NORDVIK

Christies gate 9

2 soverom | 50 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Christies gate 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
29	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.12.2025

Nøkkelinformasjon



Nydelig 3-roms med østvendt balkong | Gjennomgående | Sjarmerende tregulv | Fyring/varmtvann inkl. | IN-ordning

Prisantydning	**5 380 000,-**
Omkostninger	**9 592,-**
Totalpris	**5 494 799,-**
Fellesgjeld	**105 207,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 007,-**
BRA-i	**50 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1933**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Christies gate 9!

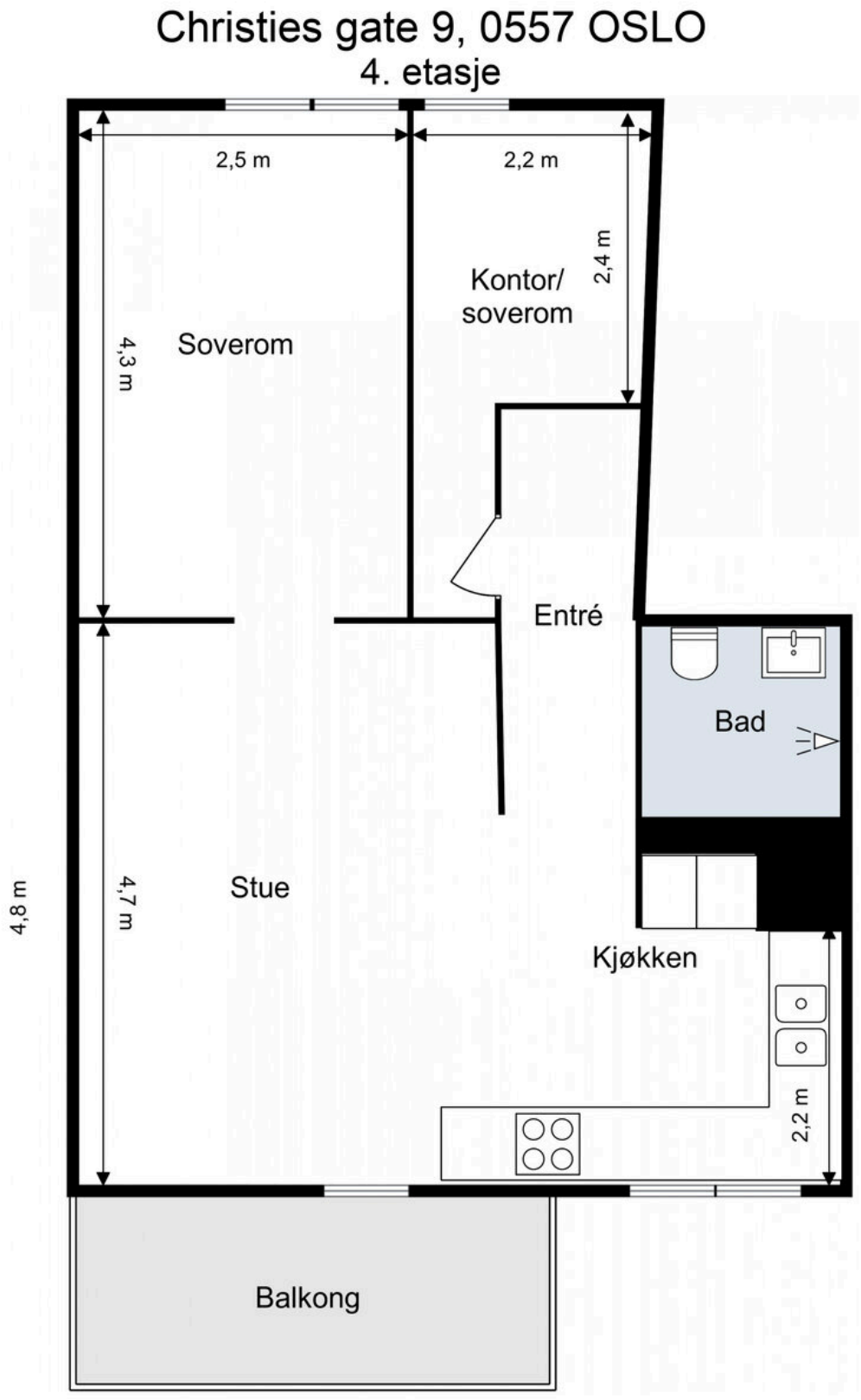
En nydelig 3-roms andelsleilighet med flott beliggenhet på øvre Grünerløkka, like ved Rodeløkka. Her bor du svært sentralt, men allikevel tilbaketrukket.

Leiligheten har en gjennomgående og praktisk planløsning med gode lysforhold fra store vindusflater i alle rom. Romslig planløsning hvor stue og kjøkken ligger i en åpen og sosial sone, med to soverom og et pent bad. Utgang fra stuen til en flott balkong som vender mot en rolig bakgård.

- God takhøyde og store vindusflater
- Østvendt balkong på ca. 6m²
- Sjarmerende tregulv
- Varmtvann, fyring og internett inkludert i felleskostnader
- En kjellerbod og en loftsbod
- Ingen dok.avgift
- Felles vaskeri i borettslaget
- IN-ordning, mulighet til å nedbetale andel fellesgjeld
- Alt du trenger, rett i nærheten!

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 4 kvm



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme


























Hitlers rus
CREATIVITY, INC.
THE LAST COLONY PHILIPPE SANDS








CURLY & MOIST



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0344/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Christies gate 9, 0557 OSLO
Gnr 227, bnr 62 i Oslo kommune
Andelsnr 88 i Fagerheimen Borettslag, org.nr. 948322080

Selger
Jonas Noer Fjetland

Kjøpesum og omkostninger
5 380 000,- (Prisantydning)
105 207,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 485 207,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 592,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 892,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 494 799,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 504 099,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1933

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 56 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, stue/kjøkken bad, soverom og kontor/soverom.
Total BRA: 50 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod
Total BRA: 2 kvm.

2. etasje:
TBA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
- En loftbod har skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 6 m².
- En kjellerbod på ca. 3,7 m².

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken bad, soverom og kontor/soverom.

I tillegg disponerer leiligheten to boder.

Standard
Entré:
Entréen ønsker deg velkommen med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Entréen er malt i en lys farge, og gulvet er dekket med sjarmerende tregulv som

går igjen i hele boligen. En ryddig og funksjonell entré som gir et godt førsteinntrykk.

Stue:
Den lyse og hyggelige stuen har en fin planløsning hvor møblene har sin naturlige plass. Det er plass til sofa, spisebord og annet ønsket møblement. Store vindusflater sikrer gode lysforhold. Overflatene er hvitmalte, og det sjarmerende tregulvet gir rommet et ekstra særpreg. Fra stuen er det utgang til en flott østvendt balkong på ca. 6 m², med plass til ulike utemøbler. Balkongen ligger vendt mot en rolig bakgård.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i en åpen og sosial løsning mot stuen, noe som skaper et trivelig oppholdsrom. Kjøkkenet har en funksjonell og praktisk utforming med rikelig skap- og benkeplass. Innredningen består av glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt vask. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, kjøleskuffer, stekeovn og oppvaskmaskin. Over stekesonen er det ventilator med kullfilter.

Bad:
Badet har tidløse, flislagte overflater, sisternekasse med mikrosement og elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med servant, speilskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med svingbare glassdører. Rommet har naturlig ventilasjon.

Soverom 1:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Rommet er malt i en nydelig blåtone, og gulvet er dekket med malt tregulv. Dype vinduskarmer gjør det enkelt å plassere pynt og planter. Oppvarming skjer via vegghengt radiator under vinduet.

Soverom 2:
Lyst og allsidig rom med plass til seng og tilhørende møbler. Enten du trenger gjesteværelse, barnerom eller kontor, er mulighetene mange.

Innvendig overflater:
Himlinger med malte plater og malt betong. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med originalt heltregulv. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,62 m.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Slipt gulv, erstattet radiator på soverom, tettet og lydisolert vegg mellom soverom.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad og kjøkken ble utført i 2012, usikker på av hvem.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Dokumentasjon finnes, men er usikker på hvor. Mulig megler har arkiv.

Feil og mangler
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja, balkongen over vår kan det lekke noe vanndråper fra i tungt regnvær.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja, jeg har sett 2-5 skjeggkre i avløpet til dusjen i løpet av alle årene jeg har bodd her. Ingen i løpet av det siste året.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport er utført i 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport er utført i 2025.

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en

tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Boligblokk bygget i 1933. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag og betong i trappegang. Yttervegger oppført med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget). Vinduer med 3-lags isolerglass, prod. 1986. En østvendt balkong av stålkonstruksjoner på ca. 6 m², det er lagt plastfliser på gulvet.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig > Vinduer:
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak: Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Det må foretas lokal utbedring.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig > Overflater:
Det registreres at tapet på soverommene har sluppet samt etterslep av vedlikehold.
Konsekvens/tiltak: Det er påregnelig med modernisering/oppussing.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Innvendige dører:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører må justeres.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
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.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
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.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2. Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Våtrom > bad > Overflater vegger og himling:
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker
Konsekvens/tiltak: Fuger bør skiftes ut.

Våtrom > bad > Overflater gulv:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrom > bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan

resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrom > bad > Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Våtrom > bad > Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

Kjøkken > Overflater og innredning:
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkken > Avtrekk:
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Sentralt varmtvannsberedning. Basert på informasjon gitt av eier på befaringsdagen.

Våtrom > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det er fjernet en opprinnelig vegg mellom kjøkken og stue, og det er etablert en åpning. Bygningssakkyndig har ikke mottatt dokumentasjon på at tiltaket er søkt, godkjent eller utført som bærende konstruksjon i henhold til gjeldende regelverk. Eksisterende soverom er fysisk delt, og boligen framstår nå som en 3-roms. Tegnings grunnlaget definerer ikke rommene med navn.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Speilet i gangen

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.
Sentralt varmtvannsberedning.

Informasjon om strømforbruk
Strømforbruket er ikke opplyst.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 007,- pr. mnd.
Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 26.11.25 utgjør kr. kr 5.007,27,- pr md.
Herav:
- IN lån 2 - Akonto renter: 287,36,-
- IN lån 2 - Akonto avdrag: 444,91,-
- Felleskostnader: 4.275,00,-

Felleskostnadene inkluderer: Oppvarming, varmtvann, internett, vaktmestertjeneste, trappevask, renter og avdrag på felles lån, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Borettslaget har IN-ordning på lånet 98207959316, som gir mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Ved nedbetaling av lånet vil felleskostnadene reduseres med kr. 718,79,- og de totale felleskostnadene vil da være på kr. 4.289,-.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 191 558,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 766 233,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Internett: OBOS OpenNet

Borettslaget

Om borettslaget
Fagerheimen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948322080, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune. Borettslaget består av 109 andelsleiligheter.

Borettslags hjemmeside på www.vibbo.no/fagerheimen for mer informasjon.

Det er felles vaskeri og tørkeplass. Se vedlagt husordensregler.

Styret opplyser i e-post pr. 28.11 at det ikke er noe planlagte låneopptak eller økning i felleskostnadene.

Under årsmøte 2025 la styret frem et forslag om igangsettelse av felles vann og avløps-, samt våtromsprosjekt. OBOS Prosjekt ble engasjert våren 2025 for å kartlegge tilstand på felles vann og avløpssystem samt våtrom (baderom) i borettslaget. OBOS Prosjekt har gjennom kartleggingen konkludert med at det er behov for å "nullstille" felles vann og avløpssystem, samt våtrom. Dette betyr å rive eksisterende anlegg, og bygge nytt. Siste felles våtromsprosjekt i borettslaget var i 1999.
Forslaget ble nedstemt av generalforsamlingen og ble ikke vedtatt.

