NORDVIK

Christies gate 7

1 soverom | 50 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Christies gate 7

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
40	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
67	Vedlegg
75	Andre vedlegg
149	Kontaktinfo
152	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
155	Forbrukerinformasjon om budgivning
156	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.09.2026









Nøkkelinformasjon

Lys 2-roms i 4. etasje med moderne standard | Solrik balkong | Bad og kjøkken 2018 | Fyring, v.v og internett inkl.

Prisantydning	**4 990 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**5 175 335,-**
Fellesgjeld	**175 839,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 011,-**
BRA-i	**50 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1932**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Christies gate 7!

Her får du en lys og innbydende 2-roms i 4. etasje med en god og arealeffektiv planløsning. Boligen har en romslig stue med plass til både sofa og spisegruppe, separat kjøkken og et godt soverom med innebygde garderobeløsninger. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong med gode solforhold, perfekt for lange ettermiddager og fine sommerkvelder. Boligen disponerer 2 boder, og beboerene har tilgang til en flott bakgård og andre fasiliteter.

Høydepunkter:

- Gode solforhold på vestvendt balkong
- Bad og kjøkken fra 2018
- Vinduer fra 2015
- Integrerte hvitevarer
- Ingen dok.avgift

En svært god 2-roms for deg som ønsker en lettstelt bolig med gode kvaliteter og en beliggenhet hvor du har det meste rett i nærheten.

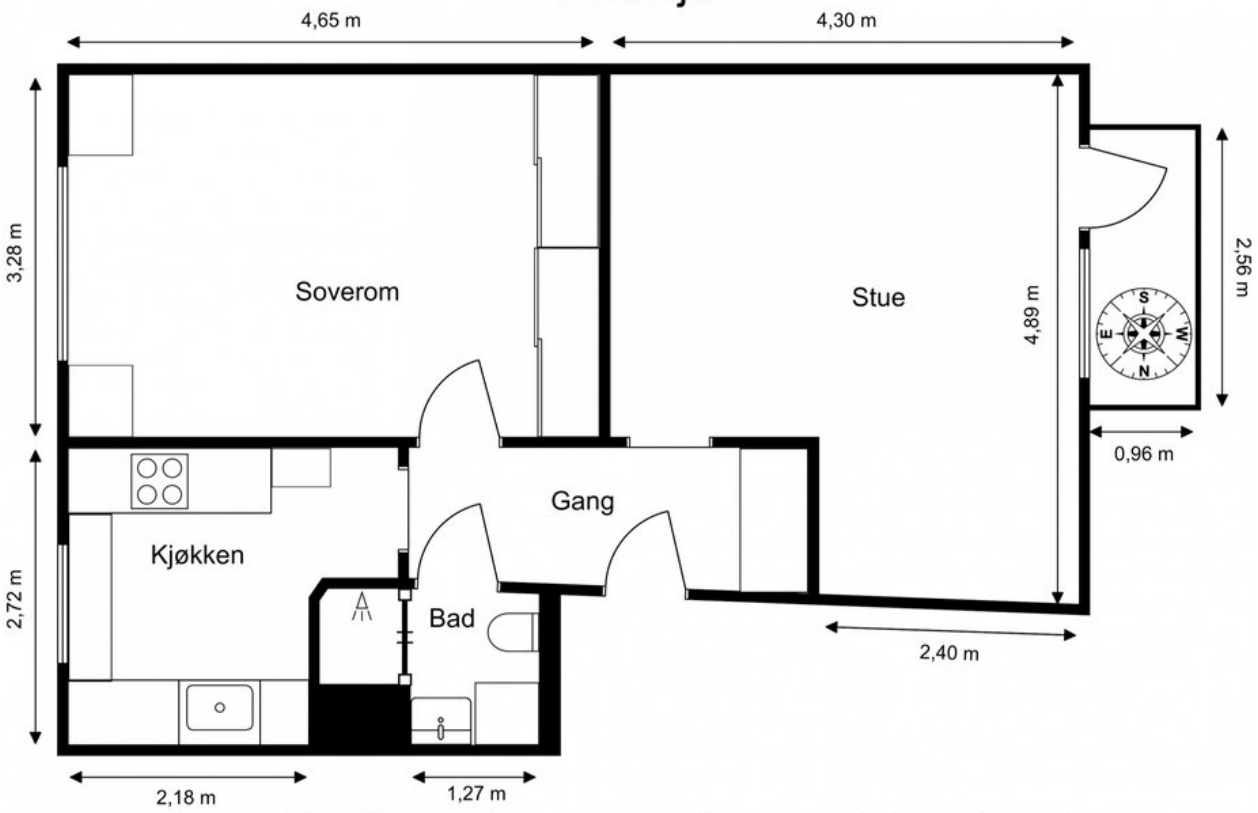
Velkommen!

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm

Christies gate 7

4. Etasje



Plantegningen er ikke målbar og er kun ment som en illustrasjon av boligens planløsning.
Oppgitte mål er omtrentlig, og tegningen er ikke en teknisk tegning.












LANA DEL REY






CAFE


LANA DEL REY
JO NESBO


































SAMSUNG


SAMSUNG






7




74



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 Nordvikundersøkelsen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0177/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Christies gate 7, 0557 OSLO
Gnr 227, bnr 61 i Oslo kommune
Andelsnr 78 i Fagerheimen Borettslag, org.nr. 948322080

Selger
Eirik Søreide Hansen

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)
175 839,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 165 839,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 175 335,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 184 835,- (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
1932

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 56 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 50 kvm.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 2 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealoppmåling er foretatt av byggesakskyndig.

Solforhold
Ca. kl. 12–13 til kl. 18–21, avhengig av årstid. På sommerhalvåret går solen over begge nabobygg og varer til utpå kvelden, mens den står lavere på vinterhalvåret og forsvinner rundt kl. 16-17. Iht. selger.

Innhold
4. Etasje: Bad, Kjøkken, Soverom, Gang, Stue.

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

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 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.

Våtrom:
Nøkkelfakta
Årstall/alder: 2018
Utstyr: Nedsenk med glassdør/glassvegg, Servant, Vegghengt toalett, Speilskap
Tilkoblingsmuligheter: Vaskemaskin
Rørskap: VVS
Stoppekran: Registrert
Kontrollpunkter
Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei
Utstyr:
Nedsenk med glassdør/glassvegg
Servant
Vegghengt toalett
Speilskap
Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
Rørskap VVS
Stoppekran

Kjøkken:
Romfakta Kjøkken
Årstall: 2018
Overflater: Vegger: Slettmalt, Fliser over benkeplate; tak: Slettmalt tak; gulv: Laminat
Type benkeplate: Heltre
Innredning: Overskap, Underskap
Tilleggsbeskrivelse bygningsdel
Kjøkken fremstår helhetlig bra med noe slitasje preg på kjøkkenbenk.
Utstyr:
Integrerte hvitevarer: Platetopp, Stekeovn, Kjøl- og frys, Oppvaskmaskin
Type ventilator: Kullfilter
Lekkasjesikring: Ja
Komfyrvakt: Ja

Tekniske installasjoner:
Ventilasjonen er basert på naturlig tilluft gjennom ventiler i vinduer og naturlig avtrekk ved oppdrift. Vannbåren varme er installert med radiatorer, hvor rørene er hovedsakelig innebygde, og det er ikke registrert korrosjon eller skader på synlige rør. Radiatorene og tilkoblingene er uten avvik, og det er ikke observert sprekker eller svelling i gulvets overflate rundt installasjonene. Hjemmelshaver opplyser at det er felles varmtvannsbereder for leiligheten.
Det elektriske anlegget er et åpent anlegg med åtte sikringer, og det er utført el-tilsyn med merknad om en stikkontakt i soverommet.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Bad/WC rehabilitert i 2018 i regi av tidligere eier. Arbeid utført av bl.a. PS Bygg & Montering AS, Bergersen & Bentzen Rørleggerbedrift AS og Lysaker Elektriske AS. Det foreligger fakturadokumentasjon fra rørlegger og elektriker. Noe byggteknisk dokumentasjon mangler. Ved rehabiliteringen ble sluk skiftet. I tilstandsrapport fra 2024 er slukbyttet vurdert som søknadspliktig grunnet manglende dokumentasjon på ivaretatt brannskille. Det fremgår at tiltaket ikke er registrert omsøkt hos Plan- og bygningsetaten.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sluk ble skiftet i forbindelse med rehabilitering av bad/WC i 2018, utført i regi av tidligere eier. PS Bygg & Montering AS var

involvert i rehabiliteringen. Det foreligger ikke fullstendig byggteknisk dokumentasjon på membran/tettesjikt.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Det foreligger noe fakturadokumentasjon fra rørlegger og elektriker, men ikke fullstendig byggteknisk dokumentasjon på badets oppbygging.

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
Eventuell kommentar: Ikke kjent for meg.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke kjent for meg.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lysaker Elektriske AS, 2018. Elektrisk arbeid utført i forbindelse med rehabilitering av
bad/WC og kjøkken, samt arbeid i sikringsskap. Samsvarserklæring datert 21.11.2018 foreligger.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke kjent for meg.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke kjent for meg.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke kjent for meg.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke kjent for meg om slik kontroll er utført.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke kjent for meg at det er utført annet arbeid utover det som er opplyst i øvrige spørsmål.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke kjent for meg om det er utført radonmåling.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke kjent for meg.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke kjent for meg.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Borettslaget har registrert setningsskader i bygningsmassen. Romerike Geoteknikk har vurdert at det ikke er bekymring for konstruksjonssikkerheten. Det er gjennomført måleprogram siden november 2025. Styret har i juli 2026 opplyst at målingene viser små bevegelser og at bygget står trygt.

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: Skjeggkre ble observert i leilighet(er) i 1. etasje i bygningen. Min leilighet ligger i 4. etasje, og jeg har ikke observert skjeggkre i egen leilighet. Borettslaget gjennomførte forebyggende behandling i alle leiligheter og fellesarealer med Pelias Skadedyrkontroll.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med kjøp/salg i 2024.

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? Arealet er oppmålt og oppgitt i både tilstandsrapport og salgsoppgave fra 2024.

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?
Ja
Beskriv: Borettslaget har fått undersøkt setningsskader i bygningsmassen av Romerike Geoteknikk. Det er opplyst at det ikke er bekymring for konstruksjonssikkerheten. Måleprogram har vært gjennomført siden november

2025, og styret har opplyst at målingene viser små bevegelser.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: I 2025 ble et omfattende vann-, avløps- og våtromsprosjekt utredet av OBOS Prosjekt. Forslag om igangsettelse ble ikke vedtatt. Prosjektet er ikke vedtatt eller planlagt per i dag, og styret har i august 2026 opplyst at det ikke foreligger planlagte større prosjekter.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Sigve Haslie

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 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:
Bygning oppført i 1932. Etasjeskillerne er utført i betong. Vinduer er utført som sidesving med 2-lags glass. Vinduenes alder er 2015. Iht. byggesakskyndig.

Tg2:

3.1.1 Bad – Vegger og himlinger
Dør og/eller karm er plassert i våtsone og utsettes for høy fuktbelastning med risiko for oppfukting og oppsvelling. Oppdriftsventilasjon er registrert og kan gi utilstrekkelig ventilasjon med risiko for fuktproblemer og dårlig innendørs luftkvalitet. Skadde og mangelfulle fuger bør utbedres, misfargede områder rengjøres, og ventilasjon bør vurderes og eventuelt installeres.

3.1.2 Bad – Gulv
Det er registrert mangelfulle fallforhold på gulvet, med tilnærmet flat dusjsone og mindre enn 10 mm nedsenk. Utenfor dusjsonen er det ikke tilfredsstillende fall mot sluk, og det er ikke registrert tilstrekkelig oppkant ved dør eller annen dokumentert sikring mot at lekkasjevann kan renne ut av rommet. Forholdene medfører økt risiko for stående vann og fuktskader og bør hensyntas ved fremtidig rehabilitering.

3.1.3 Bad – Membran og tettesjikt
Dokumentasjon på membran, tettesjikt og utførende foretak er ikke fremlagt. Tettesjiktet er ikke ført tilstrekkelig
opp ved terskel/døråpning. Utførelse, materialvalg og oppbygning kan ikke verifiseres, skjulte feil eller svakheter kan ikke utelukkes og vurderingen er derfor usikker. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller ved manglende dokumentasjon gjennomføre nærmere undersøkelser før vedlikehold eller rehabilitering planlegges.

3.1.4 Bad – Sanitær og rør
Det er registrert manglende løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje fra innebygd sisterne og fordelerskap, og det foreligger ingen dokumentasjon på installasjonene. Langvarig fuktpåvirkning og skjult skadeutvikling kan oppstå, og utførelse samt lekkasjesikring kan ikke verifiseres. Det anbefales at det etableres
synliggjøring eller drenering av lekkasje, dokumentasjon fremskaffes dersom mulig, og at nærmere undersøkelser gjennomføres ved behov.

4 Kjøkken
Det er registrert kullfilter på avtrekk til kjøkken. Det kan medføre redusert ventilasjonseffektivitet og dårligere innendørs luftkvalitet. Det anbefales å vurdere installasjon av et mer effektivt ventilasjonssystem. Det er vurdert
at kjøkkenet fremstår helhetlig bra med noe slitasjepreg på kjøkkenbenk.

