fagerborggaten 50B og Flintoesgate 2 har postkasser med mindre skilt: https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-lite-hvit-7001



Etter påminnelse kan styret skaffe skilt på eiers regning.

SKIKK OG BRUK
Leilighetene og fellesarealer må ikke brukes på en urimelig eller unødvendig måte som er til skade eller ulempe for andre beboere, og heller ikke på en sånn måte at det går utover sameiets omdømme.

Ved flytting og transport av møbler o.l. må det utvises forsiktighet, spesielt i inngangspartier, trapper og heisene.

Beboerne er ansvarlig for enhver skade som forårsakes av egen husstand. Dersom det oppdages skader, feil eller mangler som beboeren selv mener hun/han ikke er forpliktet til å utbedre, må beboeren melde fra om dette så fort som mulig til styret eller forretningsfører.

Dersom det antas nødvendig for å forebygge eller innskrenke skade på eiendommen, forbeholder styret seg retten til å ha adgang til og ta seg inn i leilighetene.

STØRRE OPPUSSINGSARBEIDER I SAMEIET

Varsel om oppussing
Større oppussingsarbeider i sameiet skal varsles med oppslag i oppgangene senest to uker før arbeidet starter. Varselet skal også sendes til styret på epost. Varselet skal opplyse om antatt dato for ferdigstillelse.

Dersom arbeidet medfører at vann må stenges, skal dette varsles senest 24 timer i forveien.

Utkast til reviderte husordensregler ble behandlet og godkjent av styret 06.02.2024

Arbeidstid
Arbeidet skal starte tidligst kl. 08.00. Ved særlig støyende arbeid som pigging av gulv, rivning av vegger og boring skal ikke arbeidet starte før kl. 09.00 og avsluttes senest kl. 17.00.

Lørdager avsluttes arbeidet senest kl.15.00. Arbeid på søndager skal ikke forekomme.

Renhold
Ved arbeidsdagens slutt skal heiser/inngangsparti rengjøres for eventuell tilgrising.

Annet
Inngangsdør skal holdes lukket under hele rehabiliteringsperioden. Det må sørges for at håndverkerne har nøkler og at heisene ikke blir overbelastet.

Dersom beboere mener at det er oppussingsprosjekter som ikke følger disse reglene, tar beboer direkte kontakt med eier av leiligheten det pusses opp i.

ENDRING AV HUSORDENSREGLENE
Husordensreglene kan endres innenfor rammen av eierseksjonslovens bestemmelser om ordensregler. Endringer besluttes av årsmøtet med alminnelig flertall.

Vedtekter for

BOLIG - OG NÆRINGSSAMEIET FAGERBORGGATEN 50

- Opprinnelig vedtatt på sameiermøte 27. april 2000.
- Endret 31. mars 2019 i forbindelse med at ny eierseksjonslov trådte i kraft 1. januar 2018.
- Revidert av styret og fremmes som sak på årsmøte 16. april 2024.

---

1. Om sameiet

Sameiets navn er Bolig og næringssameiet Fagerborggaten 50. Sameiet består av eiendommen Fagerborggaten 50, gårdsnummer 216, bruksnummer 33 i Oslo kommune. Sameiet består av 61 seksjoner, hvorav 59 boligseksjoner, 1 næringsseksjon og 1 garasje. Sameiebrøken er den eierandelen som er tinglyst for hver seksjon.

2. Bruken av seksjonen

Boligseksjonene skal kun brukes til beboelse og ellers i samsvar med eierseksjonsloven. Bruksenhetene og fellesarealer må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre beboere.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for det indre vedlikeholdet av sin bruksenhet, herunder våtrom, dører, vinduer, balkonger og boder. Vedlikehold av radiatorkraner omfattes av eiers indre vedlikeholdsansvar.

3. Rettslig rådighet

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Utover dette er det ingen begrensninger i den rettslige rådigheten over seksjonene. Ved salg av en seksjon skal det gis melding til forretningsføreren.

Dersom en seksjonseier leier ut hele seksjonen, skal det gis melding til forretningsføreren om leietakeren(e)s navn. Videre skal seksjonseieren opplyse om sin adresse. Det er seksjonseiers ansvar at leietakere gjøres kjent med sameiets vedtekter og husordensregler.

4. Felleskostnader og fellesinntekter

Felleskostnader og fellesinntekter fordeles etter sameiebrøken. Det er gjort ett unntak fra dette der garasjeseksjonen (seksjonsnummer 1) dekker en mindre andel av felleskostnadene enn sameiebrøken skulle tilsi, ref. protokoll fra sameiermøte 21.16.1991.