Styrets arbeid:

Energikartlegging
Borettslaget har fått støtte av Oslo kommune og Enova til å gjennomføre en energikartlegging av bygningsmassen i borettslaget. Førsteutkastet av rapporten er mottatt. Foreløpig konklusjon i denne rapporten er at borettslaget de neste 10 – 15 årene vil ha et økende behov for å utføre nødvendig vedlikehold på ulike bygningsdeler. Noen av de mest nødvendige tiltakene er (utdrag fra foreløpig rapport):
-Utskifting av vinduer i trappeoppganger. Dagens vinduer har overgått sin levetid, og bærer preg av råte.
-Etterisolering av fasader.
-Felles våtroms-, samt vann og avløpsprosjekt (eget punkt i innkallingen).
-Individuell måling av varmtvann.
Videre oppfølging av denne rapporten vil gjøres i neste styreperiode. Konklusjoner i endelig utgave av rapporten fra energikartleggingen vil også gjøres tilgjengelig for beboere.

Setningsskader
Det har det siste året blitt rapportert inn flere tilfeller av sprekkdannelser i boenheter og fellesareal. Styret har hatt flere befaringer sammen med representant fra Verditek. Styret har fått skriftlige tilbakemeldinger fra Verditek om at sprekkdannelsene ikke utgjør noe fare per nå. Den er planlagt videre oppfølging med Verditek, og Romerike Geoteknikk

Vannlekkasjer, og defekte varmekabler, baderom
Det har det siste året vært flere tilfeller av vannlekkasjer fra baderom. I to av tilfellene var lekkasjene såpass omfattende at de berørte flere leiligheter. Skadene ble dekket av forsikringsselskapet.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2021: Fornying av bunnledninger i Christies gate.
2020: Retting av avvik på hovedtavle og rens av ventilasjonssystem.
2018: Fornying av bunnledninger i Fagerheimgata.
2017: Maling av vinduer og reparasjon av uttrekksledning.
2016: Ferdigstillelse av 4 balkonger i Christies gate.
2015: Rehabilitering av tak.
2014: Konvertering til fjernvarme.
2011: Nye pumper fyrrom. Kontroll og utskiftning av brannsikringsutstyr i leilighetene.
2010: Nytt callinganlegg. Ny ekspansjonstank i fyrrom. Bytte av begge brennere i fyrrom.
2009: Skifte av varmeveksler i fyrrom. Utskiftning og kontroll av brannslukningsutstyr i alle leiligheter. Nytt vannbehandlingsanlegg i fyrrom. Oljing av ytterdør. Nye balkonger.
2008: Skifte av brennere i fyrkjelene.

Forretningsfører
Obos BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og medlemmer av OBOS har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem
i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Medlemskap koster 500,- pr person.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 105 207,-pr. 26.11.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208080660
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,25%
Restsaldo 535 222,00
Innfrielsesdato: 29.02.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207959316
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,25%
Restsaldo 5 853 203,29
Innfrielsesdato: 30.07.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208078593
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,25%
Restsaldo 4 934 920,00
Innfrielsesdato: 29.02.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 105 207,94,-, pr. dags dato.

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208080660
Restsaldo: 0,00,-
Kapitalkostnader: 0,00,-
IN-avtale: Nei

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207959316
Restsaldo: 59 934,58,-
Kapitalkostnader: 718,79,-
IN-avtale: Ja

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208078593
Restsaldo: 45 273,36,-
Kapitalkostnader: 287,68,-
IN-avtale: Nei

Borettslaget har IN-ordning på lånet 98207959316, som gir mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld.

Ved nedbetaling av lånet vil felleskostnadene reduseres med kr. 718,79,- og de totale felleskostnadene vil da være på kr. 4.289,-. Ny andel fellesgjeld vil være på kr. 45.273,36,-, etter dagens lånebetingelser.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 10 431,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 478 458,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 1 559 600,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Fagerheimen borettslag består av bygninger hvor det kun er tillatt å ha avtrekksvifte/ventilator med kullfilter. Avtrekksvifte/ventilator til komfyren skal ikke under noen omstendighet kobles mot ventilasjonssjakten som går igjennom leilighetene, ei heller ut igjennom yttervegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes. Se vedtekter og husordensregler for mer informasjon.

Dyrehold
Det er bare tillatt å holde hund eller katt etter godkjenning fra styret. Det er ikke lov å lufte hund eller katt inne på gårdsplassen/grøntarealet. Husdyr skal føres i bånd ved gjennomgang i borettslagets område. Eier av husdyr forplikter seg straks å fjerne ekskrementer husdyret måtte etterlate seg på eiendommen. Det vises for øvrig til bestemmelser i erklæring for husdyrhold.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 87925294

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 128 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Christies gate 9 ligger tilbaketrukket til på øvre Grünerløkka, midt mellom Grunerløkka og Rodeløkka. Her bor man stille, med umiddelbar nærhet til alt bydelen har å by på.

Grünerløkka er en av de mest populære og attraktive bydelene i sentrale Oslo. Området er i dag mest kjent for sitt pulserende uteliv, hyggelige caféer, markeder og små nisjeforretninger. Flere matforretninger finnes rett i nærheten som Kiwi, Coop Ekstra, Rema1000 og Meny. Noen få minutter unna finner du dessuten flere av løkkas mest populære spisesteder som blant annet Villa Paradiso og tapas på Delicatessen.

På Grünerløkka finnes også mange parker som Birkelunden, Olaf Ryes plass, Sofienbergparken og Cubaparken, samt Grünerhagen ved Vulkan. Her kan man gjøre alt fra å gå på loppemarked, besøke Bondens marked, piknik, leke, ake, sole seg eller bare slappe helt av alene med en god bok. Eller hvorfor ikke spasere over broen til Blå og spise nystekte vafler en søndags formiddag.

Går man oppover kommer man raskt til Rodeløkka. Videre har man Torshov, Sagene og Storo. Så her har man kort vei til mange av Oslo sine populære bydeler.

I kort gangavstand ligger Vulkan, Oslos populære kultur- og kreative næringslivsenter. Vulkanområdet er en spennende møteplass med et mangfold av tilbud og opplevelser rett utenfor døren; Dansens Hus med bar og uteservering, BAR Vulkan, Smelteverket (Nord-Europas lengste bar), Pokalen (sportsbar), BLÅ og flere andre serveringssteder. I tillegg har man Westerdals School of Communications, treningssenter og Kolsås klatreklubbs klatrevegg, en dagligvareforretning og flere nærsenter-tilbud i Nordre kvartal. Det er derfor Vulkan kalles "den lille byen i byen".

For de treningsglade finnes i tillegg til parkene, idylliske turstier langs Akerselva ned mot byen eller opp mot Maridalsvannet. Flere treningssentre er også i nærheten, SATS Ringnes Park og Schous Plass, samt Avancia på Vulkan. Det finnes også flere fotball- og basketballbaner i området.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 12.11.1934. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest:
- Installasjon av nytt brannalarmanlegg, 2024
- Balkonger, 2010
- Rehabilitering av bad og rør, 2000

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det er fjernet en opprinnelig vegg mellom kjøkken og stue, og det er etablert en åpning. Bygningssakkyndig har ikke mottatt dokumentasjon på at tiltaket er søkt, godkjent eller utført som bærende konstruksjon i henhold til gjeldende regelverk. Eksisterende soverom er fysisk delt, og boligen framstår nå som en 3-roms. Tegnings grunnlaget definerer ikke rommene med navn.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
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.

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

Pågående byggesaker i området:

Schleppegrells gate 32 - Innvendig ombygging av kulturhus - Saksnr: 201506992
Mottatt sak: 20.05.2015

Christies gate 26 B - Bruksendring og fasadeendring -

Byggesaken er satt i bero - Saksnr: 202313897
Mottatt sak: 19.09.2023

Pågående plansaker i området:
Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk - Saksnr: 202315257

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/227/62:
25.08.1932 - Dokumentnr: 990965 - Best. om adkomstrett
Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.
Med flere bestemmelser

09.02.1933 - Dokumentnr: 942627 - Best. om adkomstrett
Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

09.02.1933 - Dokumentnr: 942628 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

22.06.1933 - Dokumentnr: 942629 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

Dokumentnr: 911206 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:227 Bnr:344

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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.

Selger har observert skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering.

Selger opplyser at det har vært observert 2-5 skjeggkre i avløpet til dusjen i løpet av alle årene jeg har bodd her. Ingen i løpet av det siste året.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller

egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp

ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen

· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 746,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 139 766,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 8. desember 2025

Megler
Ingvild Skaranger, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90655040

Megler 2
Sander Ringmann, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95426789

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Christies gate 9

Nabolaget Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst - vurdert av 301 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.)	**4 min**
538 elever, 22 klasser	0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.)	**9 min**
517 elever, 27 klasser	0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	**11 min**
295 elever, 24 klasser	0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**11 min**
429 elever, 30 klasser	0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**17 min**
104 elever, 8 klasser	1.4 km
Foss videregående skole	**7 min**
600 elever, 20 klasser	0.6 km
Hersleb videregående skole	**16 min**

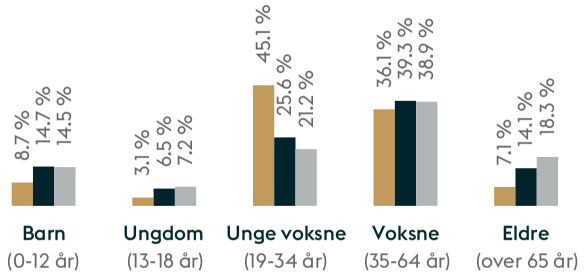
Offentlig transport

Dælenenga	**2 min**
Linje 30	0.2 km
Birkelunden	**5 min**
Linje 11, 12, 18	0.4 km
Carl Berners plass	**13 min**
Linje 5	1 km
Tøyen stasjon	**22 min**
Linje RE30, R31	1.7 km
Oslo S	**8 min**
Totalt 24 ulike linjer	2.5 km

Barnehager

Konfektfabrikken barnehage (0-...	**3 min**
61 barn	0.3 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 å...	**4 min**
54 barn	0.3 km
Barnas Hus barnehage (0-5 år)	**5 min**
181 barn	0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dælenenga/Øvre Grünerløkka	3 469	2 187
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående

Sport

Grünerløkka skole	4 min
Dælenengen ballbane	5 min
SATS Ringnes Park	6 min
SATS Ila	9 min