6 Ventilasjon
Ventilasjonen vurderes som begrenset. Det er kun registrert tilluftsventil i kjøkkenvinduet, mens kjøkkenet har
kullfilterventilator og badet naturlig oppdriftsventilasjon. Begrenset luftutskifting kan gi redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning, med risiko for kondens og fuktrelaterte skader over tid. Det anbefales å vurdere tiltak for
bedre tilluft og avtrekk.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Selger spesifiserer at oppvaskmaskin, vaskemaskin, komfyr/ovn og kjøleskap/fryser medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV, lerret/malerier

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.

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i 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
Energimerking på boligen er F
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler og vannbåren radiator (fjernvarme)

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2.369 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 011,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Felleskostnadene utgjør kr 5 011 pr. måned og er fordelt på felleskostnader kr 4 275, balkong kr 636 og lån/renter kr 100. De ordinære felleskostnadene dekker borettslagets driftskostnader, herunder blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring, energi/fyring, TV-anlegg/bredbånd samt løpende drift og vedlikehold. Internett leveres av OBOS OpenNet.

Kapitalkostnader knyttet til borettslagets lån kan endres ved renteendringer, og endringen kan komme som tillegg eller fratrekk på fakturaen i påfølgende måneder. Fremtidige vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak kan også medføre endringer i felleskostnadene.
På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales av borettslaget og inngår i felleskostnadene. Borettslagets kostnader omfatter blant annet vann- og avløpsgebyr og renovasjonsgebyr.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 262 560,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 050 240,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

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

Forretningsfører: OBOS.
Styret: fagerheimen@styrerommet.no. Se Fagerheimen Borettslags hjemmeside på www.vibbo.no/fagerheimen for mer informasjon.
Regnskapsfører: Miglena Todorova.
Revisor: Tell Norge AS.

Styrets arbeid hentet fra innkallingen til årsmøtet for 2026:

Setningsskader
Styret har fulgt opp setningsskader i bygningsmassen som har pågått og utviklet seg for det verre de siste årene. Asker Oppmåling har en pågående måling av utviklingen i setningsskadene, og styret har bistand fra Verditek og Romerike Geoteknikk for tolking av resultatene. Det var på tidspunktet for årsrapporten for tidlig å si noe om årsaken, og styret opplyste at også nabogårder rapporterte om setningsskader. Styret følger situasjonen tett.

Vann, avløp og varmeanlegg
Det har vært et stort etterslep på vedlikehold av vann-, avløps- og varmeanlegget. Rørleggersentralen har gjennomført en grundig gjennomgang og avdekket flere mindre og enkelte større mangler, blant annet manglende serviceavtaler på sentrale deler av varmeanlegget. Dette er under utbedring og styret har hentet inn tilbud.

Det har i flere år vært rapportert om at radiatorene i enkelte leiligheter har avgitt lite varme på kalde dager. Det ble avdekket mye rust og magnetitt i rørene. Ved kjemisk rens viste rørene i fyrrommet seg å være så rustne at de korroderte og det oppstod en lekkasje. Arbeidet ble stoppet etter mistanke om asbest i isolasjonen, og prøver bekreftet dette. Status per 3. mai 2026 var at borettslaget ventet på asbestsanering før arbeidene i fyrrommet kunne fortsette. Styret planlegger flere tiltak på varmeanlegget.

Borettslaget har signert avtale om Norgespris for både fjernvarme og strømforbruk i fellesområdene.

Våtromsrehabilitering
Et felles vann-, avløps- og våtromsprosjekt ble behandlet på generalforsamlingen i 2025. OBOS Prosjekt hadde kartlagt tilstanden og vurdert at det var behov for omfattende rehabilitering av felles vann- og avløpssystem samt våtrom. Bakgrunnen var blant annet tilfeller av defekte varmekabler, vannlekkasjer rundt eksisterende rørstammer, sprukne sisterner, manglende varmtvann og dårlig vanntrykk. Forslaget om igangsettelse ble ikke vedtatt. Styret har senere opplyst at våtromsrehabiliteringen er nedprioritert og at arbeidet foreløpig ikke planlegges gjenopptatt før mer presserende vedlikehold er gjennomført.

Vedlikeholdsplan
Styret arbeider med en vedlikeholdsplan for borettslaget. Følgende tiltak er opplyst som aktuelle de neste årene, i uprioritert rekkefølge:
- Vedlikehold og serviceavtaler for fellesvaskeriene
- Rehabilitering av gulv i kjellere
- Fasadeutbedringer i bakgården for sprekker som følge av setningsskader
- Utbedring av lekkasje på balkonger
- Rehabilitering av vinduer i oppganger
- Rengjøring av ventilasjon
- Service av inngangsdører til oppgangene
- Spyling av vann- og avløpsrør
- Finne løsning for å fikse varmt-/kaldtvannsproblematikken

Gjennomføring av fremtidige vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider kan medføre støy og andre ulemper for beboerne samt økte kostnader for borettslaget. Kostnader, tidspunkt og finansiering for de nevnte fremtidige tiltakene er ikke avklart.

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 utrekksledning.
2016: Ferdigstillelse av 4 balkonger i Christies gate.
2015: Rehabilitering av tak.
2014: Konvertering til fjernvarme.
2011: Nye pumper fyrrom. Kontroll og utskifting av brannsikringsutstyr i leilighetene.
2010: Nytt callinganlegg. Ny ekspansjonstank i fyrrom. Bytte av begge brennere i fyrrom.
2009: Skifte av varmeveksler i fyrrom. Utskifting og kontroll av brannslukningsutstyr i alle leiligheter. Nytt vannbehandlingsanlegg i fyrrom. Oljing av ytterdør. Nye balkonger.
2008: Skifte av brennere i fyrkjelene.

Forretningsfører
OBOS Eierskifte

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Andelseiere i Fagerheimen Borettslag har prioritet foran øvrige forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie boligen. Dersom flere skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS.

Forkjøpsretten er sendt til forhåndsavklaring. Kontakt

megler for oppdatert meldefrist og ytterligere informasjon.

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 175 839,-pr. 27.08.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207959316
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,50 %
Restsaldo: kr 5 389 716,92
Innfrielsesdato: 30.07.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208078593
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,50 %
Restsaldo: kr 4 845 663,00
Innfrielsesdato: 29.02.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208080660
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,50 %
Restsaldo: kr 525 537,00
Innfrielsesdato: 29.02.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget har IN-ordning på lån nr. 98207959316. For denne leiligheten er restsaldo på IN-lånet kr 0,00.

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.

Leilighetens andel fellesgjeld utgjør kr 175 839,01 pr. 27.08.2026. Borettslaget har IN-ordning på lån nr. 98207959316. For denne leiligheten er restsaldoen på IN-lånet kr 0,00, og det er opplyst at alle IN-lån for leiligheten er nedbetalt. Leilighetens gjenværende fellesgjeld består av kr 44 454,51 på lån nr. 98208078593 og kr 131 384,50 på lån nr. 98208080660.

Forretningsfører opplyser at kapitalkostnader, renter og avdrag kan endres ved renteendringer, og at reguleringer kan komme som tillegg eller fratrekk på fakturaen i påfølgende måneder. De beregnede kapitalkostnadene på leilighetens gjenværende lån er pr. dato kr 294,02 og kr 880,25 pr. måned. Eventuelt avvik mellom beregnede kapitalkostnader og beløpet som fremgår under de månedlige felleskostnadene kan ifølge forretningsfører skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 20 558,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 1 653 986. Borettslaget hadde disponible midler på kr 2 004 729 pr. 31.12.2025 og pante- og gjeldsbrevlån på kr 11 256 977.

Budsjettet for 2026 viser et forventet overskudd på kr 1 603 278. Budsjetterte innkrevde felleskostnader er kr 6 551 000, tilsvarende budsjettert nivå for 2025. Det er således ikke lagt inn en generell økning i innkrevde felleskostnader i budsjettet for 2026.

Styret arbeider samtidig med et vedlikeholdsetterslep og en vedlikeholdsplan som omfatter blant annet setningsskader, varmeanlegg, vann- og avløpsrør, fasader, balkonger, vinduer og ventilasjon. Det foreligger ikke i de fremlagte dokumentene vedtak om nytt låneopptak eller konkrete fremtidige økninger i felleskostnadene. Kostnader og finansiering av fremtidige større tiltak er ikke avklart, og slike tiltak kan medføre økte felleskostnader og/eller økt fellesgjeld dersom de senere blir vedtatt.

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i disse.

Fagerheimen Borettslag består av bygninger hvor det kun er tillatt å ha avtrekksvifte/ventilator med kullfilter. Avtrekksvifte/ventilator til komfyr skal ikke under noen omstendighet kobles mot ventilasjonssjakten som går gjennom leilighetene eller føres ut gjennom yttervegg.

Overlating av bruk/fremleie krever som hovedregel styrets godkjenning, med de unntak som følger av vedtektene og borettslagsloven. Forandringer som berører bygningens eksteriør, herunder blant annet markiser og innglassing av balkong, krever søknad til styret.

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Arbeider som medfører støy er ikke tillatt på søndager og andre helligdager. Slike arbeider tillates på lørdager mellom kl. 09.00 og 18.00 og på virkedager mellom kl. 07.00 og 21.00. Regler om ro gjelder også i bakgården og på balkongene. Elektrisk grill og gassgrill er tillatt på balkong, mens kullgrill og annen åpen flamme ikke er tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Andelseier har vedlikeholdsansvar for boligen og blant annet innvendige flater, rør og elektriske installasjoner innenfor vedtektenes avgrensning, varmekabler, sanitærutstyr, balkongdekke, radiatorer og rørene som knytter radiatorene til borettslagets felles rørføring. Andelseier er også ansvarlig for utskifting av vinduer, herunder termoruter.

Ved vedlikehold eller oppussing av radiatorer, rør, bytting av vinduer, riving av vegger eller annet arbeid som krever fagfolk, skal styret informeres om hvem som utfører arbeidet.

Andelseier plikter å gi borettslaget adgang til boligen når dette er nødvendig for at borettslaget skal kunne gjennomføre ettersyn, reparasjon eller utskifting av forhold som omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar.

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: 129 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
En beliggenhet som kombinerer det beste av Grünerløkka. I Fagerheimgata 4 bor du sentralt, men samtidig rolig og tilbaketrukket.

Her har du det meste du trenger i hverdagen innen kort gangavstand. Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på KIWI i Københavngata, Extra i Sannergata, Joker i Dælenenggata eller Meny på Ringnes Park. I Markveien og de omkringliggende gatene finner du i tillegg et stort utvalg av butikker, kaféer, restauranter, servicetilbud og utesteder.

Ringnes Park ligger en kort spasertur unna, med blant annet kino, treningssenter og flere servicetilbud. Videre har du kort vei til Vulkan og Mathallen, som byr på et variert utvalg av restauranter, serveringssteder og kulturtilbud. I nærområdet finner du blant annet Art Bar og Michelin-anerkjente Hot Shop.
Grünerløkka er kjent for sine mange grønne møteplasser. Birkelunden og Olaf Ryes plass ligger i nærheten, i tillegg til Sofienbergparken og turveiene langs Akerselva. Her kan du følge elven gjennom byen, fra Bjørvika og videre nordover mot Maridalen.

For den aktive finnes flere treningssentre i nærområdet, blant annet SATS Ringnes Park, SATS Schous og Fresh Fitness på Carl Berner. Det er også kort vei til Fagerheimen tennisanlegg og Dælenenga idrettsplass.

Området har svært gode kollektivforbindelser. Flere busslinjer stopper i Københavngata og Dælenenggata, mens trikkene fra Birkelunden tar deg raskt videre mot sentrum og andre deler av byen. Carl Berners plass ligger også i nærheten, med T-bane, trikk og buss. Til Oslo sentrum bruker du omtrent 15 minutter til fots, og flybussen til Gardermoen har holdeplass i Københavngata.

Med bil er det enkel adkomst til både Ring 2 og byens øvrige inn og utfartsårer. Det finnes også flere bysykkelstasjoner i området, noe som gjør sykkel til et praktisk alternativ i sommerhalvåret.

Kort fortalt bor du rolig og skjermet, samtidig som du har Grünerløkkas parker, serveringssteder, butikker og kollektivtilbud rett utenfor døren.

Bebyggelse
Nærområdet er preget av etablert og variert bybebyggelse, hovedsakelig bestående av klassiske bygårder og boligbebyggelse fra ulike tidsepoker. Dette gir området et karakteristisk og urbant preg, kombinert med grønne lunger og rolige boliggater. Christies gate 7 er en del av den tradisjonelle bygårdsbebyggelsen i området, og bygningen er oppført i 1932. Området rundt Dælenenga og øvre Grünerløkka har en god kombinasjon av boliger, næring og offentlige tilbud, med kort avstand mellom boligområdene og byens mer pulserende handels- og serveringsgater.

Offentlig kommunikasjon
Området har svært gode kollektivforbindelser og gjør det enkelt å komme seg rundt i Oslo uten bil. Fra eiendommen er det ca. 2 minutters gange til nærmeste bussholdeplass og ca. 5 minutter til trikk ved Birkelunden. T-bane finnes også innen gangavstand, blant annet ved Carl Berners plass og Tøyen. De ulike kollektivtilbudene gir gode forbindelser mot Oslo sentrum og øvrige bydeler, og det er i tillegg gode muligheter for å benytte sykkel og bysykkel i nærområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger eldre byggesaksdokumentasjon for eiendommen.

For den opprinnelige bebyggelsen foreligger det ekspedisjonsdokument vedrørende våningshus, innlevert 8. desember 1931. Dokumentet er påført «Ferdig attestert 27/9-34».