Dersom det er særlige grunner for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Felleskostnader skal forskuddsbetales hver måned og kan

Utkast til reviderte vedtekter ble behandlet og godkjent av styret 06.02.2024

omfatte avsetning til fremtidig vedlikehold. Beløpets størrelse bestemmes på årsmøtet som kan delegere til styret å treffe nærmere bestemmelser innenfor en angitt ramme. Utgifter til trappevask kan innkasseres særskilt.

5. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

I samsvar med eierseksjonsloven har seksjonseierne lovbestemt pant i hver seksjon for skyldig andel av felleskostnader og andre krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet utgjør maksimalt et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. Styret

Sameiet ledes av et styre på fem medlemmer, inklusiv styreleder, som velges for to år av gangen. Styreleder velges særskilt. Styret skal føre referat fra styremøtene. Styret kan gjøre vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Styret ansetter forretningsfører og eventuelt vaktmester. Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av styrelederen og ett styremedlem.

7. Årsmøtet

7.1. Årsmøtets myndighet og om mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som gir noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år, som regel innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

Enhver seksjonseier kan møte ved fullmektig, som må ha skriftlig fullmakt.

7.3. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøtet med minst to ukers skriftlig varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal angi de sakene årsmøtet skal behandle. Saksdokumenter skal så vidt mulig sendes ut sammen med innkallingen.

Utkast til reviderte vedtekter ble behandlet og godkjent av styret 06.02.2024

7.4. Saker som årsmøtet skal behandle

På årsmøte behandles:

1. Styrets årsberetning og revidert regnskap.
2. Styrets forslag til budsjett for neste år.
3. Valg av styre og revisor, samt fastsetting av godtgjørelse for disse.
4. Andre saker som måtte være nevnt i innkallingen.

Årsmøtet kan fastsette husordensregler.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter punkt 7.2.

På årsmøtet har hver seksjonseier (hver seksjon) én stemme.

7.5. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8. Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

All kommunikasjon fra styret til seksjonseierne foregår i hovedsak elektronisk. I tillegg kan oppslagstavlene som henger i hver oppgang benyttes. Seksjonseier har ansvar for at styret til enhver tid har korrekt e-post adresse.

Det er seksjonseiers ansvar at leietakere gjøres kjent med viktig informasjon fra styret.

9. Endring av vedtektene

Vedtektene kan endres med et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet, så lenge endringene ikke er av slik art at den etter eierseksjonsloven krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Oslo, Dato

MERKANTILBYGG

Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Oslo, 19. november 2024

0301-216/33//4: Søknad om reseksjonering (Fagerborggata 50)

Vedlagt følger søknad om reseksjonering av ovennevnte eiendom idet tilleggsdel i bygning for seksjon 2 og 5 overføres til seksjon 4.

Samtykke fra panthaver ettersendes.

Med vennlig hilsen
Merkantilbygg Holding AS

Louise Røsvik
louise@merkantilbygg.no

Merkantilbygg Holding AS | Colbjørnsens gate 1 | 0256 Oslo | Telefon +47 23 13 30 30
E-post post@merkantilbygg.no | Org.nr 931 388 940

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Merkantilbygg Holding AS	931 388 940	971 274 379	23 13 30 30

Adresse	Postnummer	Poststed
Colbjørnsens gate 1	0256	Oslo

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	216	33	-

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
2	931 388 940	Merkantilbygg Holding AS	1/1
4	931 388 940	Merkantilbygg Holding AS	1/1
5	931 388 940	Merkantilbygg Holding AS	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Nevner =	

Dato	Innsenderens underskrift
19.11.2024	

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Tilleggsdel i bygning for seksjon 2 og 5 overføres til seksjon 4. Ingen andre endringer.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
19.11.2024	

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
2/4/5	Oslo, 19.11.2024		Merkantilbygg Holding AS v/ Leif Christian Salomonsen
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
19.11.2024	

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☐ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer

Dato	Underskrift	Stempel

Dato	Innsenderens underskrift
19.11.2024	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

0301-216/33 etg. U



SEKSJON 4

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601243514
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
931388940	MERKANTILBYGG HOLDING AS		c/o Merkantilbygg AS, Colbjørnsens gate 1, 0256 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	216	33

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
STATENS KARTVERK
Inger-Johanne F. Sæbø

29.03.2012 08.52

Side 1 av 1

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1502

Begjæringsskjemaet sendes til

Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten, Org. nr. 971 040 823
PB 364 Sentrum
0102 OSLO