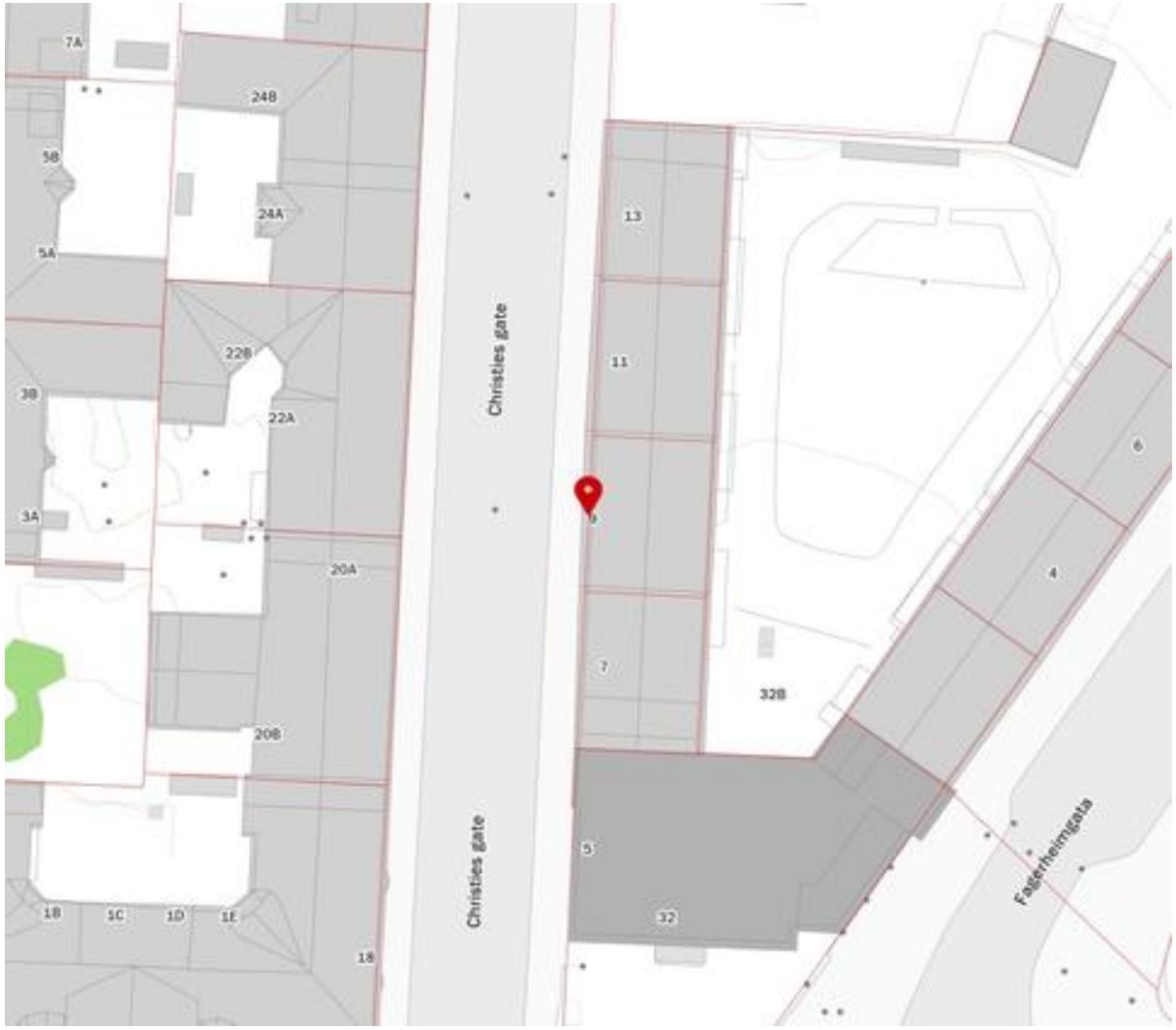
«Alt innen fem minutters gangavstand!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 86/100



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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Christies gate 9, 0557 OSLO

OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 62

Andelsnummer 88

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 25.11.2025 **Rapportdato:** 08.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1504 **Referansenummer:** KY1089

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Norsk takst

Takstkonsulent1

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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.



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.



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.



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 faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1933. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021.

Andelsleilighet - Byggeår: 1933

UTVENDIG Gå til side

En østvendt balkong av stålkonstruksjoner på ca. 6 m², det er lagt plastfliser på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 111 cm.

- Det opplyses i tidligere prospekt at det drypper noe fra ovenforliggende balkong, dette ble ikke registrert på befaringsdagen.

Boligblokk bygget i 1933. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag og betong i trappegang. Yttervegger oppført med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater og malt betong. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med originalt heltregulv. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,62 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser og sisternekasse med microsement. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant og dusjhjørne med svingbare glassdører. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, kjøleskuffer, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

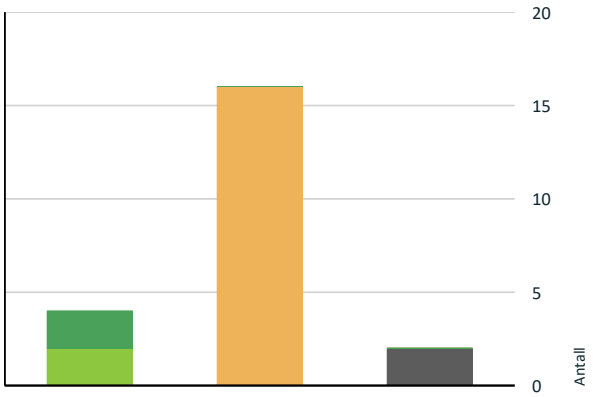
Andelsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fjernet en opprinnelig vegg mellom kjøkken og stue, og det er etablert en åpning. Bygningssakkyndig har ikke mottatt dokumentasjon på at tiltaket er søkt, godkjent eller utført som bærende konstruksjon i henhold til gjeldende regelverk. Eksisterende soverom er fysisk delt, og boligen framstår nå som en 3-roms. Tegnings grunnlaget definerer ikke romene med navn.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1933

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass, prod. 1986.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må foretas lokal utbedring.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull. Balkongdør med 3-lags isolerglass, prod. 2009.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

En østvendt balkong av stålkonstruksjoner på ca. 6 m², det er lagt plastfliser på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 111 cm.

- Det opplyses i tidligere prospekt at det drypper noe fra ovenforliggende balkong, dette ble ikke registrert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden er 111 cm, rekkverk er for lavt i henhold til referansenivå på 120 cm som er kravet til rekkverk når fallhøyden er over 10 m.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1933. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag og betong i

Tilstandsrapport

trappegang. Yttervegger oppført med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Himlinger med malte plater og malt betong. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med originalt heltregulv. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,62 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres at tapet på soverommene har sluppet samt etterslep av vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er påregnelig med modernisering/oppussing.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er registrert svelling i nedrekant av døren. Det er på innvendige dører påvist monteringsavvik, dører som tar i karm, skjevheter e.l.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte dører må justeres.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Himling med malte plater. Vegger med fliser og sisternekasse med microsement. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant og dusjhjørne med svingbare glassdører. Naturlig avtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser og sisternekasse med microsement.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant og dusjhjørne med svingbare glassdører.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, kjøleskuffer, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres avskalling av ytterkant av benkeplaten.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport





4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og rør i rør. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

TG IU Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning. Basert på informasjon gitt av eier på befaringsdagen.

TG 1 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

4. 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?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. 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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. 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?

Tilstandsrapport

Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

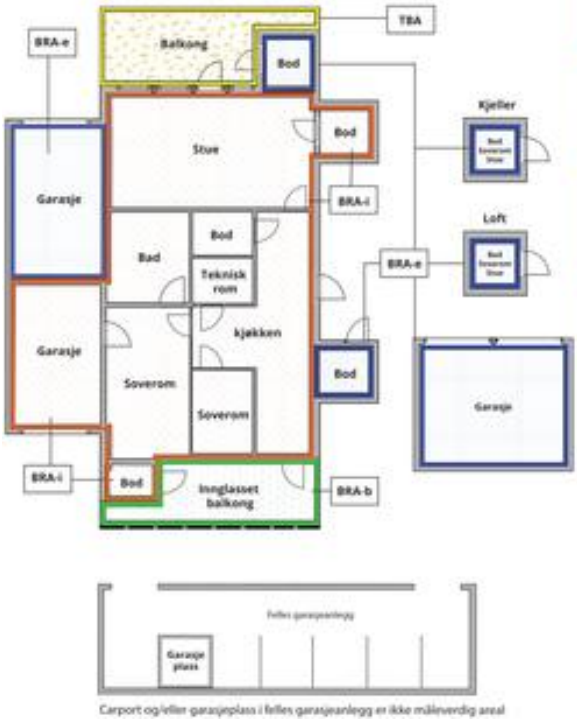
Hva er måleverdig areal?

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 felles garasjeanlegg 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 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.

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft		2		2		4	6
4. etasje	50			50	6		50
Kjeller		4		4			4
SUM	**50**	**6**			**6**	**4**	**60**
SUM BRA	**56**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Loftbod m/skråtak	
4. etasje	Entré, bad, soverom, kontor/soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En loftbod har skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 6 m².
- En kjellerbod på ca. 3,7 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er fjernet en opprinnelig vegg mellom kjøkken og stue, og det er etablert en åpning. Bygningssakkyndig har ikke mottatt dokumentasjon på at tiltaket er søkt, godkjent eller utført som bærende konstruksjon i henhold til gjeldende regelverk. Eksisterende soverom er fysisk delt, og boligen framstår nå som en 3-roms. Tegnings grunnlaget definerer ikke romene med navn.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

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:

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.11.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Jonas Noer Fjetland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	62		0	127.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Christies gate 9, 0557 OSLO

Hjemmelshaver
FAGERHEIMEN BORETTSLAG. Org. 948322080

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Fagerheimen Borettslag	948322080		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Jonas Noer Fjetland

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
88	10 431	*31.12.2024*	110 797	*31.12.2024*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	87925294			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fjetland, Jonas Noer	9578-5997-4-3360376	2025-12-03 15:02:18

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. des. 2025

Oppdragsnummer
29-0344/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Christies gate 9, 0557 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Jonas Noer Fjetland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. januar 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 87925294
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad og kjøkken ble utført i 2012, usikker på av hvem.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon finnes, men er usikker på hvor. Mulig megler har arkiv.

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Balkongen over vår kan det lekke noe vanndråper fra i tungt regnvær.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Jeg har sett 2-5 sjeggkre i avløpet til dusjen i løpet av alle årene jeg har bodd her. Ingen i løpet av det siste året.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport er utført i 2025

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport er utført i 2025

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0344/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Fjetland, Jonas Noer	**2025-12-03**

Identifikasjon

bankID Fjetland, Jonas Noer

Signicat

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Thea Smedheim Lunde
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0344/25 . Vår ref.: 0003-1-088 Dato: 26.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Fagerheimen Borettslag
Organisasjonsnr:	948322080
Andelseier:	Fjetland, Jonas Noer
Medeier:	
Leilighetsnummer:	088
Adresse:	Christies Gate 9, 0557 OSLO
Andelsnummer:	88
Gnr.	227
Bnr.	62
Borettsinnskudd:	Kr. 2 200,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 87925294.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret: Kontakt via Vibbo - Boligselskapets hjemmeside:https://vibbo.no/fagerheimen Dyrehold: Se husordensreglene, Felleskostnader: Øker 6,5% fra 01.02.25. Styret tar løpende vurderinger. Fellesgjeld: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling. IN-ordning: Ja, på ett lån. Internett: OBOS OpenNet. Drift- og vedlikehold: Se siste års innkalling til generalforsamling. Nøkkelbestilling/postkasseskilt: Alle nye beboere må selv sende inn skjema for bestilling av skilt til dørklokke og postkasse, dette kan fåes ved henvendelse til styret eller på borettslagets hjemmeside.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208080660
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	535 222,00
Innfrielsesdato:	29.02.2048
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207959316
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	5 853 203,29
Innfrielsesdato:	30.07.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208078593
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	4 934 920,00
Innfrielsesdato:	29.02.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 007,27,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820795931; IN lån 2 - Akonto renter	287,36	
Lån nr: 9820795931; IN lån 2 - Akonto avdrag	444,91	
Felleskostnader	4 275,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	559,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 749,-
Annen formue:	10 431,-
Gjeld:	110 797,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208080660
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207959316
Restsaldo:	59 934,58
Kapitalkostnader:	718,79
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208078593
Restsaldo:	45 273,36
Kapitalkostnader:	287,68
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 105 207,94,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christine Kirkhorn pr. e-post: christine.kirkhorn@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Balder Bryn Morsund, e-post: fagerheimen@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3
FAGERHEIMEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FAGERHEIMEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

20. mai 2025 kl. 18:30, Grünerløkka skole, Toftes gate 44, Undervisningsrom 107.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Ordinær årlig generalforsamling, inkludert redegjørelse av nytt vårromsprosjekt.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om parkering av MC og scooter ved gult hus i bågården
8. Forslag om igangsettelse av felles vann og avløps-, samt våtromsprosjekt
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i FAGERHEIMEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christine Kirkhorn er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christine Kirkhorn foreslått. Som protokollvitner ble Karla Suzanne Øfjord og Jakob Lund Klausen foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0003 Fagerheimen Borettslag.pdf
2. 3 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000.