Det foreligger også ekspedisjonsdokument vedrørende sanitær- og varmeanlegg, innlevert 9. desember 1932. Av dokumentet fremgår det blant annet at WC- og baderommene måtte få friskluftsinntak og kunne oppvarmes tilstrekkelig.

Videre foreligger det ferdigattest datert 27.04.2000 for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner i forbindelse med rehabilitering av bad, ferdigattest datert 26.11.2010 for fasadeendring/balkonger og ferdigattest datert 03.06.2024 for installasjon av nytt brannalarmanlegg.

Ekspedisjonsdokument er forløperen til dagens ferdigattest. At slike eldre dokumenter foreligger, gir ikke i seg selv noen garanti for at bygget i dag er oppført og benyttet i samsvar med senere utførte tiltak, gjeldende tillatelser og regelverk. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i vedlagte byggesaksdokumenter.

Det foreligger byggetegninger datert 30.01.1932. Dagens planløsning synes i all hovedsak å samsvare med de eldre byggetegningene når det gjelder rominndeling, vegger og plassering av vinduer/dører. De eldre tegningene inneholder imidlertid ikke rombenevnelser, og det kan derfor ikke med sikkerhet fastslås hvilken bruk de enkelte rommene opprinnelig var godkjent for. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til bolig m. tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Byggesaker i nærområdet:

Saksnummer
202508002
Schleppegrells gate 32 - innvendig ombygging av kulturhus

Saksnummer
202508526
Christies gate 26 B - bruksendring og fasadeendring - Byggesaken er satt i bero

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

301/227/61:
25.08.1932 - Dokumentnr: 990964 - Best. om adkomstrett
Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.

09.02.1933 - Dokumentnr: 942623 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser

09.02.1933 - Dokumentnr: 942624 - Best. om adkomstrett
Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.

Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

09.02.1933 - Dokumentnr: 942625 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

22.06.1933 - Dokumentnr: 942626 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Dokumentnr: 911205 - 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.

Spørsmål til selger:

Hva kommer du til å savne med boligen og området?
Stille og skjermet bakgård. Veldig god garderobe- og oppbevaringsplass, med mye bodplass i tillegg. Effektivt og godt utnyttet bad med deilig dusj. Sol på balkongen rundt lunsjtider og ettermiddagssol inn i stuen. Praktiske detaljer som belysning i skap og skuffer og en god løsning for søppel.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt:
Naboene er veldig behagelige, og jeg har opplevd svært lite støy fra andre leiligheter. Det er fine, grønne fellesarealer i den skjermede bakgården.

Fortell litt om nærmiljøet generelt:
Rolig gate på Grünerløkka, med lite gjennomgangstrafikk på grunn av bom og enveiskjøring. Samtidig er det kort vei til kollektivtransport, flere matbutikker, Birkelunden og Sofienbergparken. Dælenenga idrettsanlegg og aktivitetshus ligger like i nærheten, nærmeste SATS er ca. 500 meter unna, og Grünerløkka skole ligger også i nærområdet.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
Gå-/joggetur opp mot Nydalen langs Akerselva.

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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 1 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 900,-
Overtakelseshonorar kr. 0,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar pr stk. (Første visning gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 143 550,- 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 11. september 2026

Ansvarlig megler
Eirik Halvorsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45502606

Megler
Magnus Keneni Svartebekk, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97178177

Megler 2
Eirik Halvorsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45502606

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

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 7

Nabolaget Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst - vurdert av 304 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	**4 min** 0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	**9 min** 0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	**11 min** 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	**11 min** 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	**18 min** 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**7 min** 0.6 km
Hersleb videregående skole	**16 min**

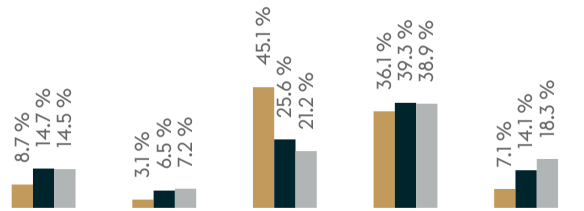
Offentlig transport

Dælenenga Linje 30	**2 min** 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	**5 min** 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	**13 min** 1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**21 min** 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**8 min** 2.5 km

Barnehager

Konfektfabrikken barnehage (1-... 67 barn	**3 min** 0.2 km
Seilduken barnehage A/L (1-6 å... 54 barn	**4 min** 0.3 km
Hallenparken barnehage (0-5 år... 88 barn	**5 min** 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dælenenga/Øvre Grünerløkka	5 469	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	4 min
OsloHelseStudio Rodeløkka	3 min
SATS Ringnes Park	6 min

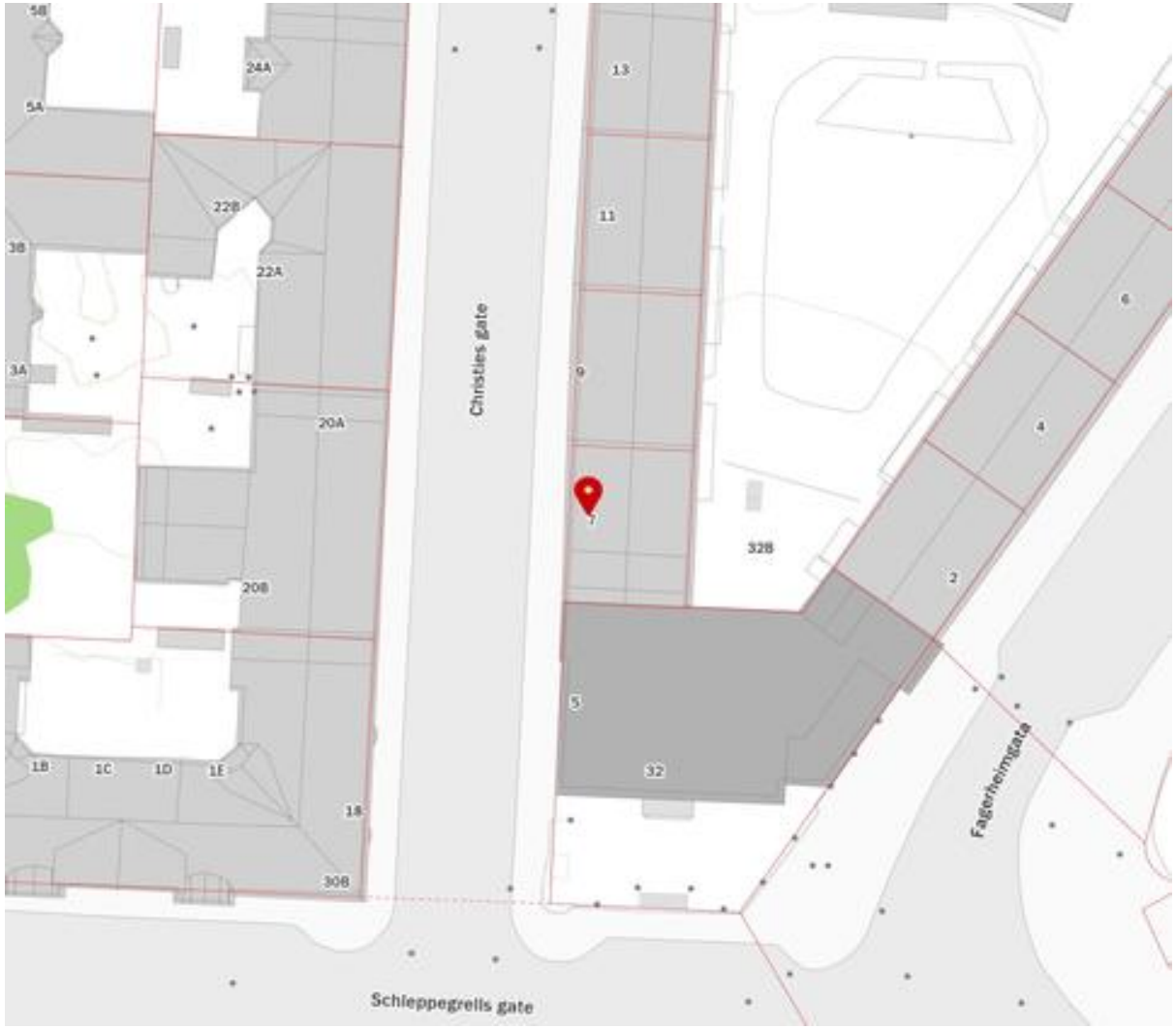
«Alt innen fem minutters gangavstand!»

— 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 2026

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Leilighet

Christies gate 7
0557 Oslo

Oslo Kommune

Gnr. 227, **Bnr.** 61

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
56 m²	**1**	**1**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**3**	**6**	**0**	**0**

Sigve Haslie
Takstmann BMTF

befar.io

BMTF

Befaringsdato : **26/08/2026** Rapportdato : **29/08/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandelen.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har etterspurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet
Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2 **Vesentlige avvik**

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 **Alvorlige avvik**

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU **Ikke undersøkt**

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Christies gate 7, 0557 Oslo
Kommune	Oslo Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 227, **Bnr.** 61, **Andelsnr.** 78
Hjemmelshaver	Fagerheimen Borettslag
Eierform	Andelsbolig
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1932
Tomtestørrelse	Tomt 129 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Eirik Søreide Hansen
Eventuelle begrensninger i tilgjengelighet	God tilkomst
Salgsforhold	Ordinært salg
Type fuktmåler som er brukt	Protimeter MMS3

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
4. etg	50	-	-	2
Kjeller	-	3	-	-
Loft	-	3	-	-
Sum	**50**	**6**	**-**	**2**
Sum BRA	**56**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
4. etg	2,60-2,30 m
Kjeller	-
Loft	-

Måling
Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**

Oppmålingen ble utført på befaringstidspunktet med håndholdt laser. Oppgitte arealer er avrundet i samsvar med gjeldende måleregler. Det var normal tilkomst til relevante rom ved oppmålingen.

Areal
Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikkelopplysninger**

Det er opplyst at leiligheten disponerer bod i kjeller. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som avklarer bodens rettslige tilknytning til andelen, herunder om boden er fast tilknyttet andelen, eller om den ligger på borettslagets fellesareal og disponeres gjennom særskilt bruksrett.

ROMINNDELING

BRA-i

4. etg:
Bad
Kjøkken
Soverom
Gang
Stue

Kjeller:

Loft:

INNVENDIGE OVERFLATER

Veggene er slettmalte i alle rom. Himlingene er også slettmalte tak. Gulvene består av laminat, med noen løse gulvbord og sprekkdannelser i skjøtene. Det er registrert normal slitasje på overflatene, med eldre overflater som er behandlet i nyere tid.

Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
56 m²	1	1	1

BYGGEMÅTE

Bygning oppført i 1932. Etasjeskillerne er utført i betong.

Vinduer er utført som sidesving med 2-lags glass. Vinduenes alder er 2015.

Vinduer:
Sidehengslet, Sidesving – 2-lags glass

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjonen er basert på naturlig tilluft gjennom ventiler i vinduer og naturlig avtrekk ved oppdrift. Vannbåren varme er installert med radiatorer, hvor rørene er hovedsakelig innebygde, og det er ikke registrert korrosjon eller skader på synlige rør. Radiatorene og tilkoblingene er uten avvik, og det er ikke observert sprekker eller svelling i gulvets overflate rundt installasjonene. Hjemmelshaver opplyser at det er felles varmtvannsbereder for leiligheten. Det elektriske anlegget er et åpent anlegg med åtte sikringer, og det er utført el-tilsyn med merknad om en stikkontakt i soverommet.

Ventilasjon
Tilluft: Naturlig (ventiler i vinduer) – Avtrekk: Oppdrift (naturlig)

OM TOMTEN

Tilkomst til felles oppgang for leiligheten skjer fra asfaltert gate.

OVERORDNET VURDERING

Leiligheten er en del av en bygning fra 1932, og fremstår med normal slitasje i henhold til alder. Innvendige overflater i de inspiserte rommene viser overveiende normal slitasje. Bygningen har seks etasjer, og leiligheten ligger i fjerde etasje.

Det er registrert teknisk utstyr som åpent elektrisk anlegg og naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer. Badet er oppgradert i 2018 med flislagte overflater og elektriske varmekabler. Kjøkkenet har kullfilterventilator, noe som kan påvirke ventilasjonseffektiviteten.

Flere avvik er registrert, spesielt på badet, hvor det er sprekker og misfarging i fuger, samt manglende dokumentasjon på våtromsutførelse. Ventilasjonen vurderes som begrenset, og det anbefales å vurdere forbedringer for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Regelmessig vedlikehold og oppfølging av de registrerte avvikene vil være nødvendig for å opprettholde boligens standard.

For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Tegninger: Foreligger ikke
- Samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelse er ikke undersøkt, da det ikke foreligger godkjente bygningstegninger. Eventuelle avvik fra godkjent bruk er derfor ikke avklart, og konsekvensene av slike forhold er ikke vurdert.

FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Foreligger (Ferdigattest for oppføring av balkong er innhentet fra kommunens saksinnsyn. Ferdigattesten er datert 29.06.2016.)

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Propcloud.no
- Saksinnsyn fra kommunen

Det er ikke fremlagt egenerklæring fra hjemmelshaver eller byggteknisk dokumentasjon for oppgraderingen av badet. Det er fremlagt fakturadokumentasjon fra Lysaker Elektriske AS og Bergersen & Bentzen Rørleggerbedrift AS, men denne dokumentasjonen beskriver ikke nærmere hvilke byggtekniske løsninger som er benyttet eller hvordan arbeidene på badet er utført.