☐ *Begjæring om oppdeling i eierseksjoner*
☒ *Begjæring om reseksjonering*

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	216	33		2,4,5,6

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [5]	Ideell andel [6]
931388940	Merkantilbygg Holding AS	2,4,5,6	1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr	Formål [4]	Bruk (teller) [8]	Tilleggs-areal [9]	S.nr	Formål [4]	Bruk (teller) [8]	Tilleggs-areal [9]	S.nr	Formål [4]	Bruk (teller) [8]	Tilleggs-areal [9]	S.nr	Formål [4]	Bruk (teller) [8]	Tilleggs-areal [9]
1				11				21				31			
2	B	63	B	12				22				32			
3				13				23				33			
4	B	108		14				24				34			
5	B	56	B	15				25				35			
6	B	74	B	16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK		301		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 5030 = **NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Reseksjoneringen innebærer:
Snr. 2,4,5 og 6 formålsendres fra næring til bolig.
Del av snr. 4 gjøres som tilleggdel i bygning, B, til snr. 2 og 5 (boder).
Del av snr. 6 blir tilleggsdel i bygning, B, til snr. 6, bod.

Ingen andre endringer.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7). Da skjemaet består av tose ark, kreves imidlertid signering også her.

Pål Georg Gundersen

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1502

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ reseksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [8]
Oslo 15/12-11		Pål Georg Gundersen	Ihht firmaattest for Merkantilbygg Holding AS orgnr. 931388940

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1502

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

- ☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo 15/12 -11		Morten Hiemeyer, leder
Oslo 15/12 -11		Marit Dahlsrud, medlem

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
- ☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
- ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
- ☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

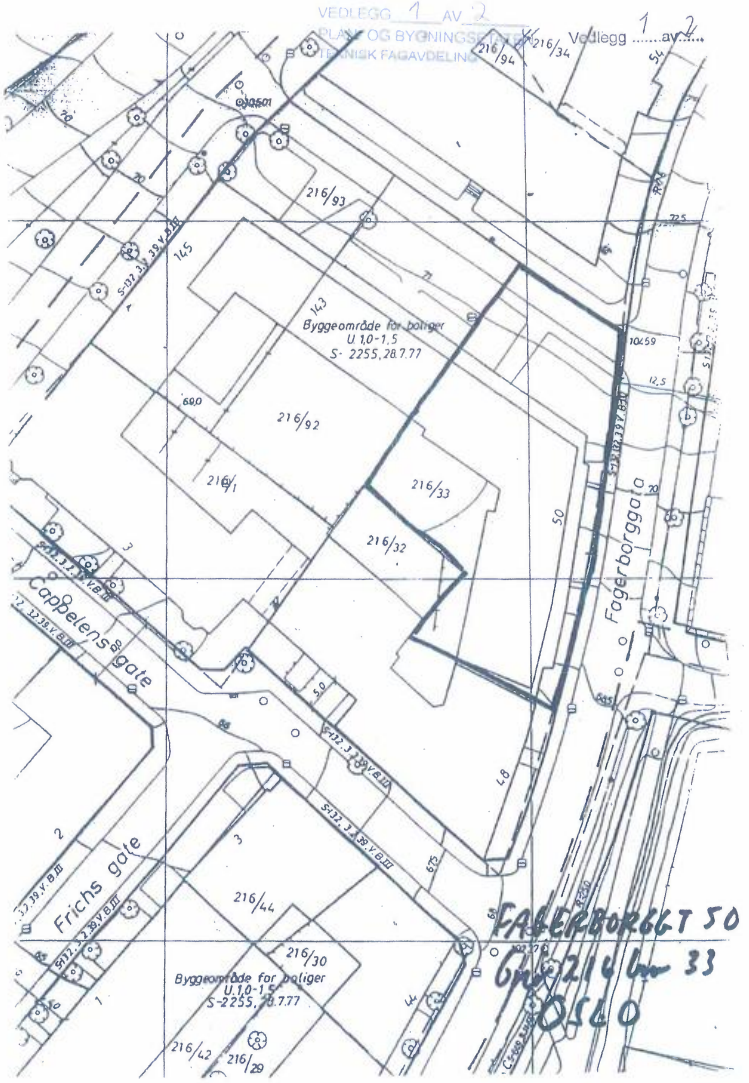
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
216	33		2,4,5,6	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
27.3.12		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon; SB=sameleseksjon bolig; SN=sameleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25. 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25. 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten





DAGBOKFØRT

09.MRS.90 016383

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
BYSKRIVEREN I OSLO Adv. Leif Storvik	Postboks 96, 1301 SANDVIKA	544344