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse settes til 210 000 kr

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 210 000

Sak 7

Forslag om parkering av MC og scooter ved gult hus i bågården

Forslag fremmet av:
Werner Brattbakk

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

11.juni 2024 styret sendte ut melding om at det ikke er anledning til å bruke bakgården til parkering av mc og scootere. Argumentet var at motorisert ferdsel i bakgården er forbudt og at det er ønskelig at den skal være et fristed og et trygt sted for barn å leke.

Mitt syn er at så lenge man ikke har motor i gang i bakgården , men fysisk dytter mc/scooter, vil det ikke regnes som motorisert ferdsel. En parkert mc/scooter vil ikke være i veien for at bakgården kan være et fristed og det vil heller ikke gå på bekostning av barns trygghet. Laste-elsykler er både større og tyngre enn mange mc/scootere og har således et større skadepotensiale men de har ingen begrensing på bruk eller parkering i bakgården.

Ved å tillate parkering av mc og scooter ved gult hus i bakgården vil man også gjøre at det blir bedre plass til biler i gateparkeringen, noe det er et skrikende behov for her på Grünerløkka.

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget, men bekymret for antall MC og scootere som kan bli parkert i bakgården. Styret foreslår derfor at det markeres opp et område i bakgården som kan benyttes til slik parkering, og at det ikke parkeres i område utenfor dette. Størrelsen på området bør være begrenset.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar at det tillates å parkere mc og scooter ved gult hus i bakgården så fremt motoren ikke er i bruk på borettslagets område.

Sak 8

Forslag om igangsettelse av felles vann og avløps-, samt våtromsprosjekt

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har våren 2025 engasjert OBOS Prosjekt for å kartlegge tilstand på felles vann og avløpssystem samt våtrom (baderom) i borettslaget.

Bakgrunnen for dette er:

- Stadige flere tilfeller brudd på varmekabler på baderom (defekte varmekabler).

- Stadige flere tilfeller av vannlekkasjer rundt eksisterende rørstammer. Borettslaget har hatt to store vannlekkasjer hittil i år som har berørte flere leiligheter. I etterkant av dette har berørte leiligheter hatt behov for rehabiliteringstiltak.

- Enkelte tilfeller av sprukne sisterner på toaletter.

- Beboere har over flere år klaget på manglende varmtvann, og dårlig vanntrykk.

Mange av skadene over har vært dekket av forsikringsselskapet. Det må forventes av forsikringsselskapet etter hvert vil slutte å dekke slike skader dersom borettslaget ikke igangsetter større utbedringstiltak.

OBOS Prosjekt har gjennom kartleggingen konkludert med at det er behov for å "nullstille" felles vann og avløpssystem, samt våtrom. Dette betyr å rive eksisterende anlegg, og bygge nytt. Siste felles våtromsprosjekt i borettslaget var i 1999.

Representant for OBOS Prosjekt vil stille på generalforsamlingen og redegjøre for sine funn.

Styrets innstilling

Styret mener at det med bakgrunn i beskrivelsen over er behov for å rive eksisterende vann og avløpssystem samt våtrom i borettslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar igangsetting av nytt felles vann og avløpssystem, samt nye våtrom (baderom) i borettslaget.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Martin Rødahl

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

- Balder Bryn Morsund

  Jeg er elkraftingeniør og jobber i energidepartementet. Jeg har tidligere jobbet i Norconsult, blant annet for Enova, og har dermed god kjennskap til deres støtteordninger rettet mot borettslag.

  Jeg har også en god del erfaring fra styreverv i organisasjonslivet.
- Jakob Lund Klausen

  Nåværende styremeldem.
- Julie Andersen

  Nåværende styremedlem.
- Nikolai Merrild Ro

  Litt om meg:

  Jeg er 25 år og opprinnelig fra Geilo. De siste fem årene har jeg bodd i Oslo, og siden november 2023 har jeg vært beboer i borettslaget. I samme periode har jeg tatt en mastergrad i finans ved BI, som jeg fullfører til

sommeren.

De siste 2,5 årene har jeg jobbet deltid i Solibo AS, et selskap som leverer forretningsførsel til sameier og borettslag. Her har jeg blant annet vært ansvarlig regnskapsfører for en portefølje boligselskaper. Med denne erfaringen mener jeg at jeg kan bidra positivt i styret.

- Trine Nordgreen Sterud

  Nåværende styremedlem.

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Martin Rødahl

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Marte Wold Eibre

Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID

Energikartlegging

Borettslaget har fått støtte av Oslo kommune og Enova til å gjennomføre en energikartlegging av bygningsmassen i borettslaget. Styret ga oppdraget for gjennomføring av denne kartleggingen til OBOS Prosjekt. Førsteutkastet av rapporten er mottatt. Rapporten tar for seg en kartlegging av bygningsmassens tekniske tilstand og energiforbruk.

Foreløpig konklusjon i denne rapporten er at borettslaget de neste 10 – 15 årene vil ha et økende behov for å utføre nødvendig vedlikehold på ulike bygningsdeler.

Noen av de mest nødvendige tiltakene er (utdrag fra foreløpig rapport):

· Utskifting av vinduer i trappeoppganger. Dagens vinduer har overgått sin levetid, og bærer preg av råte.

· Etterisolering av fasader.

· Felles våtroms-, samt vann og avløpsprosjekt (eget punkt i innkallingen).

· Individuell måling av varmtvann.

Videre oppfølging av denne rapporten vil gjøres i neste styreperiode. Konklusjoner i endelig utgave av rapporten fra energikartleggingen vil også gjøres tilgjengelig for beboere.

Setningsskader

Det har det siste året blitt rapportert inn flere tilfeller av sprekkdannelser i boenheter og fellesareal. Styret har hatt flere befaringer sammen med representant fra Verditek. Styret har fått skriftlige tilbakemeldinger fra Verditek om at sprekkdannelsene ikke utgjør noe fare per nå. Den er planlagt videre oppfølging med Verditek, og Romerike Geoteknikk.

Vannlekkasjer, og defekte varmekabler, baderom

Det har det siste året vært flere tilfeller av vannlekkasjer fra baderom. I to av tilfellene var lekkasjene såpass omfattende at de berørte flere leiligheter. Skadene ble dekket av forsikringsselskapet.

Til generalforsamlingen i Fagerheimen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fagerheimen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 10. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

FAGERHEIMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 322 080, KUNDENR. 3

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 104 553**	**277 969**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		478 458	1 584 462
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-589 046	-7 096 912
Innsk. øremerk. bankkto		-6 352	-3 553
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-116 940**	**-5 516 003**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**987 613**	**-5 238 034**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 225 864	1 479 267
Kortsiktig gjeld	-238 250	-374 713
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**987 614**	**1 104 554**

FAGERHEIMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 322 080, KUNDENR. 3

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		863 202	829 768	849 684	863 748
Innkrevde felleskostnader	2	5 374 728	5 187 786	5 374 316	5 687 252
Andre inntekter		0	1 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 237 930**	**6 018 554**	**6 224 000**	**6 551 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-29 610	-29 610	-29 610	-30 000
Styrehonorar	4	-210 000	-210 000	-210 000	-210 000
Revisjonshonorar	5	-10 250	-10 250	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-165 245	-156 925	-166 350	-175 000
Konsulenthonorar	6	-9 463	-11 357	-30 000	-100 000
Kontingenter		-21 800	-21 800	-21 800	-21 800
Drift og vedlikehold	7	-1 473 384	-268 835	-302 000	-350 000
Forsikringer		-372 701	-341 841	-395 300	-433 600
Kommunale avgifter	8	-824 053	-702 323	-824 000	-938 000
Energi/fyring	9	-1 334 115	-1 470 512	-1 370 000	-1 370 000
TV-anlegg/bredbånd		-290 912	-260 292	-270 000	-281 000
Andre driftskostnader	10	-355 617	-357 359	-356 500	-385 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 097 150**	**-3 841 105**	**-3 985 560**	**-4 306 400**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 140 780**	**2 177 449**	**2 238 440**	**2 244 600**
DRIFTSRESULTAT		**1 140 780**	**2 177 449**	**2 238 440**	**2 244 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	60 897	49 923	0	0
Finanskostnader	12	-723 219	-642 910	-712 500	-685 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-662 322**	**-592 987**	**-712 500**	**-685 000**
ÅRSRESULTAT		**478 458**	**1 584 462**	**1 525 940**	**1 559 600**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		478 458	0		
Til annen egenkapital		0	1 584 462		

FAGERHEIMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 322 080, KUNDENR. 3

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	16 773 087	16 773 087
Tomt		80 000	80 000
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		197 319	167 739
SUM ANLEGGSMIDLER		**17 050 407**	**17 020 827**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	15	4 973	4 055
Driftskonto OBOS-banken		792 960	543 118
Driftskonto OBOS-banken II		8 513	8 513
Sparekonto OBOS-banken		419 418	923 581
SUM OMLØPSMIDLER		**1 225 864**	**1 479 267**
SUM EIENDELER		**18 276 270**	**18 500 094**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 109 * 100		10 900	10 900
Annen egenkapital	16	5 717 781	5 239 323
SUM EGENKAPITAL		**5 728 681**	**5 250 223**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	11 888 210	12 477 256
Borettsinnskudd	18	234 300	234 300
Avsetning bomiljøtiltak	19	186 829	163 601
SUM LANGSIKTIG GJELD		**12 309 339**	**12 875 157**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		234 450	263 285
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		3 800	62 581
Påløpte avdrag		0	48 847
SUM KORTSIKTIG GJELD		**238 250**	**374 713**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**18 276 270**	**18 500 094**
Pantstillelse	20	21 868 600	9 975 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2025
Styret i Fagerheimen Borettslag

Martin Rødahl Julie Andersen Marte W Eibre

Jakob Lund Klausen Trine Sterud

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 250 600
Kapitalkostnader IN lån II	862 284
Lån/Renter	93 600
Renter	30 528
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	918
Overført til kapitalkostnader	-863 202
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 374 728**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-29 610
SUM PERSONALKOSTNADER	**-29 610**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 210 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 250.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 463
SUM KONSULENTHONORAR	**-9 463**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-79 155
Drift/vedlikehold VVS	-82 399
Drift/vedlikehold elektro	-470 350
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 961
Drift/vedlikehold brannsikring	-712 526
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-93 244
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-3 749
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 473 384**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-581 319
Renovasjonsavgift	-242 734
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-824 053**