Det er fremlagt samsvarserklæring for elektriske arbeider utført i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2018. Se punktet «Elektrisk anlegg» senere i rapporten for nærmere informasjon.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Elektriske varmekabler
- Vannbåren radiator

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Annet

Laminat gulv på soverom, gang og stue
Det ble registrert enkelte glipper mellom laminatbordene. Det gjøres oppmerksom på at slike åpninger kan være mer utsatt for fuktpåvirkning ved kontakt med vann, eksempelvis ved gulvvask.

Innerdører
Innerdørene er av eldre dato. Det må påregnes normal bruksslitasje og aldersrelatert vedlikeholdsbehov.

TG 1 1. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Alder vinduer: 2015
- Alder ytterdør: ukjent; Alder balkongdør: 2016
- Type vinduer: Sidesving
- Type balkong/ytterdør: Ytterdør er brannklassifisert B30 og lydisolert 35 dB
- Type glass på vinduer/balkongdør: 2-lags glass
- Type materiale: Tre med aluminiumsbeslag

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Ytterdøren fungerte ellers som forutsatt på befaringen, men står ikke stabilt i åpen stilling og beveger seg noe av seg selv. Forholdet vurderes som mindre og kan normalt korrigeres ved justering.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1

2. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Alder: 2016
- Plassering: Vendt mot vest
- Type: Balkongen er utført med bærende rammeverk i stål.
- Overflate gulv: Terrassebord
- Type rekkverk: Vertikal stålspiler

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Balkongen er ca. 2.5 kvm

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

3.1 BAD

TG 2

3.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2018
- Overflate vegg: Fliser
- Overflate tak: Slettmalt tak
- Oppvarming: Elektriske varmekabler
- Ventilasjon: Naturlig oppdrift, Spalte ved dør

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Ingen hulrom registrert av betydning under fliser

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Dør og/eller karm er plassert i våtsone og utsettes for høy fuktbelastning med risiko for oppfukting og oppsvelling. Oppdriftsventilasjon er registrert og kan gi utilstrekkelig ventilasjon med risiko for fuktproblemer og dårlig innendørs luftkvalitet. Skadde og mangelfulle fuger bør utbedres, misfargede områder rengjøres, og ventilasjon bør vurderes og eventuelt installeres.

1. Avvik/Årsak: Dør er plassert i våtsone

Dør og karm av malt treverk er plassert i våtsone nært dusjsonen. Det er montert dusjdør som skjermer mot direkte vannsprut ved normal bruk, men området kan fortsatt utsettes for fukt og tilfeldig vannbelastning. Tettesjiktets avslutning og eventuell oppbrett mot dør/karm er ikke synlig og kunne ikke verifiseres.

Risiko/Konsekvens

Fuktpåvirkning kan over tid medføre slitasje på overflatebehandlingen, oppfukting og oppsvelling av treverket. Dersom tettesjiktet ikke er tilfredsstillende avsluttet ved døråpningen, kan vann også trenge videre til tilstøtende konstruksjoner og medføre fuktskader.

Anbefalte tiltak

Fuktpåvirkning kan over tid medføre slitasje på overflatebehandlingen, oppfukting og oppsvelling av treverket. Dersom tettesjiktet ikke er tilfredsstillende avsluttet ved døråpningen, kan vann også trenge videre til tilstøtende konstruksjoner og medføre fuktskader.

2. Avvik/Årsak: Oppdriftsventilasjon

Det er registrert oppdriftsventilasjon på badet. Ventilasjonsprinsippet er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller og kan derfor gi varierende og periodevis begrenset luftutskifting.

Risiko/Konsekvens

Begrenset luftutskifting kan medføre at fukt etter dusjing tørker langsommere ut. Over tid kan dette øke risikoen for kondens, svertesopp, lukt og fuktrelaterte skader på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å forbedre avtrekksforholdene på badet for å oppnå mer stabil og tilstrekkelig luftutskifting. Aktuelle tiltak må tilpasses byggets eksisterende ventilasjonssystem og bør avklares med sameiet/borettslaget før eventuell utførelse. Ventil og kanal bør i tillegg holdes rene og åpne, og tilstrekkelig tilluft til badet må sikres.

3. Avvik/Årsak: Sprekker og misfarging i fuger

Det registreres sprekker, mangelfull utførelse og misfarging i fuger mellom fliser, blant annet i dusjsonen. Sprekkene og mangelfull fuging vurderes i hovedsak å skyldes utførelsen, mens misfargingen vurderes å være relatert til normal bruk og vannbelastning i dusjsonen.

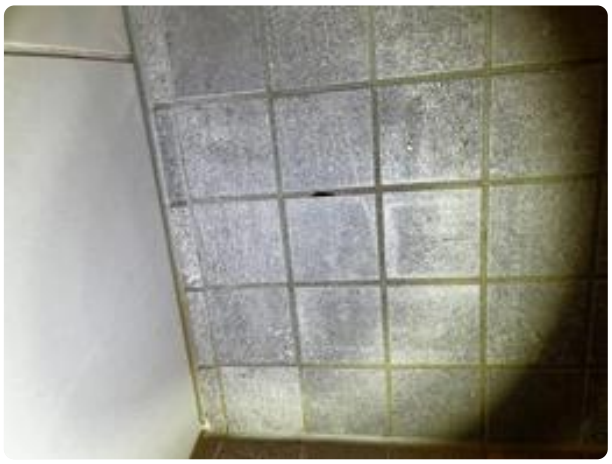
Risiko/Konsekvens

Sprukne og mangelfullt utførte fuger kan gi økt vannbelastning bak flisene og medføre behov for vedlikehold og lokal utbedring.

Anbefalte tiltak

Skadde og mangelfullt utførte fuger bør utbedres. Misfargede områder bør rengjøres og følges opp ved behov.

Bilder



TG 2 3.1.2 BAD - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: I dusj, På hovedgulv

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Fallforhold på gulvet er målt ved hjelp av laser

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert mangelfulle fallforhold på gulvet, med tilnærmet flat dusjsone og mindre enn 10 mm nedsenk. Utenfor dusjsonen er det ikke tilfredsstillende fall mot sluk, og det er ikke registrert tilstrekkelig oppkant ved dør eller annen dokumentert sikring mot at lekkasjevann kan renne ut av rommet. Forholdene medfører økt risiko for stående vann og fuktskader og bør hensyntas ved fremtidig rehabilitering.

1. Avvik/Årsak: Fallforhold gulv bad

Badet er opplyst oppført i 2018. Dusjnisjen er tilnærmet flat og har mindre enn 10 mm nedsenk. Utenfor dusjsonen er det ikke registrert tilfredsstillende fall på minimum 1:100 mot sluk. Det er heller ikke tilstrekkelig oppkant med membran ved dør som alternativ sikring mot at lekkasjevann kan renne ut av rommet.

Risiko/Konsekvens

Mangelfulle fallforhold kan medføre at bruksvann eller lekkasjevann blir stående på gulvet eller ledes mot områder utenfor dusjsonen og mot dør. Dette kan gi økt vannbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner, samt økt risiko for fuktskader.

Anbefalte tiltak

Fallforholdene bør hensyntas ved fremtidig rehabilitering av badet. Ved eventuell utbedring bør gulvet etableres med tilfredsstillende fall og sikring mot at lekkasjevann kan renne ut av rommet.

TG 2

3.1.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2018
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Ukjent, Vegg – Ukjent
- Type dokumentasjon: Nei
- Plassering av sluk: I dusj, På hovedgulv
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: <8% (Fra kjøkken mot dusjsonen)

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Grunnet manglende dokumentasjon er det usikkert på hva slags membran som er brukt.Det ble foretatt fuktmåling fra tilstøtende rom. Det ble målt under 8 vekt-% i tilgjengelig treverk, og måleverdiene indikerer tørre forhold på målepunktene på befaringstidspunktet.

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Dokumentasjon på membran, tettesjikt og utførende foretak er ikke fremlagt. Tettesjiktet er ikke ført tilstrekkelig opp ved terskel/døråpning. Utførelse, materialvalg og oppbygning kan ikke verifiseres, skjulte feil eller svakheter kan ikke utelukkes og vurderingen er derfor usikker. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller ved manglende dokumentasjon gjennomføre nærmere undersøkelser før vedlikehold eller rehabilitering planlegges.

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder membran, tettesjikt eller utførende foretak. Forholdet skyldes at dokumentasjon på våtrommets utførelse ikke er tilgjengelig på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører at utførelse, materialvalg og oppbygning av våtrommet ikke kan verifiseres. Det kan derfor ikke fastslås om våtrommet er utført i henhold til krav og anbefalinger som gjaldt på oppføringstidspunktet. Eventuelle skjulte feil, mangler eller svakheter i tettesjikt og konstruksjon kan derfor ikke utelukkes, noe som medfører økt usikkerhet ved vurderingen av våtrommets tilstand.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en sikrere vurdering av våtrommets oppbygning eller tilstand, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Fremtidig vedlikehold og eventuelle rehabiliteringstiltak bør planlegges med utgangspunkt i den økte usikkerheten.

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Fra kjøkken mot dusjsonen: **8** %

TG 2 3.1.4 BAD - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2018
- Utstyr: Nedsenk med glassdør/glassvegg, Servant, Vegghengt toalett, Speilskap
- Tilkoblingsmuligheter: Vaskemaskin
- Rørskap: VVS
- Stoppekran: Registrert

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

Utstyr

- Nedsenk med glassdør/glassvegg
- Servant
- Vegghengt toalett
- Speilskap
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Rørskap VVS
- Stoppekran

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Beskrivelse av sanitær og rør

Fordelerskapet er plassert innfelt i veggen over sisternen. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er plassert i skapet. Begge ble funksjonstestet på befaringen og fungerte som forutsatt.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert manglende løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje fra innebygd sisterne og fordelerskap, og det foreligger ingen dokumentasjon på installasjonene. Langvarig fuktpåvirkning og skjult skadeutvikling kan oppstå, og utførelse samt lekkasjesikring kan ikke verifiseres. Det anbefales at det etableres synliggjøring eller drenering av lekkasje, dokumentasjon fremskaffes dersom mulig, og at nærmere undersøkelser gjennomføres ved behov.

1. Avvik/Årsak: Manglende drenering/synliggjøring av lekkasje fra sisterne og fordelerskap

Det er ikke registrert løsning for synliggjøring eller drenering av eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen. Det er heller ikke registrert lekkasjesikring eller løsning som leder lekkasjevann fra fordelerskapet synlig ut på gulv.

Risiko/Konsekvens

Manglende løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje kan medføre at vann blir stående skjult i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje. Dette kan føre til langvarig fuktpåvirkning, skjult skadeutvikling og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler før forholdet oppdages.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere en løsning som sikrer at eventuelle lekkasjer blir synlige eller ledes til et sted hvor de kan oppdages. Ved fremtidig utskifting eller rehabilitering bør sisterneløsningen utføres i henhold til gjeldende krav og produsentens monteringsanvisninger.

2. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon for installasjon (innebygget sisterne)

Det foreligger ingen dokumentasjon på installasjon eller utførelse av den innebygde sisternen. Ved tilgjengelig inspeksjon ble det observert eldre flislag bak installasjonen. Oppbygningen og eventuell tettesjiktsføring bak og under installasjonen kunne ikke verifiseres. Forholdet skyldes at dokumentasjon på installasjon, utførelse eller benyttet sisternekasse ikke er tilgjengelig på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører at installasjonens utførelse og oppbygning ikke kan verifiseres. Det kan derfor ikke fastslås om installasjonen er utført i henhold til krav og produsentens monteringsanvisninger som gjaldt på utførelsestidspunktet. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan ikke utelukkes, noe som medfører økt usikkerhet ved vurderingen av installasjonens tilstand.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en sikrere vurdering av installasjonens utførelse eller tilstand, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Fremtidig vedlikehold og eventuelle utskiftninger bør planlegges med utgangspunkt i den økte usikkerheten.

TG 2

4. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: 2018
- Overflater: Vegger: Slettmalt, Fliser over benkeplate; tak: Slettmalt tak; gulv: Laminat
- Type benkeplate: Heltre
- Innredning: Overskap, Underskap

Utstyr

- Integrerte hvitevarer: Platetopp, Stekeovn, Kjøl- og frys, Oppvaskmaskin
- Type ventilator: Kullfilter
- Lekkasjesikring: Ja
- Komfyrvakt: Ja

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Kjøkken fremstår helhetlig bra med noe slitasje preg på kjøkkenbenk.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert kullfilter på avtrekk til kjøkken. Det kan medføre redusert ventilasjonseffektivitet og dårligere innendørs luftkvalitet. Det anbefales å vurdere installasjon av et mer effektivt ventilasjonssystem. Det er vurdert at kjøkkenet fremstår helhetlig bra med noe slitasjepreg på kjøkkenbenk.

1. Avvik/Årsak: Kullfilter

Kjøkken

Kjøkkenventilatoren er utført med kullfilter, og er ikke tilkoblet avtrekkskanal.

Risiko/Konsekvens

Løsningen fjerner i begrenset grad fukt og varme fra matlaging, noe som kan gi redusert ventilasjonseffekt og økt belastning på inneluften.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke med borettslaget om det er mulig og tillatt å etablere avtrekk til kanal eller uteluft. Dersom eksisterende løsning beholdes, må filter vedlikeholdes og skiftes regelmessig.