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	216	33		Oslo
	Navn			Fødselsnummer
2. Hjemmelshaver	Fagerborggaten 52 A/S			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

BEKREFTET KOPI
Sandvika 25.2.-90
ADVOKAT LEIF A. STORVIK

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 5030	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	G	1125	A	21	B	46	B	41	B	46	B
2	N	63	A	22	B	45	B	42	B	45	B
3	N	41	A	23	B	53	B	43	B	53	B
4	N	108	A	24	B	64	C	44	B	64	C
5	N	56	C	25	B	47	C	45	B	47	C
6	N	74	C	26	B	63	C	46	B	63	C
7	B	99	A	27	B	99	A	47	B	99	A
8	B	41	A	28	B	41	A	48	B	41	A
9	B	67	A	29	B	67	A	49	B	67	A
10	B	91	A	30	B	91	A	50	B	91	A
11	B	46	B	31	B	46	B	51	B	46	B
12	B	45	B	32	B	45	B	52	B	45	B
13	B	46	B	33	B	53	B	53	B	53	B
14	B	64	C	34	B	64	C	54	B	64	C
15	B	47	C	35	B	47	C	55	B	47	C
16	B	63	C	36	B	63	C	56	B	63	C
17	B	99	A	37	B	99	A	57	B	147	A
18	B	41	A	38	B	41	A	58	B	99	A
19	B	67	A	39	B	67	A	59	B	73	B
20	B	91	A	40	B	91	A	60	B	79	C
								61	B	92	C
Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner		5030	

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Fagerborggt. 50 A,B,C

7. Supplerende tekst

Seksjon nr. 1 er garasjeseksjon . Seksjonen inneholder i sin helhet garansjeanlegg med garasjeplasser /parkeringsplasser som er gjenstand for utleie.

Dato

Sted

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Bjørg Feldstad BJØRG FJELDSTAD

