

Fagerborggata 6C



Velkommen til

Fagerborggata 6C



Salgsoppgaven produsert 15. april 2025

Fagerborg

Pen 1-roms selveier m/alkove | Felles takterrasse | Lave FK | Vender mot bakgård | Vv. & fyring ink | Ingen forkjøpsrett

Prisantydning	3 700 000,-
Fellesgjeld	80 981,-
Omkostninger	95 850,-
Totalpris	3 876 831,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 325,-
BRA-i	22 kvm
Totalt BRA	23 kvm
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1942
Megler	Irina Therese Bjørnhaug
Telefon	976 94 938
E-post	i.bjornhaug@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Irina Bjørnhaug v/ Nordvik har gleden av å presentere Fagerborggata 6C, en lys og arealeffektiv 1-roms med sovealkove, beliggende i 3. etasje på populære Fagerborg/Majorstuen.

Leiligheten har en åpen løsning mellom stue og kjøkken, med god planløsning og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Leiligheten vender mot rolig bakgård, og takhøyden på ca. 2,65 meter gir en luftig romfølelse. Kjøkkenet ble oppgradert i 2014 og har rikelig med skap- og benkeplass. Sovealkoven har spesialbygget seng med oppbevaring som medfølger, og badet har gulvvarme og servant fra 2021. Kjellerbod medfølger.

Høydepunkter:

- Arealeffektiv og smart planløsning
- God takhøyde
- Felles takterrasse
- Smart sovealkove med oppbevaring
- Bod
- Fyring/VV og internett inkl
- Ingen forkjøpsrett
- Mulighet for p-plass

Arealer og innhold

BRA-i:	22 kvm
BRA-e:	1 kvm
Totalt BRA:	23 kvm

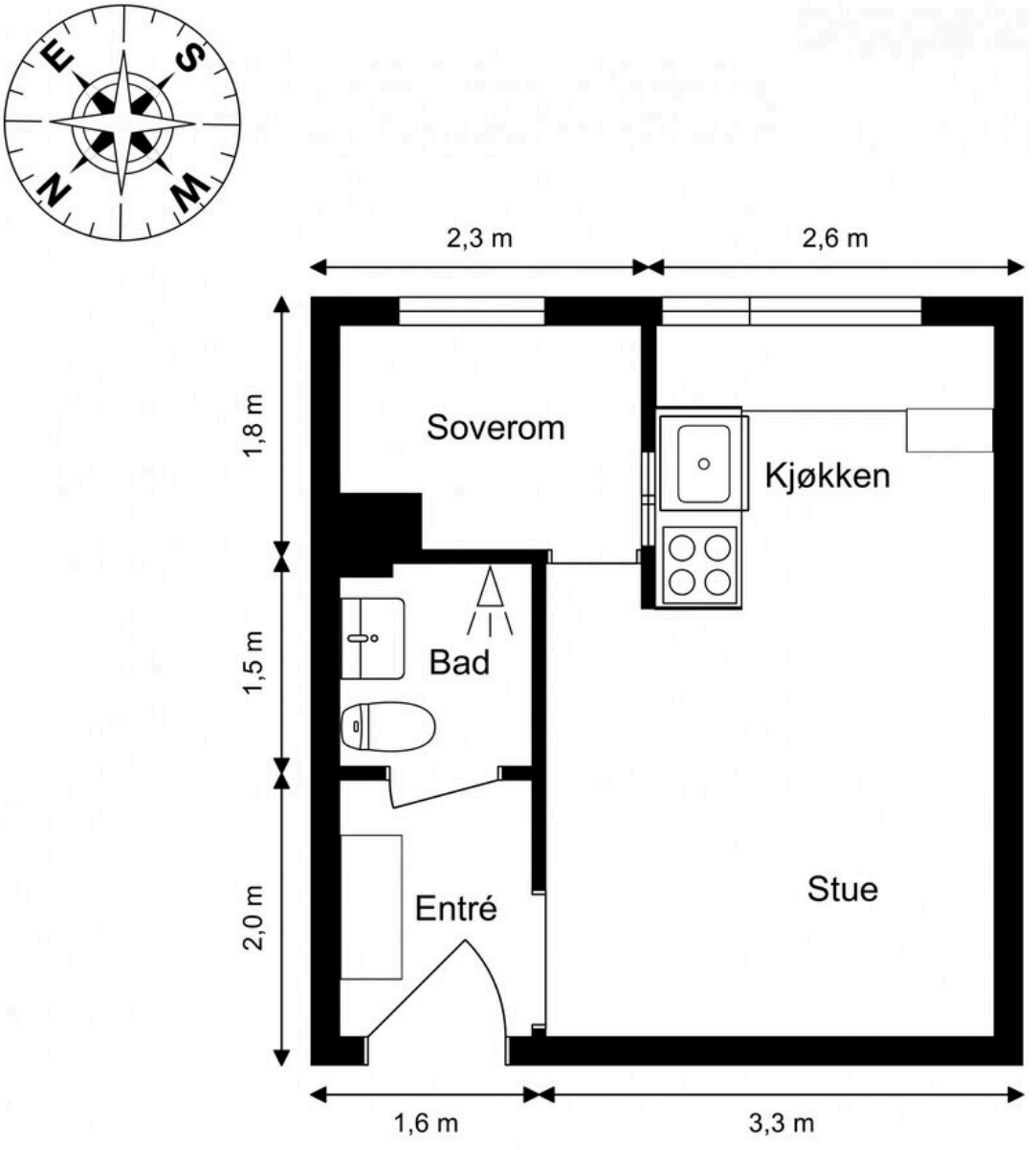
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 22 kvm. Stue/kjøkken, entré, bad, soverom.
Total BRA: 22 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 1 kvm. Bod
Total BRA: 1 kvm.