TG 1 5.1 VANNBÅREN VARME

Nøkkelfakta

- Type varmekilde(r): Radiatorer
- Alder på varmekilde(r): Ukjent

Kontrollspørsmål

- Er rørene innebygde? Delvis
- Er det registrert korrosjon eller skader på synlige rør og koblinger? Nei
- Er radiatorer og synlige tilkoblinger uten registrerte avvik? Ja
- Er det påvist sprekker eller svelling i gulvets overflatemateriale? Nei
- Er det registrert eller opplyst om andre avvik ved anlegget? Nei

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av vannbåren varme (rør og radiatorer) kontrolleres synlige rør, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler der disse er tilgjengelige. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv undersøkes, sammen med termisk isolasjon. Innebygde rør vurderes ut fra alder.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 2

6. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Tilluft: Naturlig (ventiler i vinduer)
- Avtrekk: Oppdrift (naturlig)
- Tilleggsinformasjon tilluft: Ventil i vindu kjøkken som eneste tilluftspunkt
- Tilleggsinformasjon avtrekk: Kullfilter på kjøkken og oppdrift på bad

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Ventilasjonen vurderes som begrenset. Det er kun registrert tilluftsventil i kjøkkenvinduet, mens kjøkkenet har kullfilterventilator og badet naturlig oppdriftsventilasjon. Begrenset luftutskifting kan gi redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning, med risiko for kondens og fuktrelaterte skader over tid. Det anbefales å vurdere tiltak for bedre tilluft og avtrekk.

1. Avvik/Årsak: Begrenset ventilasjon (ikke tilstrekkelig ventilert med f.eks. tilluft/veggventil)

Det er kun registrert tilluftsventil i kjøkkenvinduet. Det er ikke registrert øvrige tilluftsventiler i yttervegger eller vinduer. Kjøkkenventilator er utført med kullfilter/resirkulering, mens badet har naturlig oppdriftsventilasjon.

Risiko/Konsekvens

Begrenset tilluft og fravær av mekanisk avtrekk fra kjøkken kan gi redusert luftutskifting i boligen. Dette kan medføre dårligere inneluft, høyere luftfuktighet og økt risiko for kondens og fuktrelaterte forhold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vurdere tiltak for bedre tilluft og luftutskifting i boligen. Muligheten for etablering av flere tilluftsventiler og eventuelle forbedringer av avtrekksløsningene bør undersøkes nærmere, i samråd med borettslaget der tiltak berører felles bygningsdeler eller ventilasjonssystem.

7. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Anleggstype: Åpent anlegg
- Sikringsskap plassert: Felles oppgang
- Antall sikringer: 8
- Dato for sist el-tilsyn: 25.04.2024
- Resultat av el-tilsyn: Tilfredsstillende, med unntak av avvik ved én stikkontakt på soverom. Avviket er opplyst utbedret

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Hovedsikringen er på 40A og det er montert overspenningsvern

Oppgraderinger

- Det er fremlagt samsvarserklæring fra Lysaker Elektriske AS. Arbeidene omfatter nytt elektrisk anlegg på bad med varmekabel, downlights, stikkontakter, lyspunkt ved speil, dimmer, bryter og termostat. Det er også utført arbeider på kjøkken med 16 A-kurs til stekeovn og stikkontakter over benk, samt opplegg for benkebelysning. Videre er det utført arbeider i sikringsskap, herunder ny innmat og overspenningsvern. Arbeidene er oppgitt utført iht. NEK 400:2014. (21.11.2018)
- Samsvarserklæring: Lysaker Elektriske AS, 21.11.2018

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Hovedsikring er registrert til 40A og overspenningsvern er montert, og ingen spesifikke risikoer er registrert. Alder på anlegget er ukjent, normalt vedlikehold og oppfølging må forventes. Det er fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn utført 25.04.2024, med tilfredsstillende resultat etter at registrert avvik ble utbedret. Siden det er mindre enn fem år siden siste el-tilsyn, er det ikke gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Total: 6 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

3.1.1 Bad – Vegger og himlinger

Dør og/eller karm er plassert i våtsone og utsettes for høy fuktbelastning med risiko for oppfukting og oppsvelling. Oppdriftsventilasjon er registrert og kan gi utilstrekkelig ventilasjon med risiko for fuktproblemer og dårlig innendørs luftkvalitet. Skadde og mangelfulle fuger bør utbedres, misfargede områder rengjøres, og ventilasjon bør vurderes og eventuelt installeres.

3.1.2 Bad – Gulv

Det er registrert mangelfulle fallforhold på gulvet, med tilnærmet flat dusjsone og mindre enn 10 mm nedsenk. Utenfor dusjsonen er det ikke tilfredsstillende fall mot sluk, og det er ikke registrert tilstrekkelig oppkant ved dør eller annen dokumentert sikring mot at lekkasjevann kan renne ut av rommet. Forholdene medfører økt risiko for stående vann og fuktskader og bør hensyntas ved fremtidig rehabilitering.

3.1.3 Bad – Membran og tettesjikt

Dokumentasjon på membran, tettesjikt og utførende foretak er ikke fremlagt. Tettesjiktet er ikke ført tilstrekkelig opp ved terskel/døråpning. Utførelse, materialvalg og oppbygning kan ikke verifiseres, skjulte feil eller svakheter kan ikke utelukkes og vurderingen er derfor usikker. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller ved manglende dokumentasjon gjennomføre nærmere undersøkelser før vedlikehold eller rehabilitering planlegges.

3.1.4 Bad – Sanitær og rør

Det er registrert manglende løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje fra innebygd sisterne og fordelerskap, og det foreligger ingen dokumentasjon på installasjonene. Langvarig fuktpåvirkning og skjult skadeutvikling kan oppstå, og utførelse samt lekkasjesikring kan ikke verifiseres. Det anbefales at det etableres synliggjøring eller drenering av lekkasje, dokumentasjon fremskaffes dersom mulig, og at nærmere undersøkelser gjennomføres ved behov.

4 Kjøkken

Det er registrert kullfilter på avtrekk til kjøkken. Det kan medføre redusert ventilasjonseffektivitet og dårligere innendørs luftkvalitet. Det anbefales å vurdere installasjon av et mer effektivt ventilasjonssystem. Det er vurdert at kjøkkenet fremstår helhetlig bra med noe slitasjepreg på kjøkkenbenk.

6 Ventilasjon

Ventilasjonen vurderes som begrenset. Det er kun registrert tilluftsventil i kjøkkenvinduet, mens kjøkkenet har kullfilterventilator og badet naturlig oppdriftsventilasjon. Begrenset luftutskifting kan gi redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning, med risiko for kondens og fuktrelaterte skader over tid. Det anbefales å vurdere tiltak for bedre tilluft og avtrekk.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

Om takstmann

Sigve Haslie er sertifisert takstmann i BMTF og har over syv års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Gjennom Haslie Takst AS tilbyr han grundige og ryddige vurderinger med fokus på kvalitet, tydelighet og trygghet for kunden.

Ansvarlig for rapporten:

Sigve Haslie
Takstmann BMTF

Sinsenveien 43
+47 90219251 | sigve@haslietakst.no



29/08/2026

befar.io BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eirik Søreide Hansen	9578-5990-4-3579056	2026-09-11 14:22:23

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
11. sep. 2026

Oppdragsnummer
64-0177/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Christies gate 7, 0557 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Eirik Søreide Hansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. august 2024

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

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: Bad/WC ble rehabilitert i 2018 i regi av tidligere eier. Det foreligger dokumentasjon på arbeid utført av bl.a. Bergersen & Bentzen Rørleggerbedrift AS og Lysaker Elektriske AS, samt dokumentasjon knyttet til øvrige arbeider. Det foreligger ikke fullstendig byggteknisk dokumentasjon på badets oppbygging, herunder membran/tettesjikt. Sluk ble skiftet i forbindelse med rehabiliteringen. I tilstandsrapport fra 2024 ble slukbyttet vurdert som søknadspliktig grunnet manglende dokumentasjon på ivaretatt brannskille. Tiltaket er ikke registrert omsøkt hos Plan- og bygningsetaten.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sluk ble skiftet i forbindelse med rehabilitering av bad/WC i 2018 i regi av tidligere eier. Det er opplyst at membran/tettesjikt ble utført i forbindelse med rehabiliteringen, men fullstendig byggteknisk dokumentasjon foreligger ikke. Ved hulltaking i forbindelse med tilstandsrapport i 2026 ble det ikke registrert unormale fuktverdier i tilgjengelig konstruksjon.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det foreligger noe fakturadokumentasjon fra rørlegger og elektriker, men ikke fullstendig byggteknisk dokumentasjon på badets oppbygging.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent for meg.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent for meg.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lysaker Elektriske AS, 2018. Elektrisk arbeid utført i forbindelse med rehabilitering av bad/WC og kjøkken, samt arbeid i sikringsskap. Samsvarserklæring datert 21.11.2018 foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent for meg.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent for meg.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent for meg.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent for meg om slik kontroll er utført.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent for meg at det er utført annet arbeid utover det som er opplyst i øvrige spørsmål.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent for meg om det er utført radonmåling.

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent for meg.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent for meg.

---

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

Ja

Beskriv: Borettslaget har registrert setningsskader i bygningsmassen. Romerike Geoteknikk har vurdert at det ikke er bekymring for konstruksjonssikkerheten. Det er gjennomført måleprogram siden november 2025. Styret har i juli 2026 opplyst at målingene viser små bevegelser og at bygget står trygt.

---

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: Skjeggkre ble observert i leilighet(er) i 1. etasje i bygningen. Min leilighet ligger i 4. etasje, og jeg har ikke observert skjeggkre i egen leilighet. Borettslaget gjennomførte forebyggende behandling i alle leiligheter og fellesarealer med Pelias Skadedyrkontroll.

---

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 utarbeidet i forbindelse med kjøp/salg i 2024 og 2026.

---

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? Arealet er oppmålt og oppgitt i både tilstandsrapport og salgsoppgave fra 2024 og 2026.

---

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?

Ja

Beskriv: Borettslaget har fått undersøkt setningsskader i bygningsmassen av Romerike Geoteknikk. Det er opplyst at det ikke er bekymring for konstruksjonssikkerheten. Måleprogram har vært gjennomført siden november 2025, og styret har opplyst at målingene viser små bevegelser.

---

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?

Ja

Beskriv: I 2025 ble et omfattende vann-, avløps- og våtromsprosjekt utredet av OBOS Prosjekt. Prosjektet ble ikke vedtatt gjennomført. Styret har i august 2026 opplyst at prosjektet er lagt bort, og at det per i dag ikke foreligger planlagte større prosjekter.

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: 64-0177/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Eirik Søreide Hansen	**2026-09-11**

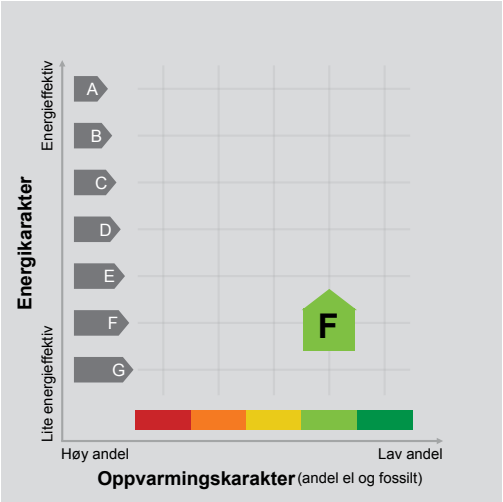
Identifikasjon


Eirik Søreide Hansen

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester FAGERHEIMEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0557
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	61
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80561210
Merkenummer	Energiattest-2025-210984
Dato	11.12.2025
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.

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

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

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

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
Revidert på generalforsamligen
19.05.2026

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 (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.
- Det er tillat med én fuglemater med oppsamlingsskål i underkant pr enhet i perioden 1. November til 31. mai, og kun bruk av avskallede frø. Andre typer fuglemat/boller ol. er ikke tillat. Fuglemateren skal kun henges godt innenfor beboers balkong, ikke over eller utenfor rekkverk, heller ikke på vinduer eller fasade. Bli ikke dette ikke fulgt kan styret kreve at materen blir fjernet.
- 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.

Protokoll til årsmøte 2026 for FAGERHEIMEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948322080
Møtet ble avholdt 19. mai kl. 18:00, Teater Manu.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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 valgt.

✓ **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 protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Berthe Dorothea Reistad er valgt.

✓ **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 240 000,-. Det er en økning på 30 000kr. Styrets sats har ikke blitt justert siden 2019. Inflasjonsjustert tilsvarer det 267 000kr, og en økning på 30 000 virker rimelig sett i forhold til styrets oppgavemengde.

Styrets innstilling
Styrets godtgjørelse settes til 240 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Balder Bryn Morsund

Følgende stilte til valg:
Balder Bryn Morsund

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Ursula Jadczak
Edvard Aasen Svensli

Følgende stilte til valg:
Ursula Jadczak
Edvard Aasen Svensli

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Bent Erik Anseth

Følgende stilte til valg:
Bent Erik Anseth

8. 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:
Balder Bryn Morsund

Følgende stilte til valg:
Balder Bryn Morsund

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Edvard Svensli

Følgende stilte til valg:
Edvard Svensli

9. Mating av fugl i bakgården

Fremmet av: Ole-Ludvig Karlsen-Dalan

Dagens husordensregler for mating av fugl oppleves som strenge og lite nyanserte. Samtidig er det ønskelig å legge til rette for trivsel blant beboere, samt ivareta hensyn til skadedyrproblematikk.