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-162 561
Fjernvarme	-1 171 554
SUM ENERGI / FYRING	**-1 334 115**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-50 743
Vaktmestertjenester	-85 026
Renhold ved firmaer	-150 576
Snørydding	-30 094
Gressklipping	-10 400
Andre fremmede tjenester	-25 180
Andre kontorkostnader	-677
Bank- og kortgebyr	-2 922
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-355 617**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 115
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 189
Kundeutbytte fra Gjensidige	36 593
SUM FINANSINNTEKTER	**60 897**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-384 635
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-297 023
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-32 794
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-70
Renter og provisjon på kassekreditt	-6 697
SUM FINANSKOSTNADER	**-723 219**

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1933	1 210 525
Oppskrevet 1972	930 589
Korrigering	-12 189
Rehabiltert 2010	13 970 137
Balkonger 2016	674 025
SUM BYGNINGER	**16 773 087**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.227/bnr.61 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Redskapsbod		
Tilgang 1997	171 947	
Avskrevet tidligere	-171 946	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	4 973
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 973**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	5 421 330
Egenkapital fra IN tidligere	695 656
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-388 305
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**5 728 681**

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2023	-5 777 298	
Nedbetalt tidligere	654 127	
Nedbetalt i år	99 664	
		-5 023 507
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2023	-565 289	
Nedbetalt tidligere	9 640	
Nedbetalt i år	10 815	
		-544 834
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig, 2009	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 505 908	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	478 567	
Nedbetalt tidligere, IN	695 656	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-6 319 869
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-11 888 210**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1933	-232 100
Nedbetalt tidligere	18 800
Øket tidligere	-21 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-234 300**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-186 829
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-186 829**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	234 300
Pantelån	11 888 210
Påløpte avdrag	0
Beregnede IN-forpliktelser	307 351
TOTALT	**12 429 861**

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

Bygninger	16 773 087
Tomt	80 000
TOTALT	**16 853 087**

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for FAGERHEIMEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948322080
Møtet ble avholdt 20. mai kl. 18:30, Grünerløkka skole, Toftes gate 44, Undervisningsrom 107.

Antall stemmeberettigede som deltok: 42
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Christine Kirkhorn er foreslått.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Christine Kirkhorn foreslått. Som protokollvitne ble Jakob Lund Klausen foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000.

Styrets innstilling
Styrets godtgjørelse settes til 210 000 kr

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 210 000

✓ **Vedtatt.**

7. Forslag om parkering av MC og scooter ved gult hus i bågården

Fremmet av: Werner Brattbakk

11.juni 2024 styret sendte ut melding om at det ikke er anledning til å bruke bakgården til parkering av mc og scootere. Argumentet var at motorisert ferdsel i bakgården er forbudt og at det er ønskelig at den skal være et fristed og et trygt sted for barn å leke.

Mitt syn er at så lenge man ikke har motor i gang i bakgården , men fysisk dytter mc/scooter, vil det ikke regnes som motorisert ferdsel. En parkert mc/scooter vil ikke være i veien for at bakgården kan være et fristed og det vil heller ikke gå på bekostning av barns trygghet. Laste-elsykler er både større og tyngre enn mange mc/scootere og har således et større skadepotensiale men de har ingen begrensing på bruk eller parkering i bakgården.

Ved å tillate parkering av mc og scooter ved gult hus i bakgården vil man også gjøre at det blir bedre plass til biler i gateparkeringen, noe det er et skrikende behov for her på Grünerløkka.

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget, men bekymret for antall MC og scootere som kan bli parkert i bakgården. Styret foreslår derfor at det markeres opp et område i bakgården som kan benyttes til slik parkering, og at det ikke parkeres i område utenfor dette. Størrelsen på området bør være begrenset.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen vedtar at det tillates å parkere mc og scooter ved gult hus i bakgården så fremt motoren ikke er i bruk på borettslagets område.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:

Generalforsamlingen vedtar at det tillates å parkere mc og scooter på avmerket område ved gult hus i bakgården så fremt motoren ikke er i bruk på borettslagets område.

✓ **Vedtatt. Forslag 2: Benkeforslag fra salen.**

8. Forslag om igangsettelse av felles vann og avløps-, samt våtromsprosjekt

Styret har våren 2025 engasjert OBOS Prosjekt for å kartlegge tilstand på felles vann og avløpssystem samt våtrom (baderom) i borettslaget.

Bakgrunnen for dette er:

- Stadige flere tilfeller brudd på varmekabler på baderom (defekte varmekabler).

- Stadige flere tilfeller av vannlekkasjer rundt eksisterende rørstammer. Borettslaget har hatt to store vannlekkasjer hittil i år som har berørte flere leiligheter. I etterkant av dette har berørte leiligheter hatt behov for rehabiliteringstiltak.

- Enkelte tilfeller av sprukne sisterner på toaletter.

- Beboere har over flere år klaget på manglende varmtvann, og dårlig vanntrykk.

Mange av skadene over har vært dekket av forsikringsselskapet. Det må forventes av forsikringsselskapet etter hvert vil slutte å dekke slike skader dersom borettslaget ikke igangsetter større utbedringstiltak.

OBOS Prosjekt har gjennom kartleggingen konkludert med at det er behov for å "nullstille" felles vann og avløpssystem, samt våtrom. Dette betyr å rive eksisterende anlegg, og bygge nytt. Siste felles våtromsprosjekt i borettslaget var i 1999.

Representant for OBOS Prosjekt vil stille på generalforsamlingen og redegjøre for sine funn.

Styrets innstilling
Styret mener at det med bakgrunn i beskrivelsen over er behov for å rive eksisterende vann og avløpssystem samt våtrom i borettslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Martin Rødahl

Følgende stilte til valg:
Martin Rødahl

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kjetil Borch
Balder Bryn Morsund

Jakob Lund Klausen og Julie Andersen trakk seg før votering.

Benkeforslag fra salen: Kjetil Borch.

Følgende stilte til valg:

Julie Andersen

Kjetil Borch

Jakob Lund Klausen

Balder Bryn Morsund

Nikolai Merrild Ro

Trine Nordgreen Sterud

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Martin Rødahl

Følgende stilte til valg:

Martin Rødahl

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Marte Wold Eibre

Følgende stilte til valg:

Marte Wold Eibre

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3
FAGERHEIMEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FAGERHEIMEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 30. september kl. 17:30 og lukker 3. oktober kl. 17:30.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3

Det holdes også et frivillig møte 30. september kl. 17:30 , Grünerløkka Flerbrukshus, Helgesens gate 62, Salongen GF006.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Denne ekstraordinære generalforsamlingen vil være et hybrid møte. Det vil si: Avstemningen foregår digitalt, men det vil også bli avholdt et fysisk møte. I dette fysiske møtet må kandidater til verv i sak 5 velges, deretter stemmes det over kandidatene i løpet av de tre dagene det digitale møtet foregår. Det vil kun være mulig å levere analog stemmeseddel i det fysiske møtet 30. september for de som ikke er digitale.

Til informasjon:
I årets ordinære generalforsamling før sommeren ble det sagt at det kommer en ekstraordinær generalforsamling til høsten for å ta opp saken vedr. våtromsrehabilitering. Denne saken må utsettes ytterligere til et senere tidspunkt, grunnet utskiftninger i styret.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen

4. Valg av ny revisor

5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i FAGERHEIMEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christine Kirkhorn (rådgiver i OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Emma Lomell er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven §9-1, har borettslag revisjonsplikt, og lovens §9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS – (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912.** Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Velges i møtet

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

- Velges i møtet

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

- Velges i møtet

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

- Velges i møtet
- Velges i møtet

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for FAGERHEIMEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948322080
Møtet ble gjennomført hybrid (digital avstemning med fysisk møte) fra 30. september kl. 17:30 til 6. oktober kl. 13:00.
Antall stemmeberettigede som deltok: 61.

Til orientering: I opprinnelig innkalling søkte vi i tillegg 2 stk til valgkomite. Her fikk vi ingen kandidater, så dette vervet ble slettet underveis i det hybride møtet.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Christine Kirkhorn (rådgiver i OBOS) er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Emma Lomell er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av ny revisor

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven §9-1, har borettslag revisjonsplikt, og lovens §9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS – (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912.** Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret overlater valget til generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Balder Bryn Morsund (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Balder Bryn Morsund

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Trine Nordgreen Sterud (15 stemmer)
Marie Vestengen Bjørø (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Trine Nordgreen Sterud
Marie Vestengen Bjørø

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Emma Lomell (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Emma Lomell

H U S O R D E N S

R E G L E R

F O R

F A G E R H E I M E N

B O R E T T S L A G

revidert på generalforsamlingen
23.04.96
revidert på generalforsamlingen
27.05.97
revidert på generalforsamlingen
25.05.98
revidert på generalforsamlingen
19.05.99
revidert på generalforsamlingen
23.05.00
Revidert på generalforsamligen
25.04.2006
Revidert på generalforsamligen
28.04.2009
Revidert på generalforsamligen
28.04.2010
Revidert på generalforsamligen
28.04.2011
Revidert på generalforsamligen
30.04.2024

HUSORDEN FOR FAGERHEIMEN BORETTSLAG
Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leilighetene og lokalene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen inneholder ikke bare plikter. Vær oppmerksom på at den skal sikre andelseierne orden, ro og hygge i hjemmene.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

- Ingen må sette fra seg gjenstander i oppganger eller kjeller. Herunder gjelder også fottøy og søppel som settes utenfor leilighetenes dører. Unntatt fra dette er hjelpemidler for funksjonshemmede. Barnevogner kan plasseres under nederste trappeavsats.
- All motorisert ferdsel (unntatt nyttekjøring i forbindelse med drift av borettslaget) og fotballsparking er forbudt på borettslagets område.
- Mating av dyr (fugler, katter m.v.) er ikke tillatt, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.
- Brannbalkonger og vinduer må ikke brukes til lufting/tørking av tøy eller sengeklær. Risting av matter, tøy m.v. i trappeganger og ut av vinduer er forbudt.
- Dører til loft, kjeller og inngangsdøren skal alltid være låst.Husk å slokke lyset på loft og kjeller etter bruk.
- Det er bare tillatt å holde hund eller katt etter godkjenning fra styret. Det er ikke lov å lufte hund eller katt inne på gårdsplassen/grøntarealet. Husdyr skal føres i bånd ved gjennomgang i borettslagets område. Eier av husdyr forplikter seg straks å fjerne ekskrementer husdyret måtte etterlate seg på eiendommen. Det vises for øvrig til bestemmelser i erklæring for husdyrhold.
- Tobakks- og grillrøyk i sameiets bakgård og balkonger skal unngås mellom 23:00 – 06:00.
- Fagerheimen borettslag består av bygninger hvor det kun er tillatt å ha avtrekksvifte/ventilator med kullfilter. Avtrekksvifte/ventilator til komfyren skal ikke under noen omstendighet kobles mot ventilasjonssjakten som går igjennom leilighetene, ei heller ut igjennom yttervegg.

VEDLIKEHOLD
Borettslagets vedtekter, kapittel 5 omhandler andelseiers (5-1) og borettslagets (5-2) vedlikeholdsplikt. Si ifra til styret hvis du ikke har et eksemplar av vedtektene.

REGLER OM RO I LEILIGHETENE/BAKGÅRDEN

- Det skal være ro i leilighetene fra kl 2300 til kl 0600. Sang og bruk av musikkinstrumenter er kun tillatt i perioden kl 0800 - 2100 på hverdager. Pass på at musikkanlegg ikke settes unødig sterkt på.
- Arbeider som medfører støy (oppussing, utbedringer m.v.) ikke tillatt på søndager og andre helligdager. Det tillates på lørdager mellom kl 09.00 og 18.00 samt på virkedager fra kl 07.00 til kl 21.00.
- Av hensyn til andre beboere i borettslaget skal det være ro i bakgården etter kl 2300. Grillplassen er til felles bruk, men rydd etter dere og fjern eventuell søppel, slik at det også er hyggelig for nestemann som ønsker å benytte grillplassen.