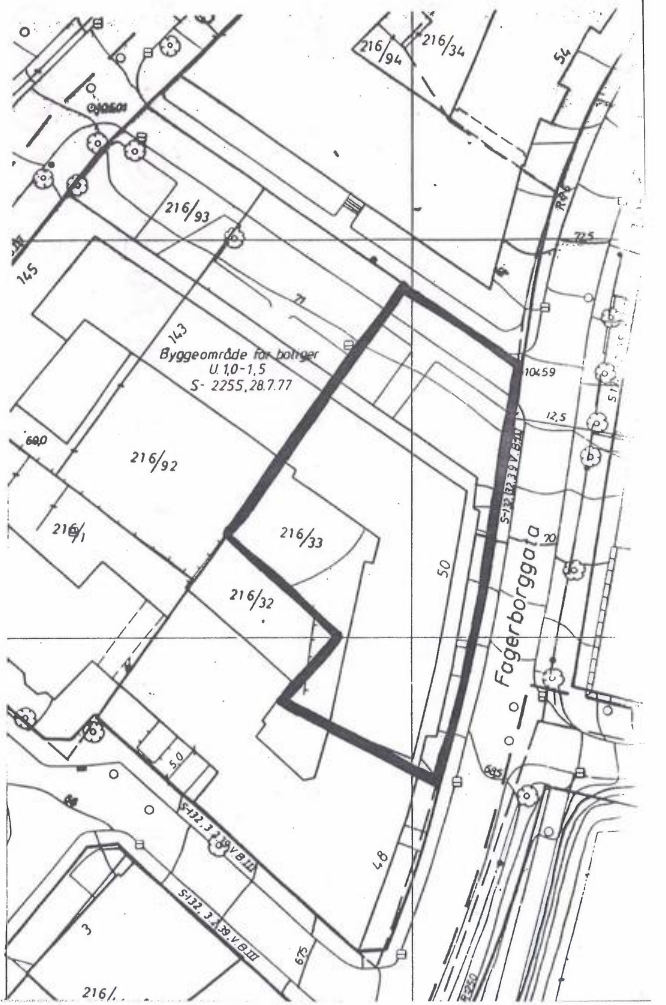
Marit Dahlsrud MARIT DAHLSRUD

Tinglysingsstempel

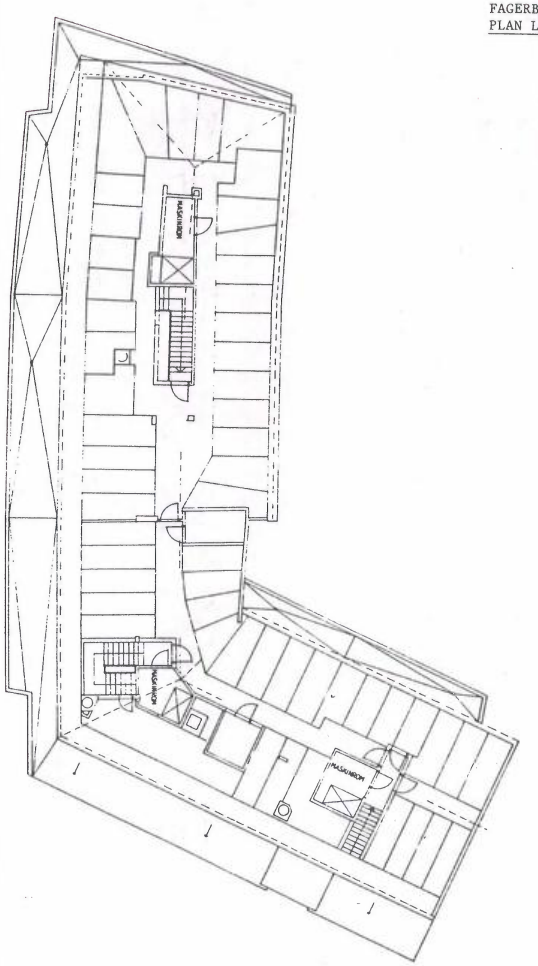
BEKREFTET KOPI
Sandvika 26/2-90
ADVOKAT LEIF A. STORVIK

Advokat Leif A. Storvik

GNR. 216 BNR. 33 I OSLØ
FAGERBORGGT. 50 A,B,C
SITUASJONSPLAN

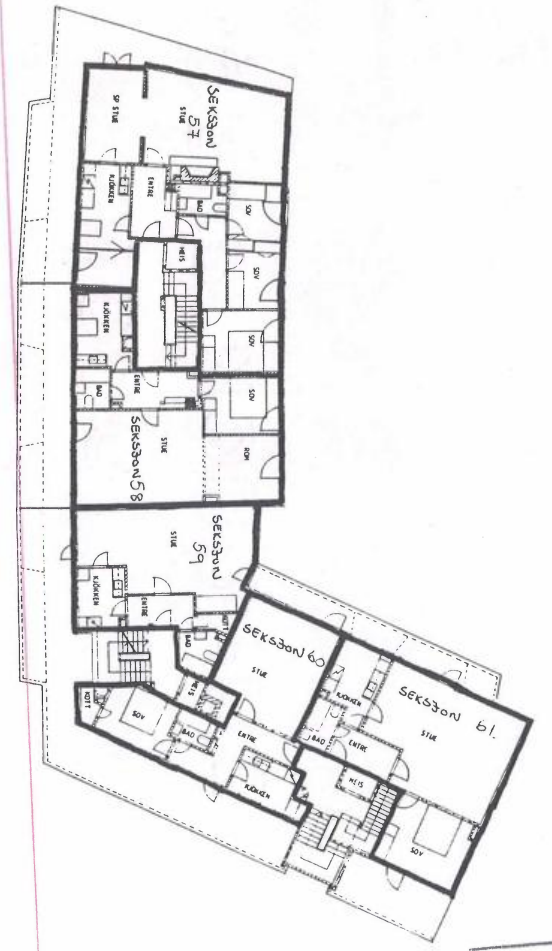


GNR. 216 BNR. 33 I OSLO
FAGERBORGGT. 50 A,B,C
PLAN LOFT



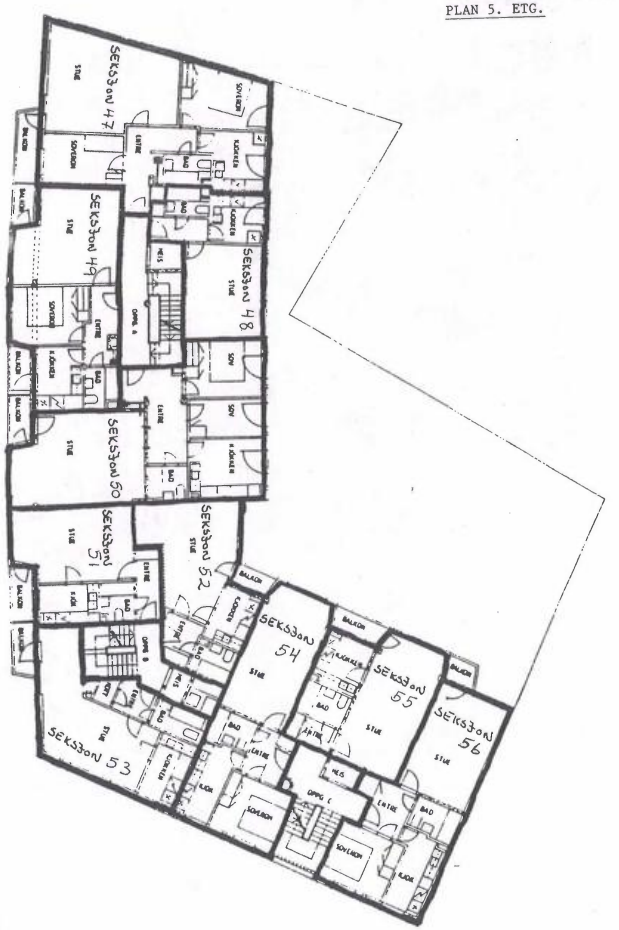
BEKREFTET KOPI
Sandvika 28/3 -90
ADVOKAT LEIF A. STORVIK