Fugler er svært viktige i økosystemet vårt og bidrar stort til bl.a. pollinering og skadedyrbekjempelse. Sistnevnte fører også til at dagens regelverk er noe paradoksal. Jeg vet det er mange beboere som nyter godt av fuglene i bakgården, og det er verdt å nevne at å forby mating av fugl går i mot kommunens anbefalinger. Jeg vil også legge til at fugler er en stor faktor for bedre mental helse med bevist effekt på bl.a angst og stress.

Ønsket er at vi reviderer dagens ordensregler for mating av fugl ved å ta stilling til anbefalingen fra kommunen og utforsker skånsomme metoder for å unngå rotter.

Styrets innstilling
Styret innstiller på forslag 2.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen vedtar å revidere gjeldende husordensregler for mating av fugl i bakgården, slik at følgende gjelder: Det tillates mating av fugl fra balkong, vindu eller fuglebrett plassert i høyden. Det er fortsatt ikke tillatt å mate fugl direkte fra bakken. Mating skal skje på en måte som begrenser søl og tilgang for skadedyr. Det anbefales bruk av egnede løsninger som frøautomater og avskallede frø (såkalte "NoWaste"-produkter). Fuglemating skal ikke foregå i trær eller andre steder som gjør det enkelt for skadedyr å nå fôret.

✕ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Det er tillat med én fuglemater med oppsamlingsskål i underkant pr enhet i perioden 1. November til 31. mai, og kun bruk av avskallede frø. Andre typer fuglemat/boller ol. er ikke tillatt. Fuglemateren skal kun henges

godt innenfor beboers balkong, ikke over eller utenfor rekkverk, heller ikke på vinduer eller fasade. Bli ikke dette ikke fulgt kan styret kreve at materen blir fjernet.

✓ **Vedtatt. Overveldende flertall.**

10. Utrede felles beredskapslager for vann i borettslaget

DSB anbefaler lagring av 20 liter vann per person i beredskapslageret. Dette kan være krevende å etterfølge. Borettslaget besitter flere rom i kjellerene som i dag ikke har noe bestemt formål. Styret ønsker derfor å utrede om et av disse kan benyttes til felles beredskapslager for vann for borettslaget, og å opprette et felles beredskapslager for vann hvis det er aktuelt. Med aktuelt menes praktisk gjennomførbart, og uten store kostnader.

Forslag til vedtak:
Styret utreder muligheten for et felles beredskapslager for vann i borettslaget, og oppretter det hvis det er aktuelt.

✓ **Vedtatt. Overveldende flertall.**

11. Bruk av kjellerrom som sykkellager

Flere av kjellerrommene står i dag uten et klart formål. Det står tidvis mye hensatte møbler, og annet. Flere er gjort om til sykkellager. Styret foreslår at et rom i kjellerne per oppgang blir formalisert som sykkellager, for å legge til rette for vinterlagring av sykler, og for å gi dem et klart formål for å prøve å motvirke hensetting av møbler og skrot.

Forslag til vedtak:
Et rom per oppgang blir designert som sykkellager. Styret henger opp skilt, og setter ut enkle sykkelstativer.

✓ **Vedtatt.**

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.

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 30.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.10.25
Selskapsnummer: 3 **Selskapsnavn:** FAGERHEIMEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Christine Kirkhorn (rådgiver i OBOS) er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Emma Lomell er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av ny revisor

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Velges i møtet

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Velges i møtet

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Velges i møtet

Valgkomite (kun 2 skal velges)

☐ Velges i møtet

☐ Velges i møtet

**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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
19. mai 2026 kl. 18:00, Teater Manu.

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 møtet. 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.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Mating av fugl i bakgården
10. Utrede felles beredskapslager for vann i borettslaget
11. Bruk av kjellerrom som sykkellager

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 valgt.

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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Marte Wold Eibre er valgt.

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. 3 Fagerheimen Borettslag - Revisjonsberetning.pdf
2. 3 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000,-. Det er en økning på 30 000kr. Styrets sats har ikke blitt justert siden 2019. Inflasjonsjustert tilsvarer det 267 000kr, og en økning på 30 000 virker rimelig sett i forhold til styrets oppgavemengde.

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse settes til 240 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Balder Bryn Morsund

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

- Edvard Aasen Svensli
- Ursula Jadczak

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Sak 8

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:

- Balder Bryn Morsund

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Sak 9

Mating av fugl i bakgården

Forslag fremmet av:
Ole-Ludvig Karlsen-Dalan

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Dagens husordensregler for mating av fugl oppleves som strenge og lite nyanserte. Samtidig er det ønskelig å legge til rette for trivsel blant beboere, samt ivareta hensyn til skadedyrproblematikk.

Fugler er svært viktige i økosystemet vårt og bidrar stort til bl.a. pollinering og skadedyrbekjempelse. Sistnevnte fører også til at dagens regelverk er noe paradoksal. Jeg vet det er mange beboere som nyter godt av fuglene i bakgården, og det er verdt å nevne at å forby mating av fugl går i mot kommunens anbefalinger. Jeg vil også legge til at fugler er en stor faktor for bedre mental helse med bevist effekt på bl.a angst og stress.

Ønsket er at vi reviderer dagens ordensregler for mating av fugl ved å ta stilling til anbefalingen fra kommunen og utforsker skånsomme metoder for å unngå rotter.

Styrets innstilling

Styret innstiller på forslag 2.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Mating av fugl i bakgården
- Mot Mating av fugl i bakgården

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Generalforsamlingen vedtar å revidere gjeldende husordensregler for mating av fugl i bakgården, slik at følgende gjelder: Det tillates mating av fugl fra balkong, vindu eller fuglebrett plassert i høyden. Det er fortsatt ikke tillatt å mate fugl direkte fra bakken. Mating skal skje på en måte som begrenser søl og tilgang for skadedyr. Det anbefales bruk av egnede løsninger som frøautomater og avskallede frø (såkalte “NoWaste”-produkter). Fuglemating skal ikke foregå i trær eller andre steder som gjør det enkelt for skadedyr å nå fôret.

2. Det er tillat med én fuglemater med oppsamlingsskål i underkant pr enhet i vintermånedene perioden 1. November til 31. mars, og kun bruk av avskallede frø. Andre typer fuglemat/boller ol. er ikke tillatt. Fuglemateren skal kun henges godt innenfor beboers balkong, ikke over eller utenfor rekkverk, heller ikke på vinduer eller fasade. Bli ikke dette ikke fulgt kan styret kreve at materen blir fjernet.

Sak 10

Utrede felles beredskapslager for vann i borettslaget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

DSB anbefaler lagring av 20 liter vann per person i beredskapslageret. Dette kan være krevende å etterfølge. Borettslaget besitter flere rom i kjellerene som i dag ikke har noe bestemt formål. Styret ønsker derfor å utrede om et av disse kan benyttes til felles beredskapslager for vann for borettslaget, og å opprette et felles beredskapslager for vann hvis det er aktuelt. Med aktuelt menes praktisk gjennomførbart, og uten store kostnader.

Forslag til vedtak

Styret utreder muligheten for et felles beredskapslager for vann i borettslaget, og oppretter det hvis det er aktuelt.

Sak 11

Bruk av kjellerrom som sykkellager

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Flere av kjellerrommene står i dag uten et klart formål. Det står tidvis mye hensatte møbler, og annet. Flere er gjort om til sykkellager. Styret foreslår at et rom i kjellerne per oppgang blir formalisert som sykkellager, for å legge til rette for vinterlagring av sykler, og for å gi dem et klart formål for å prøve å motvirke hensetting av møbler og skrot.

Forslag til vedtak

Et rom per oppgang blir designert som sykkellager. Styret henger opp skilt, og setter ut enkle sykkelstativer.

Styrets årsrapport

Årsberetning for Fagerheimen borettslag 2025/2026

Fagerheimen borettslag nærmer seg 100 år. Det merkes, og dikterer i stor grad styrets arbeidsoppgaver. Dette året har vært preget av arbeid med å kartlegge utviklingen i setningsskadene, og å rette opp i vedlikeholdsetterslepet på vann- og varmeanlegg.

Styrets sammensetning
Følgene medlemmer ble valgt på generalforsamling 20. mai 2025:
Martin Rødahl – Leder
Marte Wold Eibre – Styremedlem
Kjetil Borch – Styremedlem
Balder Bryn Morsund – Styremedlem

Styreleder trakk seg i løpet av perioden, og ekstern styreleder ble vurdert, men man lykkes i å finne en intern kandidat. Etter ekstraordinær generalforsamling 3. oktober 2025 ble dette styrets sammensetning:

Balder Bryn Morsund – Leder
Marte Wold Eibre – Styemedlem
Kjetil Borch – Styremedlem
Trine Nordgreen Sterud – Styremedlem
Marie Vestengen Bjørø – Styremedlem
Emma Lomell – Varamedlem

Setningsskader
Som nevnt i årsberetningen for 2025/2026 har styret fulgt opp setningsskadene som har pågått og utviklet seg for det verre de siste årene. Asker Oppmåling har en pågående måling av utviklingen i setningsskadene, og styret har bistand fra Verditek og Romerike Geoteknikk for tolking av resultatene. Det er enda for tidlig å si noe om årsak, men vi er i dialog med nabogårder, som også rapporterer om setningsskader. Styret følger situasjonen tett.

Vann, avløp og varmeanlegg
Det har vært et stort etterslep på vedlikehold av vann, avløp og varmeanlegget, og styret fikk dermed Rørleggersentralen til å foreta en grundig gjennomgang. Da ble det avdekket flere mindre, og noen større mangler, som eksempelvis manglende serviceavtaler på sentrale deler av varmeanlegget. Dette er under utbedring, og styret har hentet inn tilbud.

Det har i flere år vært rapportert om at radiatorene i noen leiligheter har avgitt lite varme på kalde dager, når de trengs som mest. Etter befaringen fra Rørleggersentralen ble det avdekket at det blant annet kan være som følge av mye rust og magnetitt i rørene. Det ble dermed bestemt å gjennomføre en kjemisk rens for å fjerne dette. Det viste seg at rørene i fyrromet var for rustne, og korroderte under den kjemiske rensen, noe som førte til en lekkasje. Arbeidet ble stoppet etter mistanke om asbest i isolasjonen, og det ble foretatt prøver som bekreftet dette. Status per 3. mai 2026 er at vi venter på asbestsanering før arbeidene i fyrrommet kan fortsette. Styret planlegger flere tiltak på varmeanlegget, som vi har tro på at vil bedre situasjonen til høsten 2026, og dette er noe styret jobber aktiv med.

Borettslaget har signert avtale om Norgespris for både fjernvarme og strømforbruk i fellesområdene, og det ser det ut til at vi så langt har tjent godt på.

Våtromsrehabilitering
Våtromsrehabilitering var en stor sak på generalforsamling 2025, hvor det ble bestemt å ikke gjøre noe tiltak, primært grunnet manglende informasjon. Styret har valgt å nedprioritere dette arbeidet på grunn av annet mer

nødvendig vedlikehold, som setningsskader og varmeanlegget. Styret har foreløpig ingen plan om å gjenoppta arbeidet med våtromshabilitering, før tidligst det mer presserende vedlikeholdet er gjennomført.

Sykkelskur
Det ble ved hjelp av dugnadsinnsats satt opp tak over sykkelstativ ved siden det gule skuret i bakgården, og styret vil gjerne takke alle som bidro til det.

Vedlikeholdsplan
Styret holder på å utarbeide en vedlikeholdsplan for borettslaget, med vedlikehold som bør gjennomføres de neste årene, men for øyeblikket er det primære fokuset på å rette opp i prekært vedlikeholdsetterslep, spesielt knyttet til varmeanlegg og setningsskadene.

Under følge en liste med tiltak som styret ser som aktuelle å gjennomføre de neste årene, i uprioritert rekkefølge.