SØPPEL OG AVFALL
Papir og vanlig husholdningsavfall skal i de respektive søppelhus. Avfall fra oppussing eller opprydding skal ikke kastes i søppelhusene. Dette må hver beboer fjerne på annen måte. Det leies inn container til felles bruk 1-2 ganger i året for å avhjelpe at vi alle av å til har behov for å kaste ting som ikke passer i søppelhusene.

VASKERI OG TØRKEPLASS
Vaskeri, tørketromler, tørkeplass og loft kan benyttes innen for disse tidene:

- Mandag -søndag formiddag kl 0700 - 1200
- mandag -søndag ettermiddag kl 1200 - 1700
- mandag -søndag kveld kl 1700 - 2100
- mandag -søndag kveld kl 2100 - 2300 til fri benyttelse

Tørkeplassen utendørs kan ikke benyttes på søn- og helligdager. Vaske- og tørkerom skal gjøres rent etter bruk. Tørkeplassen på gårdsplassen skal kun brukes til tørking, lufting og banking av tøy. Vasketavle og retningslinjer er satt opp på vaskeromsdøren i de enkelte vaskeriene. Leievask er ikke tillatt.

BRUKEN AV VARME, VARMTVANN
Skru ikke radiatorene mer opp enn nødvendig etter årstiden og værforholdene.
Unødig bruk av varme og varmt vann øker driftsutgiftene for borettslaget.
Andelseierne som har slike vinduer, er forpliktet til å sette inn dobbeltvinduene ved fyringssesongens begynnelse.
Alle rom må holdes oppvarmet slik at vann- og radiatorrør ikke fryser.
Trapperomsvinduene skal som regel være lukket og settes bare opp når det er nødvendig å lufte.
Fyren som styrer varmen til radiatorene skrus på medio september og av medio mai, avhengig av temperaturforholdene ute.

BAD, WC OG KRANER
Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i klosettet. Fett, kaffegrut, white-spirit eller lignende må ikke tømmes i vasker eller sluk. Kraner og rør som lekker må straks repareres. Sørg for at du vet hvor stoppekranen er i din leilighet. Stengekraner inn til radiatorene i leilighetene er i taket i kjelleren. Stoppekraner som stenger alle bad eller alle kjøkken i oppgangen er også i taket i kjelleren.

OVERLATING AV BRUK
Overlating av bruk (fremleie) må godkjennes av styret. Andelseiere må henvende seg til OBOS for å få de nødvendige søknadsskjemaer. Husk at skjema for endring av utvendig ringeklokke og navneskilt til postkasse også fylles ut ved overlating av bruk. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter ovenfor borettslaget. Husorden, rundskriv og oppslag gjelder også for fremleiere.

POSTKASSE- OG DØRKLOKKESKILT
Alle beboere/andelseiere plikter å kjøpe postkasse- og

dørklokkeskilt som bestemt av borettslagets styre.

BALKONGER
Balkongene må ikke benyttes på slik måte at bruken er til sjenanse for øvrige beboere i borettslaget. Herunder inngår at regler for ro også gjelder for balkongene. Det er tillatt å benytte elektrisk grill og gassgrill på balkongene i tilsvarende tidsrom. Bruk av kullgrill eller annen åpen flamme må ikke på noe tidspunkt forekomme.

Balkongene skal ikke benyttes som oppbevaringsplass/ekstra bod, og beboerne er ansvarlige for at den enkelte balkong er pen og ryddig. Det vises videre til Borettslagets vedtekter for andelseiers ansvar for vedlikehold av balkong (se kap 5).
For fast eksteriør, som f.eks. markiser, henvises det til Borettslagets vedtekter om Bygningsmessige arbeider (kap 4-3), der man må søke Borettslaget om godkjennelse. Eksteriør skal generelt følge nøytralt fargebruk.

BRANNVERNUTSTYR
Borettslaget har ansvar for å anskaffe og montere brannvernutstyr i leilighetene. Borettslaget har montert 2 stk røykvarslere (1 optisk og 1 ionisk), samt brannslange i hver leilighet. Den enkelte andelseier er forpliktet til enhver tid å holde brannvernutstyret i sin leilighet i orden, og sørge for at det er montert i følge anvisninger og forskrifter. Dette omfatter løpende vedlikehold og jevnlig kontroll av funksjonsdyktighet. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Brannvernutstyret er borettslagets eiendom og skal ikke fjernes fra boligen under boperioden eller ved utflytting. Utgifter til nytt utstyr ved fjerning eller uvettig bruk av brannnvernutstyret kan belastes den enkelte andelseier.

Vedtekter

for Fagerheimen Borettslag org nr 948 322 080.
vedtatt på ordinær generalforsamling den 25.04.2006
Revidert på ordinær generalforsamling 28.04.2010
Revidert på ordinær generalforsamling 15.04.2013
Revidert på ordinær generalforsamling 31.03.2016
Revidert på ordinær generalforsamling 26.04.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Fagerheimen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 0 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

(3) Det skal søkes styret dersom andelseier ønsker å gjøre forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder, men ikke begrenset til, oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, innglassing av balkong, mv.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar,

utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
I dette inngår også vedlikehold av balkong, og særskilt balkongdekket. Det er ikke tillatt å male betongdekket, da feil maling vil redusere betongens levetid. Andelseier er selv ansvarlig for løst gulv, og eventuelt skifte av dette ved behov. Videre er det andelseiers ansvar å vedlikeholde elektrisk opplegg på balkong, herunder kurs, stikk og utelampe.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende. Radiatorer med rørtilknytning fra felles rørføring som går gjennom boligen er andelseiers ansvar. Vedlikeholdet omfatter rørene som knytter radiatorene til felles rørføring, men som ikke i seg selv er en del av den felles rørføringen. Andelseier er selv ansvarlig for utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter. Ved vedlikehold eller oppussing av radiatorer, rør, bytting av vinduer, riving av vegger, eller annet arbeid som krever fagfolk, så skal styret informeres om hvem som utfører dette arbeidet, slik at styret kan sikre at arbeidet utføres i henhold til gjeldende estetisk uttrykk utvendig og at arbeidet utføres på en faglig autorisert måte.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Dette inkluderer ikke radiatorer, eller rørene som knytter

radiatorene til felles rørføring. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med et varamedlem.

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget
utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker

behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

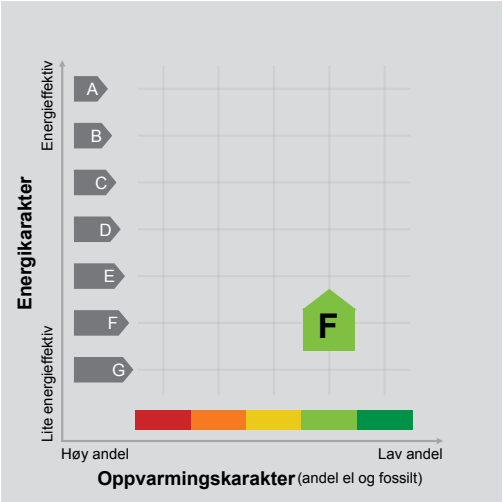
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

ENERGIATTEST

Adresse	Christies gate 9
Postnummer	0557
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	62
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80561229
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-193561
Dato	27.11.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1933
Bygningsmateriale:	
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

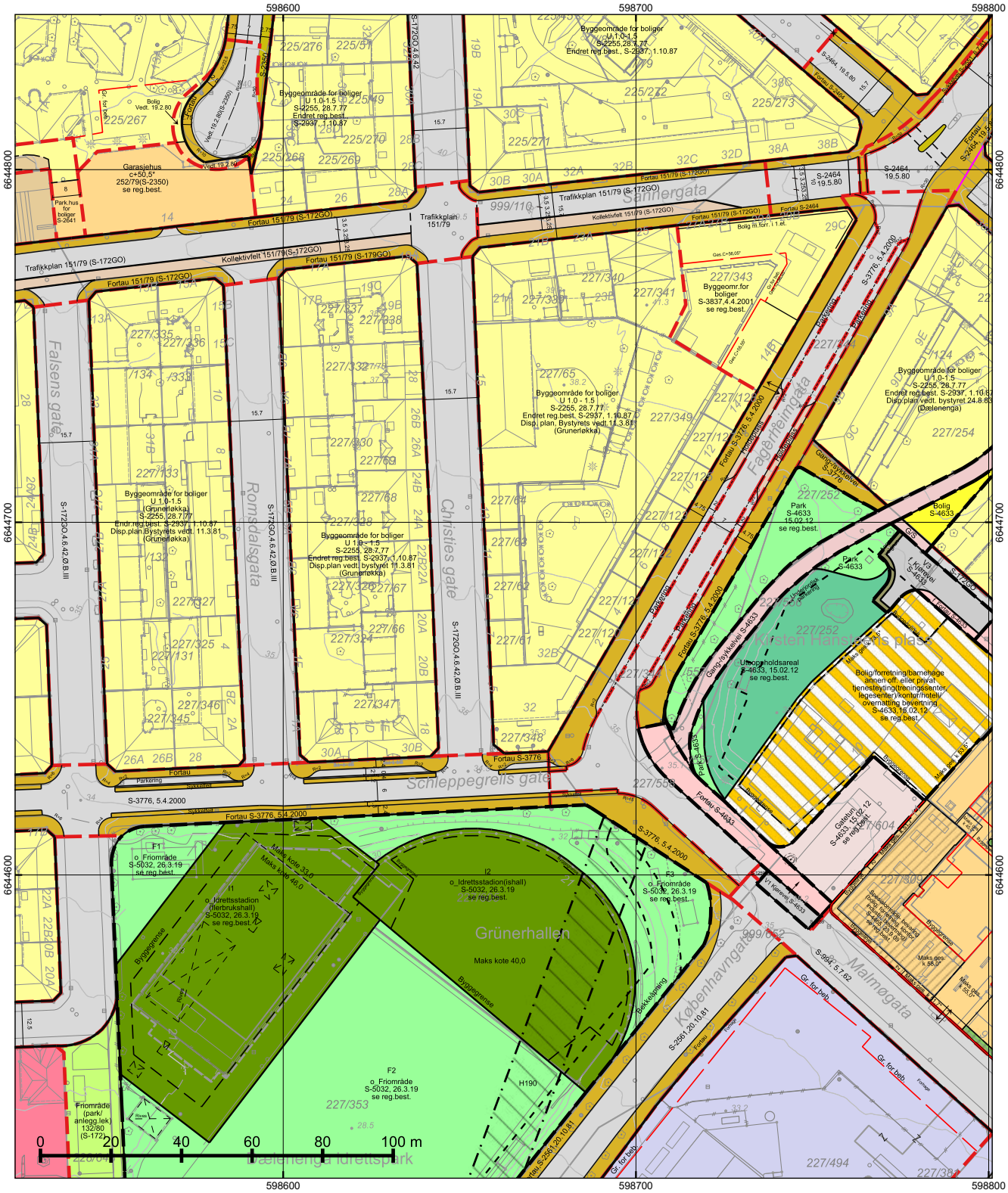
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