GNR. 216 BNR. 33 I OSLO
FAGERBORGGT. 50 A,B,C
PLAN 6. ETG.



BEKREFTET KOPI
Sandvika 24 12 -20
ADVOKAT LISA A. STORVIK

GNR. 216 BNR. 33 I OSLO
FAGERBORGGT. 50 A,B,C
PLAN 5. ETG.



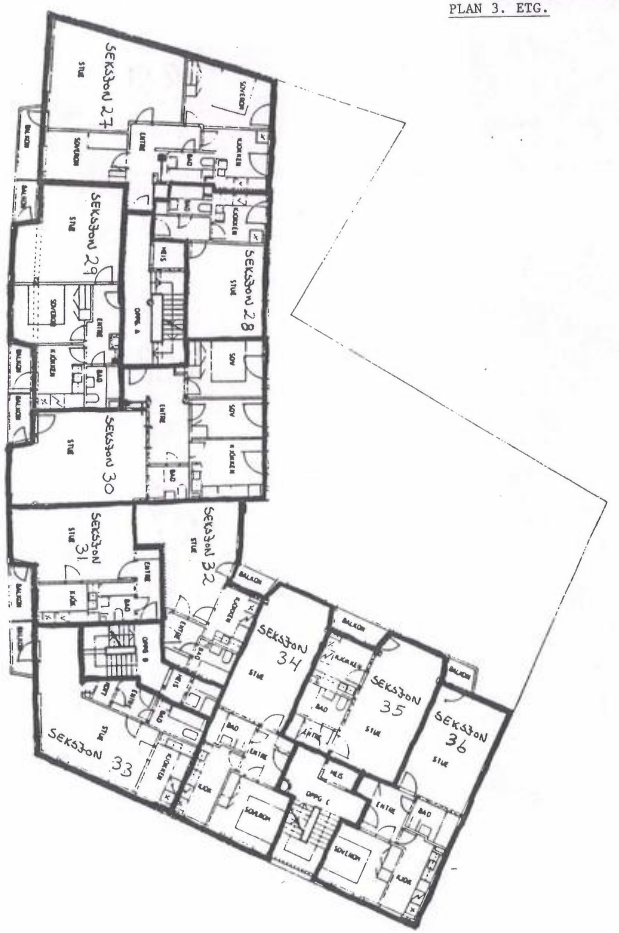
BEKREFTET KOPI
Sandvika 28/12 -90
ADVOKAT [illegible] A. STORVIK

GNR. 216 BNR. 33 I OSLO
FAGERBORGGT. 50 A,B,C
PLAN 4. ETG.



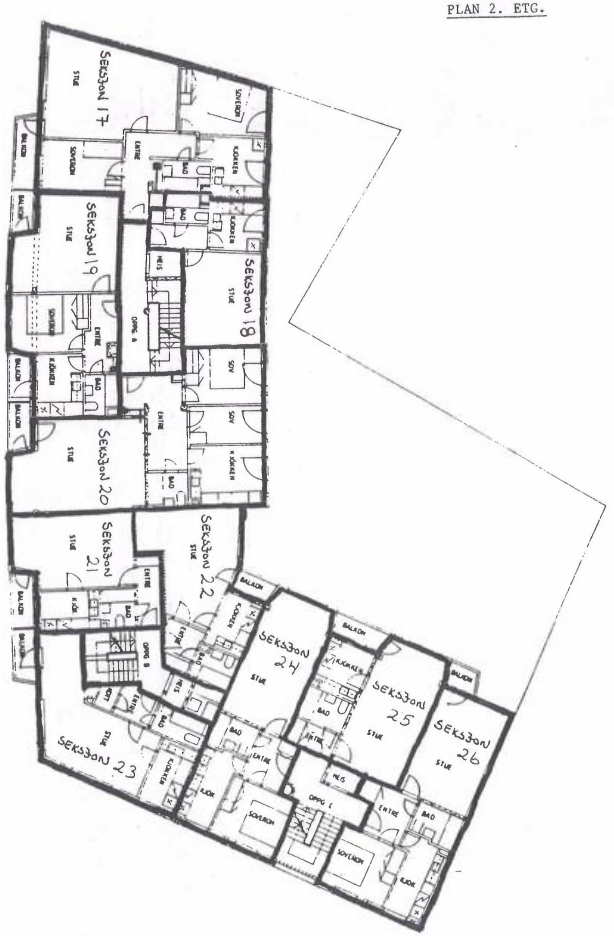
BEKREFTET KOPI
Sandvika 28.12.-90
ADVOKAT [illegible] A. STØRVIK