-Vedlikehold og serviceavtaler for fellesvaskeriene
-Rehabilitering av gulv i kjellere
-Fasadeutbedringer i bakgården for sprekker som følge av setningsskader
-Utbedring av lekkasje på balkonger
-Rehabilitering av vinduer i oppganger
-Rengjøring av ventilasjon
-Service av inngangsdører til oppgangene
-Spyling av vann og avløpsrør
-Finne løsning for å fikse varmt-/kaldtvannsproblematikken

Til generalforsamlingen i Fagerheimen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet Fagerheimen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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 for MKE, 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, 6. mai 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

FAGERHEIMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948322080, KLIENTNR. 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. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**987 613**	**1 104 553**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 653 986	478 458
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-631 233	-589 046
Innsk. øremerk. bankkto		-5 637	-6 352
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 017 116**	**-116 940**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 004 729**	**987 613**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 142 730	1 225 864
Kortsiktig gjeld		-138 001	-238 250
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 004 729**	**987 613**

FAGERHEIMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948322080, KLIENTNR. 3

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	854 266	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	5 687 578	6 237 930	6 551 000	6 551 000
Andre inntekter	3	16	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 541 860**	**6 237 930**	**6 551 000**	**6 551 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 610	-29 610	-30 000	-30 000
Styrehonorar	5	-210 000	-210 000	-210 000	-210 000
Revisjonshonorar		0	-10 250	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-171 855	-165 245	-175 000	-182 875
Konsulenthonorar		-256 501	-9 463	-100 000	-200 000
Drift og vedlikehold	6	-392 484	-1 473 384	-350 000	-350 360
Forsikringer		-436 889	-372 701	-433 600	-485 632
Kommunale avgifter	7	-901 099	-824 053	-938 000	-984 035
Energi/fyring	8	-1 214 879	-1 334 115	-1 370 000	-1 220 000
TV-anlegg/bredbånd		-301 985	-290 912	-281 000	-289 430
Andre driftskostnader	9	-382 852	-377 417	-406 800	-411 030
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 298 154**	**-5 097 150**	**-4 306 400**	**-4 375 722**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**2 243 706**	**1 140 780**	**2 244 600**	**2 175 278**
DRIFTSRESULTAT		**2 243 706**	**1 140 780**	**2 244 600**	**2 175 278**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	69 924	60 897	0	30 000
Finanskostnader	11	-659 644	-723 219	-685 000	-602 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-589 720**	**-662 322**	**-685 000**	**-572 000**
ÅRSRESULTAT		**1 653 986**	**478 458**	**1 559 600**	**1 603 278**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		1 653 986	478 458		

Dokument-ID 09222115557577186775

FAGERHEIMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948322080, KLIENTNR. 3

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	16 773 087	16 773 087
Tomt		80 000	80 000
Andre varige driftsmidler	13	1	1
Øremerkede bankinnskudd		237 290	197 319
SUM ANLEGGSMIDLER		**17 090 378**	**17 050 407**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 107	0
Andre kortsiktige fordringer	14	5 057	4 973
Driftskonto OBOS-banken		732 847	792 960
Driftskonto OBOS-banken II		8 513	8 513
Sparekonto OBOS-banken		1 391 207	419 418
SUM OMLØPSMIDLER		**2 142 730**	**1 225 864**
SUM EIENDELER		**19 233 108**	**18 276 271**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 109 * 100		10 900	10 900
Annen egenkapital	15	7 371 767	5 717 781
SUM EGENKAPITAL		**7 382 667**	**5 728 681**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 256 977	11 888 210
Borettsinnskudd	17	234 300	234 300
Annen langsiktig gjeld		221 163	186 829
SUM LANGSIKTIG GJELD		**11 712 440**	**12 309 339**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		134 767	234 450
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		3 237	3 800
Påløpte avdrag		-3	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**138 001**	**238 250**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**19 233 108**	**18 276 271**

Pantstillelse	18	21 868 600	21 868 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.05.2026
Styret i Fagerheimen Borettslag

Balder Bryn Morsund	Marte Wold Eibre	Kjetil Borch
Trine Nordgreen Sterud	Marie Vestengen Bjørø	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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	5 563 550
Balkong	30 528
Lån/Renter	93 500

Kapitalkostnader IN II	860 222
Reg.kapitalkostnader IN II	-5 956
Fratrekk kapitalkostnader	-854 266
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 687 578**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Øre korreksjon	16
SUM ANDRE INNTEKTER	**16**

NOTE 4
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 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-210 000
SUM STYREHONORAR	**-210 000**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-214 215
Drift/vedlikehold VVS	-33 418
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34 377
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 610
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 323
Egenandel forsikring	-58 000
Kostnader dugnader	-16 541
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-392 484**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-646 228
Renovasjonsgebyr	-254 871
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-901 099**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-156 463
Fjernvarme	-1 058 416
SUM ENERGI / FYRING	**-1 214 879**

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-104
Container	-34 660
Vaktmestertjenester	-67 783
Renhold ved firmaer	-150 598
Snørydding	-43 950
Gressklipping	-21 550
Andre driftskostnader	-36 393
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 850
Andre kontorkostnader	-129
Kontingenter	-21 800
Bank- og kortgebyr	-2 943
Øreavrunding	-93
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-382 852**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 487
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 426
Kundeutbytte Gjensidige	40 011
SUM FINANSINNTEKTER	**69 924**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-342 689
Pantegjeldsrenter	-280 048
Pantegjeldsrenter	-31 907
Renter og provisjon kassekreditt	-5 000
SUM FINANSKOSTNADER	**-659 644**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	2 128 925
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	14 644 162
SUM BYGNINGER	**16 773 087**

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

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Redskapsbod		
Tilgang 1997	-171 945	
Avskrevet tidligere	171 946	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**0**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	4 275
Til gode av eierne	782
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 057**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	7 089 295
Egenkapital fra IN tidligere	695 656
Egenkapital fra IN 2025	0
Reduksjon EK fra IN	-413 184
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**7 371 767**

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 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig, 2009	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 984 475	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	511 577	
Nedbetalt tidligere, IN	695 656	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-5 808 292
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2023	-5 777 298	
Nedbetalt tidligere	753 791	
Nedbetalt i år	107 944	
		-4 915 563
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2023	-565 289	
Nedbetalt tidligere	20 455	
Nedbetalt i år	11 712	
		-533 122
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-11 256 977**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-234 300
SUM BORETTSINNSKUDD	**-234 300**

NOTE 18
PANTSTILLELSE

Dokument-ID 09222115557577186775

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	234 300
Pantelån	11 256 977
Beregnede IN forpliktelser	282 472
TOTALT	**11 773 749**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	16 773 087
Tomt	80 000
	16 853 087

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 19.05.26
Selskapsnummer: 3 **Selskapsnavn:** FAGERHEIMEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

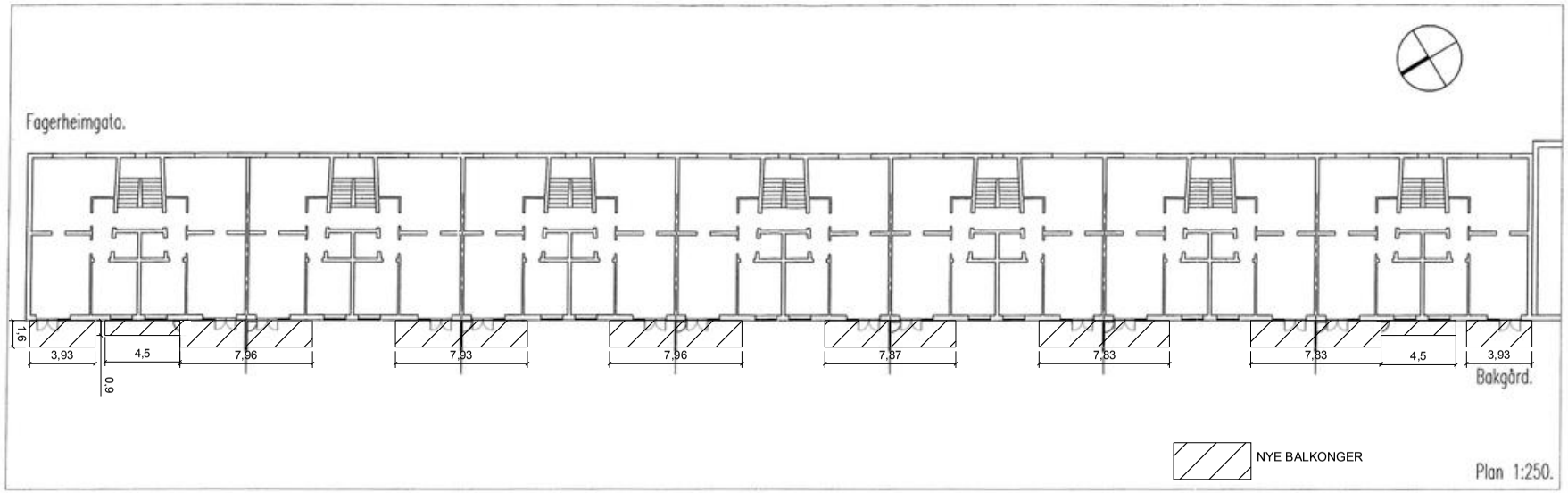
OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

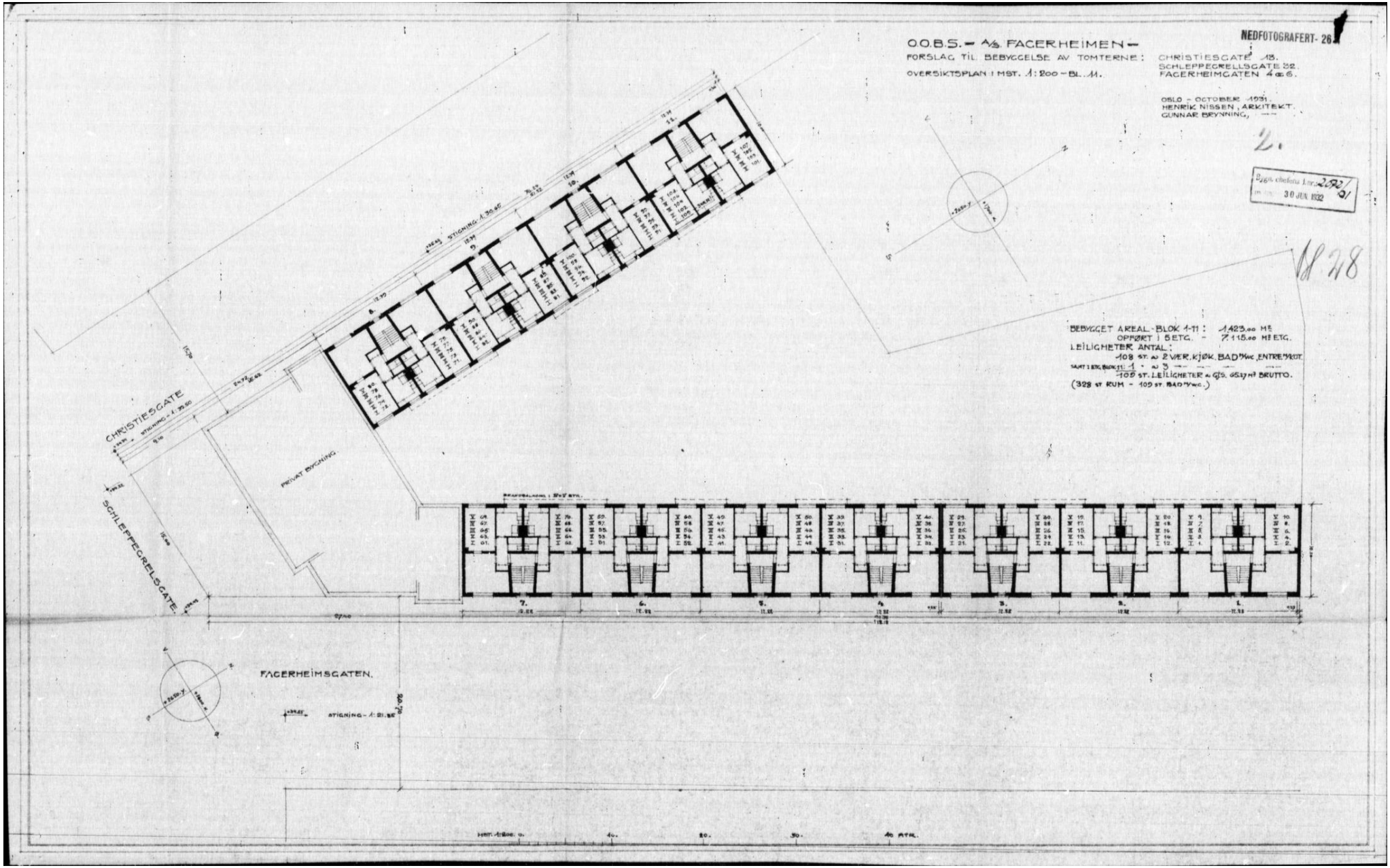


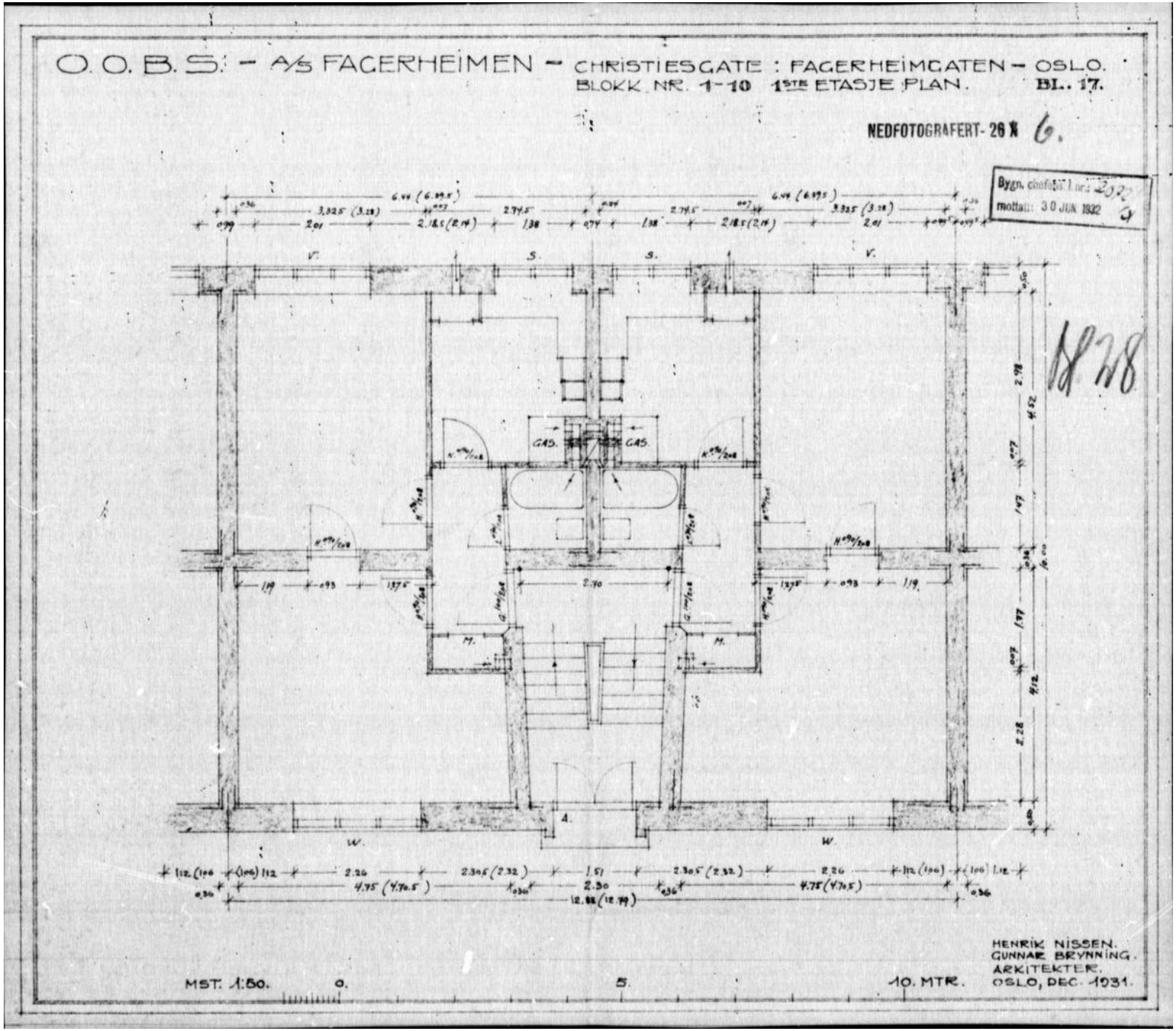
REV	BESKRIVELSE	SIGN	DATO
C	BALKONGER "AS-BUILT"	AH	8.10.2010
B	SEPARERT CHRgt/FAGERHgt	AH	08.04.2009
A	UTADSLÅENDE DØRER	AH	03.12.2008