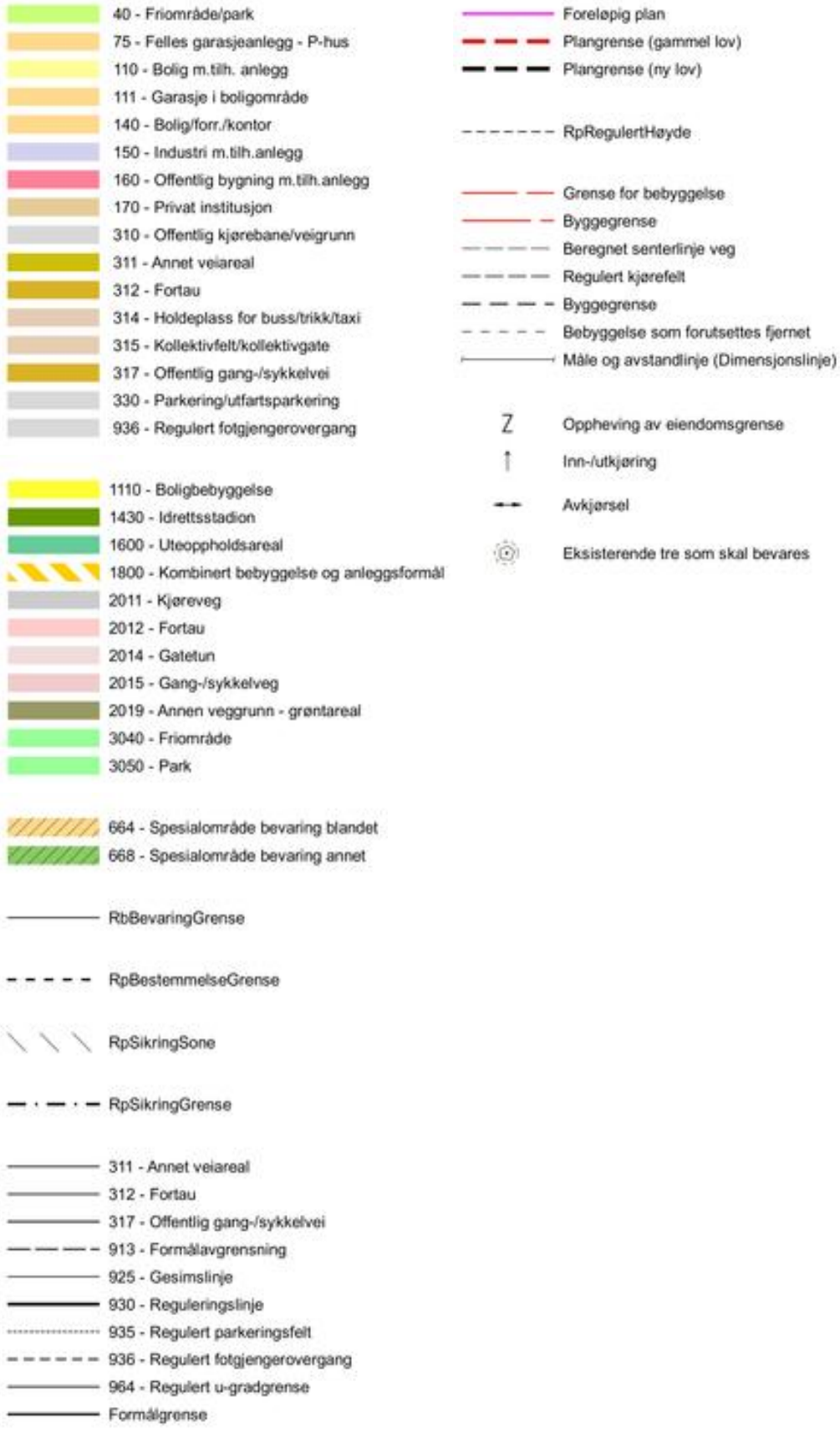
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

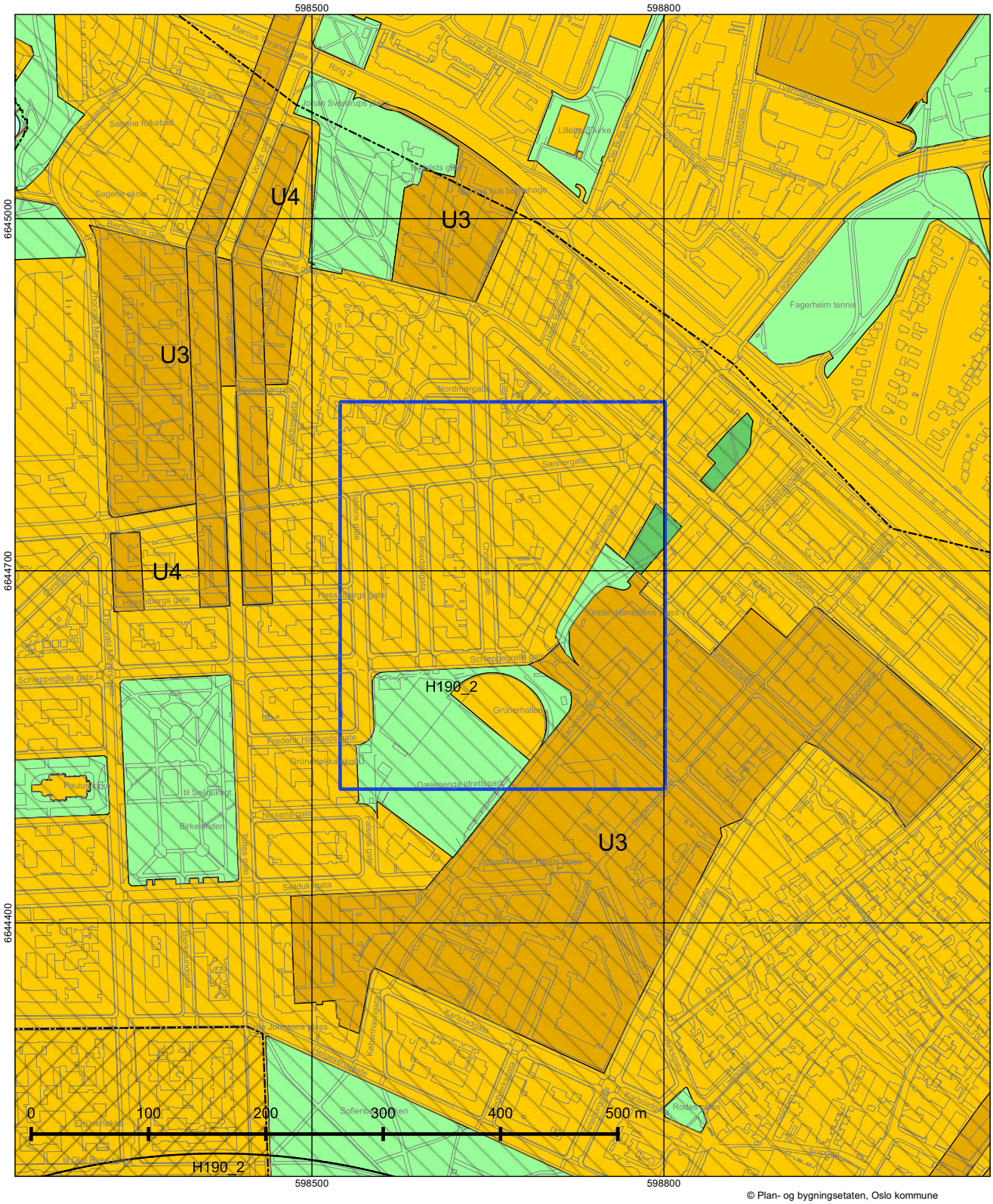
PlottID/Best.nr: 150233/ 86522872
Deres ref.:
Adresse: Christies gate 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/62

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150233/86522872
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thea Smedheim Lunde
CHRISTIES GATE 9

Dato: 26.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522872
8876186

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.227 BNR. 62

Vi viser til bestilling av 20251126 for CHRISTIES GATE 9.

GNR. 227 BNR. 62

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.10.1932.

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

128 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


598650
598700
227/70
28
15
227/65
26B
26A
227/330
227/69
24B
227/68
24A
227/64
13
227/328
Christies gate
227/63
11
22B
22A
227/326
227/67
9
227/62
227/122
6
227/121
4
20A
227/66
227/324
7
227/61
227/120
2
32B
20B
227/344
5
6644650
6644650
227/347
32
1B
1C
1D
1E
18
227/348
30B
Schleppegrells gate
227/558
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 26.11.2025 Målestokk 1: 500
598650
598700

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

42 [illegible] 2031/31 Oslo

1

Anmeldelse til begrensning

Expeditions-Dokument

angaaende Nybygning

paa Matr.-No. 13, Christiesgate

Indleveret 8 desember 1931. Attesteret Ferdig attestert 12/1 - 34

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Nabobehold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 9de december 1931

A. Skilland

1678

Opm. [illegible] 1934

Kristiania 10 DEC 1931

Sendes Hr. reguleringssjefen

Tomtens grænser er på Bl. 1 inntegnet med rødt.

Oslo opmålingsvesen 12/12 - 1931

Skjerpaaker

Eckersberg

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

«Mottaker»
«MottakerAdresse»

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199803790-21 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: H. A. Rasch-Olsen | Arkivkode:

Byggeplass:	**CHRISTIES GATE 7**	Eiendom:	227/61/0/0
Tiltakshaver:	Fagerheimen Borettslag	Adresse:	v/Ari Sukke Christies gate 11, 0557 OSLO
Søker:	OBOS Forretningsbygg	Adresse:	Postboks 6666 St.Olavs plas, 0129 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

H.A. Rasch-Olsen
Overing.

Plan- og bygningsetaten Byggestart Tilsynsprosjektet
Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003 05 58920
Postgiro: 0800 10 41300
Org.nr.: 971 040 823

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.06.2024
PBE-202200602-3	202200602 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	FAGERHEIMGATA 2 - 14 OG CHRISTIES GATE 7	Eiendom:	227/61/0/0
Tiltakshaver:	FAGERHEIMEN BORETTSLAG	Søker:	FIRESAFE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Fagerheimgata 2 - 14 og Christies gate 7

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av nytt brannalarmanlegg, mottatt 08.05.2024.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karin Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
FAGERHEIMEN BORETTSLAG, Postboks 6666 St Olavsplass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALCO AB
Sandstuveien 60 A
1184 OSLO
anders.hahne@balco.no

Dato: 26.11.2010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200802610-42 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Thikra Shuber	Arkivkode: 531

Byggeplass:	CHRISTIES GATE 7 - 13	Eiendom:	227/62/0/0
Tiltakshaver:	Fagerheimen Borettslag v/Berthe Dorothea Reistad	Adresse:	OBOS Hammersborg Torg 1, 0129 OSLO
Søker:	BALCO AB	Adresse:	Sandstuveien 60 A, 1184 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - CHRISTIES GATE 7 - 13