GNR. 216 BNR. 33 I OSLO
FAGERBORGGT. 50 A,B,C
PLAN 3. ETG.



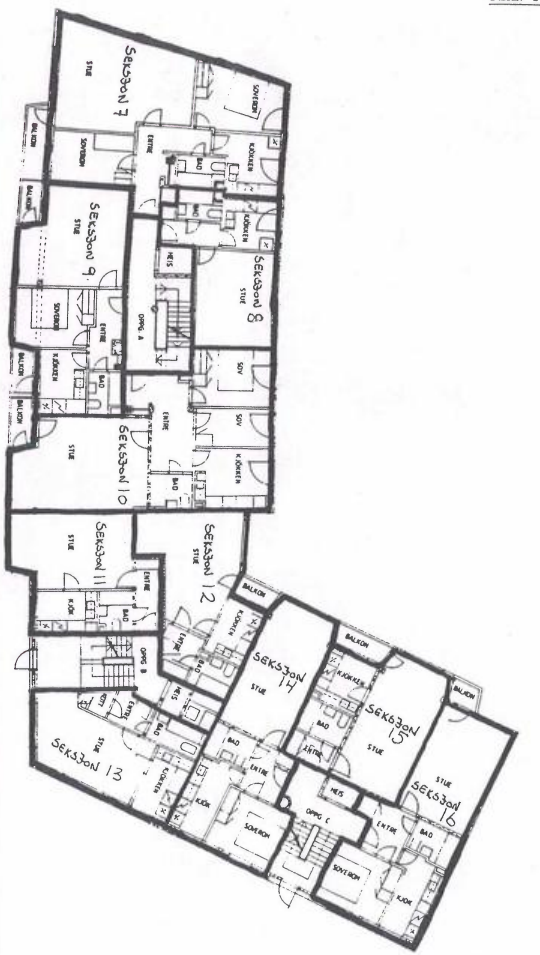
BEKREFTET KOPI
Sandvika 28/2 -90
ADVOKAT LEIF A. STORVIK

GNR. 216 BNR. 33 I OSLO
FAGERBORGGT. 50 A,B,C
PLAN 2. ETG.



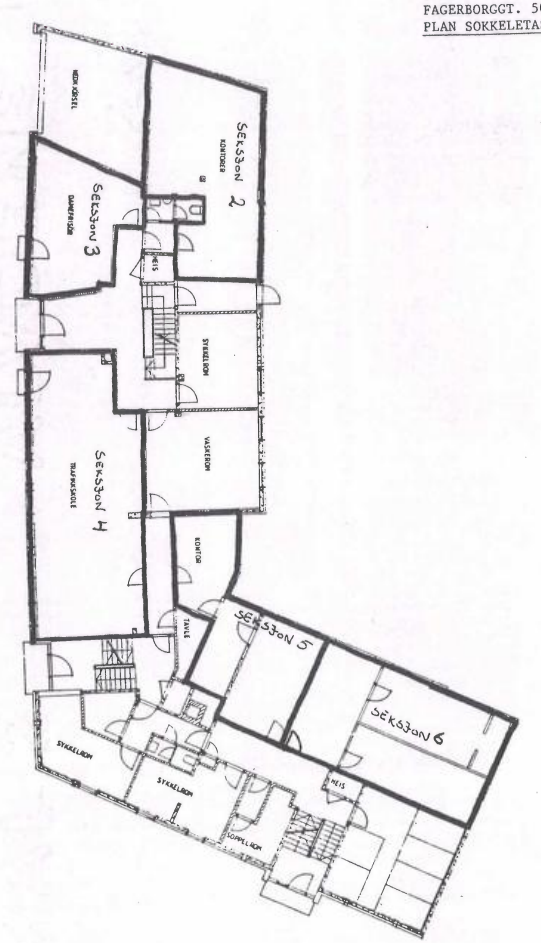
BEKREFTET KOPI
Sandvika 25/2 - 90
ADVOKAT LEIF A. STORVIK

GNR. 216 BNR. 33 I OSLO
FAGERBORGGT. 50 A,B,C
PLAN 1. ETG.