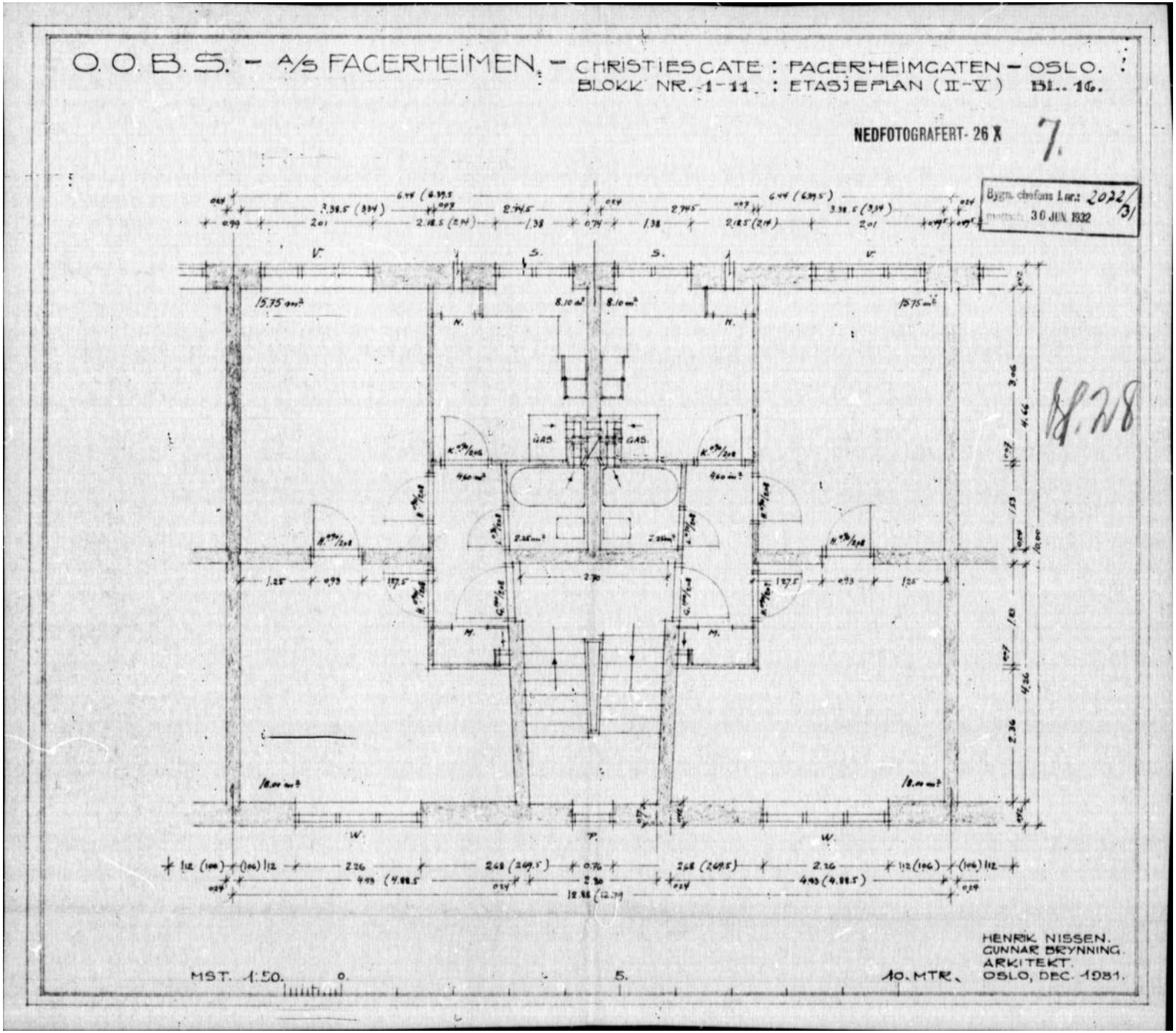
Endringer påtegnet av Balco v/Anders Hahne

Prosjekt: Fagerheimen.		Dato: 28.08.01.	Målestokk: 1:250.	Tegningsnummer: A–101.
Tittel: Typisk plan.	Fagerheimgt 2,4,6,8,10,12,14 Gnr/Bnr 227/120,121,122,123,125,127,128	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:
OVERSIKTSPLAN I MST. 1:200 – BL. 11.
CHRISTIESGATE 13.
SCHLEPPEGRELLSGATE 32.
FAGERHEIMGATEN 4 OG 6.
OSLO – OCTOBER 1931.
HENRIK NISSEN, ARKITEKT.
GUNNAR BRYNNING.
NEDFOTOGRAFERT- 26
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 M.M.
100 ST. LEILIGHETER A GJ.S. 65 M² BRUTTO.
(328 ST. RUM – 109 ST. BAD ½WC.)
CHRISTIESGATE
SCHLEPPEGRELLSGATE
PRIVAT BYGNING
FAGERHEIMSGATEN.
STIGNING – 1:30.40
STIGNING – 1:21.82
STIGNING – 1:20.60
7.
6.
5.
4.
3.
2.
1.


O. O. B. S. – A/S FAGERHEIMEN – CHRISTIESGATE : FAGERHEIMGATEN – OSLO.
BLOKK NR. 1–10 1STE ETASJE PLAN. BL. 17.
NEDFOTOGRAFERT- 26 % 6.
Bygn. chefen's kont. 202
mottatt: 30 JUN 1932 4
878
GAS.
GAS.
V.
S.
S.
V.
M.
M.
A.
W.
W.
MST. 1:50.
0.
5.
10. MTR.
HENRIK NISSEN.
GUNNAR BRYNNING.
ARKITEKTER.
OSLO, DEC. 1931.


O. O. B. S. – A/S FAGERHEIMEN. – CHRISTIESGATE : FAGERHEIMGATEN – OSLO.
BLOKK NR. 1-11. : ETASJEPLAN (II-V) Bl.. 16.
NEDFOTOGRAFERT- 26 X
7.
Bygn. ctrfons Lnr.: 2022/31
mottatt 30 JUN 1932
8.28
GAS.
GAS.
HENRIK NISSEN.
GUNNAR BRYNNING.
ARKITEKT.
OSLO, DEC. 1931.
MST. 1:50.
0.
5.
10. MTR.

22

199802929

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

NVS A/S

Ing. Rybergsgate 101
3027 DRAMMEN

Dato: 27 APR. 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199802929-21 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: H. A. Rasch-Olsen | Arkivkode:

Byggeplass:	**Fagerheimgt. 2 - 14**	Eiendom:	227/120/0/0
Tiltakshaver:	Fagerheimen Borettslag	Adresse:	v/Ari Sukke Christies gate 11, 0557 OSLO
Søker:	OBOS PROSJEKT AS	Adresse:	Pb. 6666 St. Olavs plass, 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

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

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

A.D.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 2072 31
OSLO

Anmeldelse
& tegninger

1

Expeditions-Dokument

angaaende Våningshus

paa Matr.-No. 4-6 Fagerheimsgaten

Indlevert 8. desember 1931 Attestert

Ferdig attestert 27/9-34

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, 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 desember 1931

V

A. Bjelland

1699

1086

Sendes hr. reguleringssjefen.
Tomtens grenser er for Bl. 1 inntegnet med rødt.

Oslo opmålingsvesen 12/12 - 1931

Nilsgaarden

Eckbo

BYGNINGSCHEFEN
2166
Oslo 1932.

Anmeldes
6 Tegninger

1

Ekspedisjons-Dokument

angående sanitær- og vannavløpsanlegg

på matr.nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 Fagerheimsgaten

Innlevert 3 desember 1932 Attestert

Oppmunder Oslo helseråd

Oslo den 3die desember 1932

A. Kielland

SB/VW.

Ad: 2-4-6-8-10-12-14 Fagerheimsgaten, jnr. 1636/32.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

W.C. og baderumpene må få friskluftsinntak og de må kunne opvarmes tilstrekkelig.

Oslo helseråd den 19. desember 1932.

Efter bemyndigelse

Alfred Sundal

B. D. 20 DEC. 1932

Kgl. Bygn.

J. d. til innstilling
Oslo 21/12-32
Ekmanns.

BYGNINGSCHEFEN
2166
Oslo 1932.

Anmeldte
& Tegninger

/

Ekspedisjons-Dokument

angående sanitær- og vannavløpsanlegg

på matr.nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 Fagerheimsgaten

Innlevert 3 desember 1932 Attestert

Oppmunder Oslo helseråd

Oslo den 3die desember 1932

A. Kielland

SB/VW.

Ad: 2-4-6-8-10-12-14 Fagerheimsgaten, jnr. 1636/32.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

W.C. og baderumpene må få friskluftsinntak og de må kunne opvarmes tilstrekkelig.

Oslo helseråd den 19. desember 1932.

Efter bemyndigelse

Alfred Sundal

B. D. 20 DEC. 1932

Legitimasjon

J. d. til innstilling
Oslo 21/12-32
Ekmanns.

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): 200802607-53 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Thikra Shuber | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FAGERHEIMGATA 2 - 14	Eiendom:	227/120/0/0
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 - FAGERHEIMGATA 2 - 14

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

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

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

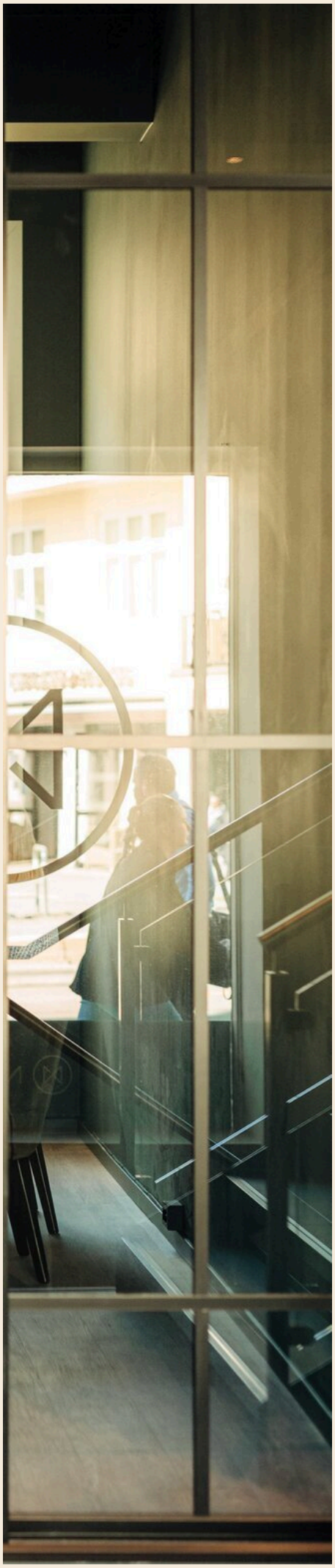
Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Grünerløkka, Sofienberg, Rodeløkka og Løren er nabolag med en helt egen sjel og et boligmarked som beveger seg raskt. Vi kjenner disse områdene godt og vet hva som appellerer til kjøperne her, hva som driver prisene og hvordan en bolig bør presenteres for å skille seg ut. Hos oss møter du en megler med faglig tyngde og ekte interesse for å gjøre et godt salg på dine premisser, og som er tilgjengelig gjennom hele prosessen og ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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: 64-0177/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Christies gate 7 0557 OSLO
Matrikkel: Gnr 227, bnr 61 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Magnus Keneni Svartebekk
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Grünerløkka
m.svartebekk@nordvikbolig.no
971 78 177



Eirik Halvorsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Grünerløkka
e.halvorsen@nordvikbolig.no
455 02 606

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