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

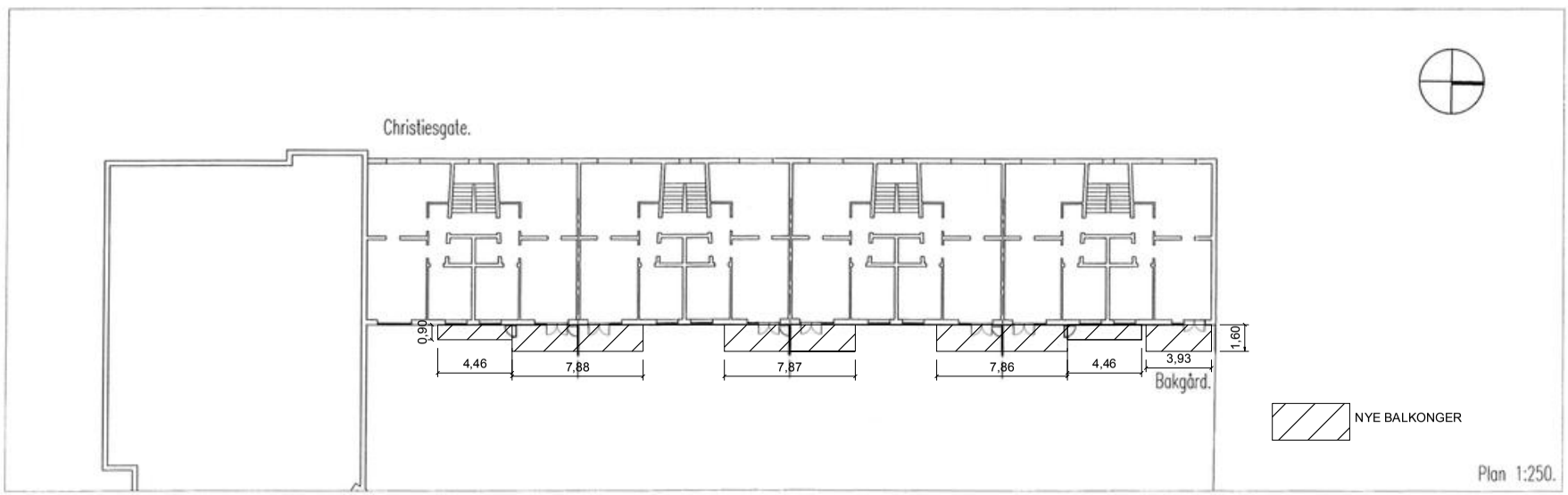
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.11.2010 av:

Thikra Shuber - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - Enhetsleder

Kopi til:
Fagerheimen Borettslag v/Berthe Dorothea Reistad, OBOS Hammersborg Torg 1, 0129 OSLO, berthe.reistad@tanum.no

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

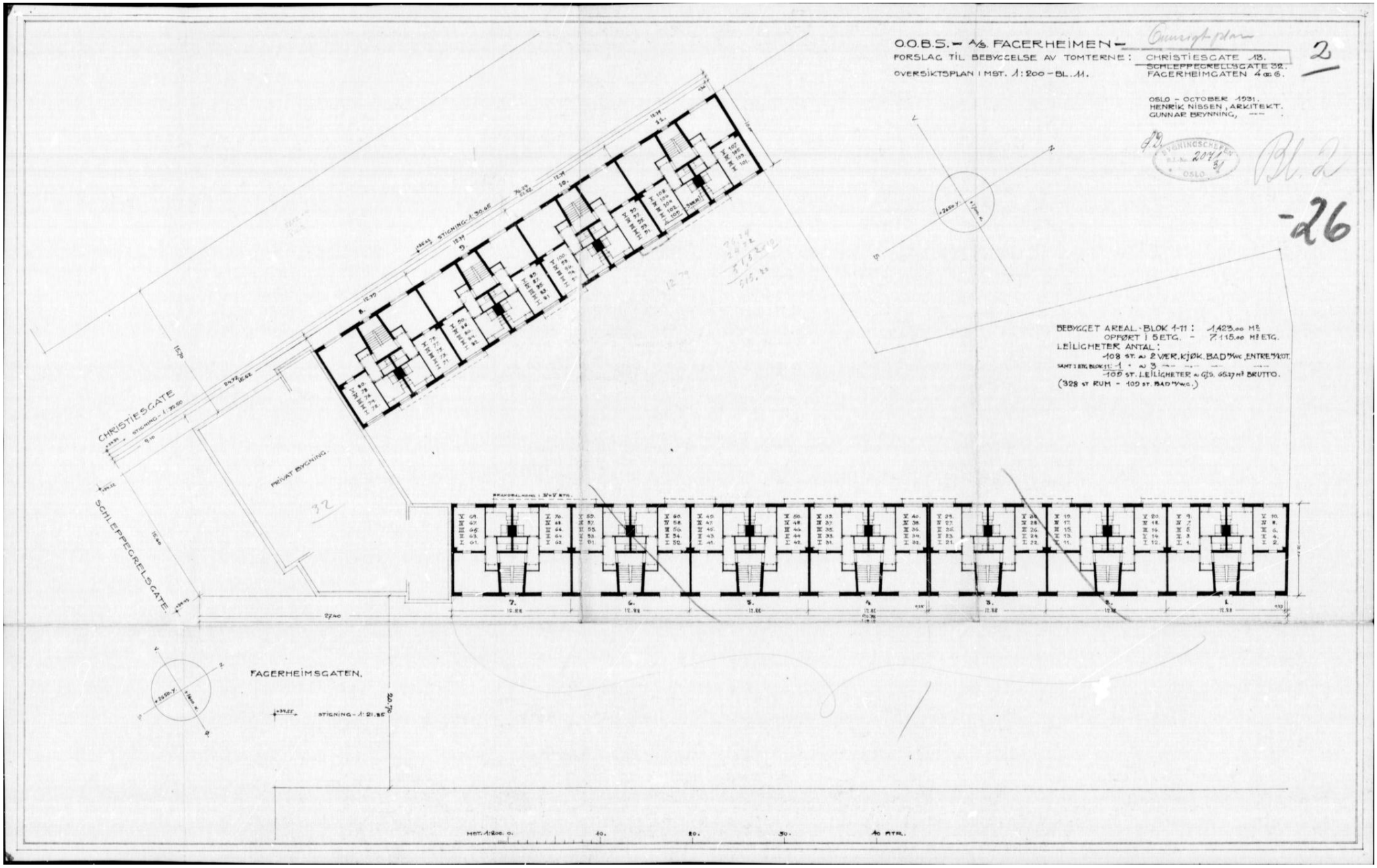


REV	BESKRIVELSE	SIGN	DATO
C	BALKONGER "AS-BUILT"	AH	8.10.2010
B	SEPARERT CHRgt/FAGERHgt	AH	08.04.2009
A	UTADSLÅENDE DØRER	AH	03.12.2008

Endringer påtegnet av Balco v/Anders Hahne

Prosjekt: Fagerheimen.		Dato: 28.08.01.	Målestokk: 1:250.	Tegningsnummer: A–101.
Tittel: Typisk plan.	Christies gt 7,9,11,13 Gnr/Bnr 227/61,62,63,64	Prosjekt nr: 0103.	Rev: . C	

Oker Arkitektur as Malerhaugveien 19-23, 0661 Oslo. tlf: 22197966. fax: 22198955. E-mail: oker@oker.no

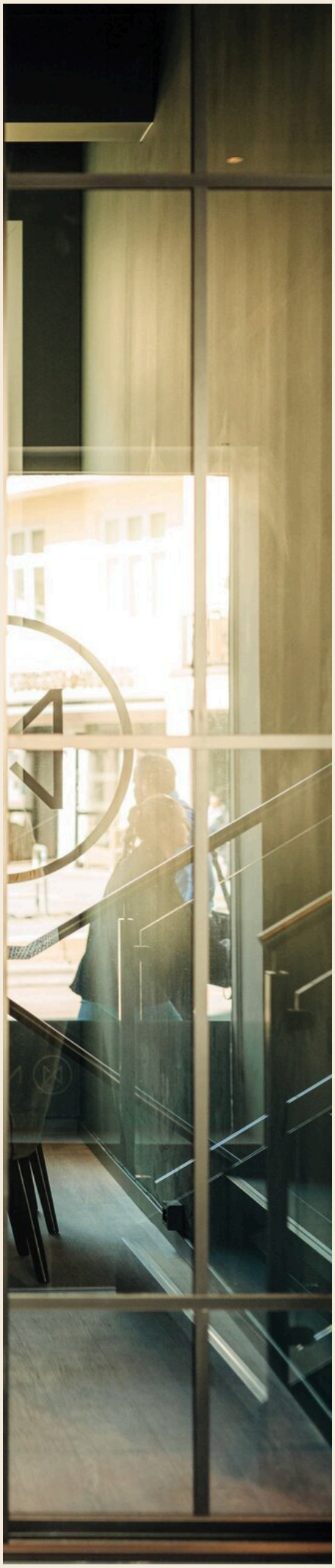

O.O.B.S. – A/S FAGERHEIMEN –
FORSLAG TIL BEBYGGELSE AV TOMTERNE: CHRISTIESGATE 13.
SCHLEPPEGRELLSGATE 32.
FAGERHEIMGATEN 4 OG 6.
OVERSIKTSPLAN I MST. 1:200 – BL. 11.
OSLO – OCTOBER 1931.
HENRIK NISSEN, ARKITEKT.
GUNNAR BRYNNING, ---
BEBYGGET AREAL - BLOK 1-11: 1.423.00 M²
OPPFØRT I 5 ETG. – 7.115.00 M² ETG.
LEILIGHETER ANTAL:
108 ST. AV 2 VÆR. KJØK. BAD ½WC. ENTRE ½ KOT.
SAMT I ETG. BLOK 11: 1 + AV 3 — — — —
105 ST. LEILIGHETER A GJ.S. 6517 M² BRUTTO.
(328 ST RUM – 105 ST. BAD ½WC.)
CHRISTIESGATE
PRIVAT BYGNING
SCHLEPPEGRELLSGATE
FAGERHEIMSGATEN.
STIGNING – 1: 21.85
MST. 1:200: 0. 10. 20. 30. 40 MTR.

Velkommen til

Nordvik Torshov

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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, 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 boligene vi har for salg.

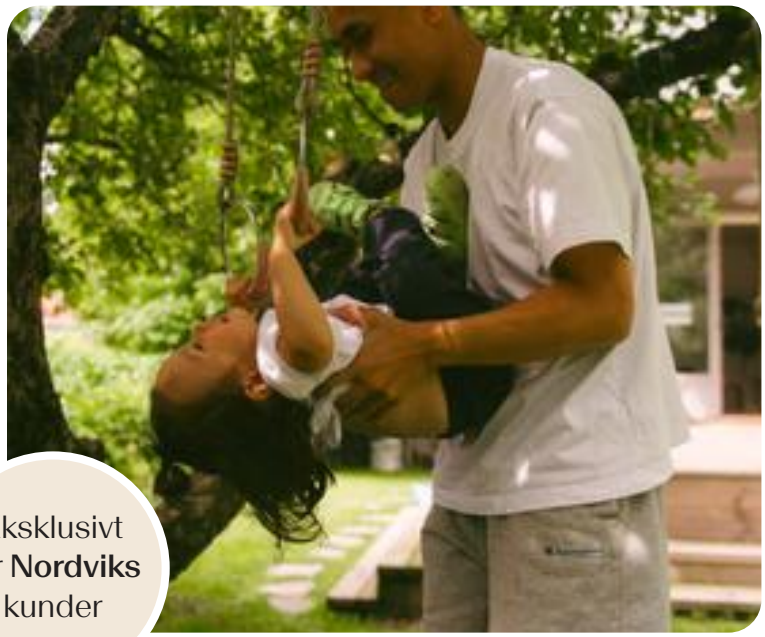


Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0344/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Christies gate 9 0557 OSLO
Matrikkel: Gnr 227, bnr 62 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Ingvild Skaranger

Eiendomsmegler / Partner
Sagene Eiendomsmegling AS
i.skaranger@nordvikbolig.no
906 55 040