BEKREFTET KOPI
Sandvika 28/12 - 90
ADVOKAT LEIF A. STORVIK

GNR. 216 BNR. 33 I OSLO
FAGERBORGGT. 50 A,B,C
PLAN SOKKELETASJE



BEKREFTET KOPI
Sandvika 28 12 - 82
ADVOKAT LEIF A. STORVIK

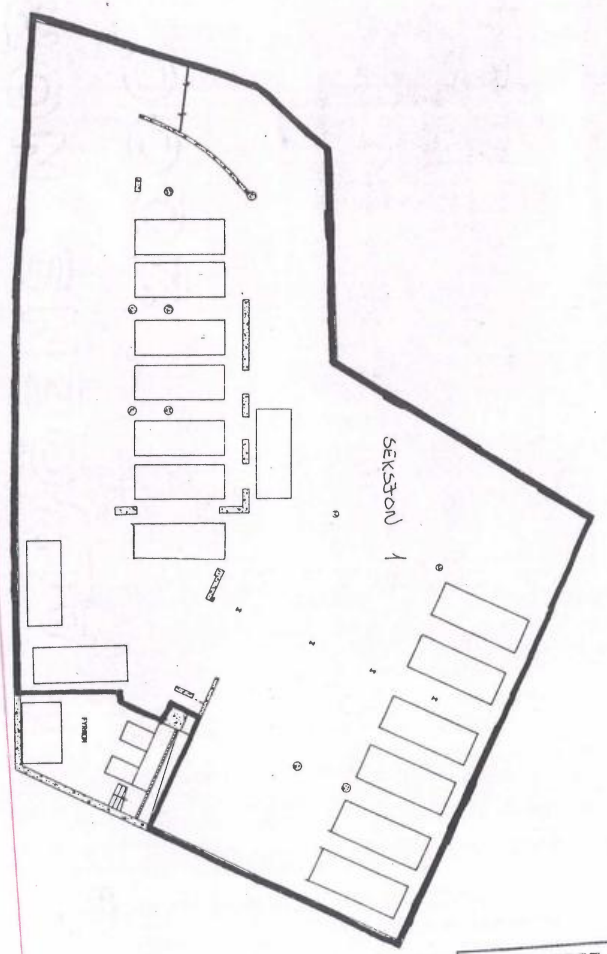
Side 2

GNR. 216 BNR. 33 I OSLO
FAGERBORGGT. 50 A,B,C
PLAN KJELLER



BEKREFTET KOPI
Sandvika 20/2 -90
ADVOKAT LEIF A. STORVIK

GNR. 216 BNR. 33 I OSLO
FAGERBORGGT. 50 A,B,C
PLAN UNDERKJELLER



BEKREFTET KOPI
Sandvika 26/2 -90
ADVOKAT LEIF A. STORVIK

Fagerborggata 50B

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 187 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	9 min 0.6 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	15 min 1.1 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 381 elever, 23 klasser	16 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	3 min 0.3 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Heltberg Bislett	15 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	16 min 1.2 km

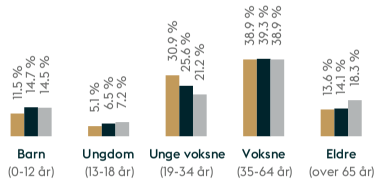
Offentlig transport

Vestre Aker kirke Linje FB1, 20, 25, 28	2 min 0.2 km
Ullevål sykehus i Sognsveien Linje 17, 18	5 min 0.4 km
Blindern Linje 4, 5	16 min 1.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.2 km

Barnehager

Fagerborg menighetsbarnehage (... 68 barn	1 min 0.1 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 ... 57 barn	5 min 0.3 km
Blindernveien SiO (0-3 år) 40 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fagerborg/Jessenløkken	2 821	1 590
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

Sport

Fagerborg videregående	5 min
Sophus Bugges plass	5 min
Fresh Fitness Ullevål	4 min
EVO Adamstuen	9 min

«Kjempekoselig på Fagerborg.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

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

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte If direkte.

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

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0540/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fagerborggata 50B 0360 OSLO

Betegnelse: Gnr 216, bnr 33, snr 4 (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