BoligDesign AS

Fagerborggata 6C
Hovedetasje (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet




























Vibes
Dagligvaror
Vibes
30

Informasjon

Fagerborggata 6C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0063/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Fagerborggata 6C, 0360 OSLO
Gnr 214, bnr 58, snr 37 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Nicolai Mykleby-Skaara

Kjøpesum og omkostninger
3 490 000,- (Prisantydning)
80 981,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 570 981,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
89 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
90 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
103 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 661 581,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 674 281,- (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
1942

Etasje
3

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 22 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 23 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 22 kvm. Stue/kjøkken, entré, bad, soverom.

Total BRA: 22 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 1 kvm. Bod
Total BRA: 1 kvm.

Innhold

Entré:
Velkommen inn! Entréen har god plass til å henge fra seg yttertøyet og sette fra seg skoene. Her får du et godt førsteinntrykk av leiligheten. Dørcalling gir enkel adgang for gjester. Entrédør i brann- og lydklasse med kikkehull. Sikringsskap med automatsikringer er plassert praktisk i oppgangen utenfor leiligheten.

Stue:
Pen og lys stue med god atmosfære og praktisk planløsning som gir fine møbleringsmuligheter. Her er det plass til både sofakrok og TV-løsning. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig og trivelig romfølelse. Radiator tilknyttet sentralfyring. Gulvet er belagt med malte tregulv.

Kjøkken:
Kjøkkenet er oppgradert i 2014 og har god skap- og benkeplass, med innredning i moderne stil med glatte fronter og benkeplate i heltre. Praktisk og romslig arbeidsområde gjør matlagingen enkel og effektiv. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Ny platetopp i 2025.

Bad:
Lyst og funksjonelt bad med fliser på gulv og vegger, samt slett, malt himling med downlights. Gulvvarme sørger for en behagelig temperatur året rundt. Rommet er innredet med vegghengt dusj, toalett og servant – sistnevnte ny fra 2021. Badet ble oppgradert i regi av sameiet i 2008. Naturlig ventilasjon.

Sovealkove:
Praktisk og koselig sovealkove med spesialbygget treramme og rammemadrass (120 x 200) som medfølger. Løsningen gir god utnyttelse av plassen med smart oppbevaring under sengen.

I tillegg til dette disponerer boligen en bod på ca. 1 kvm i kjeller.

Gulv: Malte tregulv i oppholdsrom og fliser på bad.
Vegger og himling: Slette malte tak og vegger. Flislagte vegger på bad. Det er målt takhøyde på ca. 2,65 meter.
Vinduer: Vinduer i 3-lags glass datert 2018.
Dører: Glatt entrédør med brannklasse og lydklasse, samt kikkehull

Standard

Tilstandsrapport er utført av takstingeniør Magne Jonassen v/ Stavern taksering, datert 07.04.2025 og viser følgende tilstandsgrad:

Ingen TG3.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er ventil i soveromsvegg og avtrekk fra bad, kjøkken mangler forsert avtrekk.
Vurdering av avvik:
-Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak
-Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Elektrisk anlegg med automatsikringer. På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk. Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring. Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det er i følge tidligere salgsoppgave utført eltilsyn 2015.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
Det er ingen ventilering fra kjøkken.
Vurdering av avvik:
-Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
Konsekvens/tiltak
-Mekanisk avtrekk bør etableres.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Veggene har fliser. Taket er malt.
Årstall: 2008, kilde: eier.
Vurdering av avvik:
-Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
-Det er påvist sprekker i fliser.
Konsekvens/tiltak:
-Fuger bør skiftes ut.
-Fliser må skiftes.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Årstall: 2008, kilde: eier.
Vurdering av avvik:
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon
Det er naturlig ventilering.
Vurdering av avvik:
-Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak
-Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket

TG IU – Konstruksjoner som ikke er undersøkt
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger mot bad i mur

Parkering

Sameiet eier fire p-plasser ute og seks garasjeplasser innendørs, ref. hjemmeside. Styret håndterer utleie av disse. Det påløper administrasjonsgebyr ved endring av leietaker etter gjeldende satser.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Bygget ble renovert av M2 Entreprenør AS i 2018/2019. Rehabiliteringen omfattet oppgradering av fasade og tak, samt utskifting av vinduer og balkongdører.

Badet er fra 2008 og har flislagte vegger, gulvvarme og innfelte downlights i himlingen. Servanten ble skiftet ut i 2021.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2014, og det er nylig montert ny platetopp i 2025.

Nåværende eier har gjennomført følgende oppgraderinger:
- Gulvene i stue/kjøkken, sovealkove og gang ble malt i 2022
- Vegger og tak i sovealkoven ble malt i 2023
- En vegg i stuen ble malt i 2024
- Det er installert en tilpasset treramme i sovealkoven med rammemadrass (120 x 200) og optimal lagringsplass under – seng og lagringsløsning medfølger ved salg
- Det er montert et skap i stue/oppholdsrom (75 x 58 x 201), som også medfølger salget

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Flislagt baderom, modernisert i regi av sameiet i 2008 med elektroniske varmekabel (i henhold til tidligere prospekt). Ny servantinnredning i 2021.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette skjedde i regi sameiet og må legges til grunn at det er gjort på fagmessig korrekt måte tetteskikt/membran. Det er installert moderne sluk

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget ble renovert av M2 Entreprenør AS i 2018/2019. Rehabiliteringen besto av fasade-/takoppgradering og utskifting av vinduer/balkongdører. Det har blitt installert ny port til bakgård m/automatisk lukking. Arbeid utført av firmaet Came.

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: Ved overtakelse av boligen i 2022 ble det oppdaget veggedyr. Ble fullstendig sanert med sluttdokumentasjon av firmaet Anticimex. Har senere ikke forekommet.

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? Salgsprospekt og tilstandsrapport fra 2022.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Styret ønsker å modernisere heisen i oppgang B, som lånefinansieres. Endelig beslutning er ikke truffet. Ifølge styreleder vil dette evt medfølge kr 8980 i fellesgjeld for min leilighet, som ville medføre kr 95 i økte månedlige utgifter. Det er mulighet for at det senere vil kunne bli montert heis i oppgang C (hvor min leilighet ligger). Pt. Usikkert om det blir realisert.

Bygningssakkyndig
Magne Jonassen

Byggemåte
Boligbygg fra 1942 over 5 etasjer, samt loft og kjeller. Bygningen er iht. tilstandsrapporten oppført med støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger utvendig forblendet med malte murkonstruksjoner. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er i bra stand med lite slitasje. Det er hoveddør i teakfiner, dør med brann og lydklasse.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Vannbåren varme i radiatorer. Varmtvann til forbruk og oppvarming med

radiatorer er inkludert i felleskostnader.
Varmekabler i gulv på bad.

Informasjon om strømforbruk

Totalt strømforbruk i 2024 var 1 990 kWh. Den samlede strømkostnaden for året utgjorde kr 3 987, noe som tilsvarer et gjennomsnitt på kr 332 per måned.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 325,- pr. mnd.
Inkluderer: Brebånd (fibernett på 1000 mbps) samt a-konto varmtvann og fyring inkl. mm.

A konto varme 480,00
Enhetskostnad 554,00
Felleskostnader 1 290,45

Andre utgifter

Innboforsikring ca. 2000 kr per år, estimert av megler.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 926 676,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 706 702,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Fagerborggata 6, orgnr. 984830386

Om sameiet

Sameiet består av 92 enheter og uteleiedeler. Leilighetene er fordelt på tre oppganger og har en felles bakgård, takterrasse, vaskerom og parkeringsplasser etter liste.
Styret sin epost: styret@fagerborggata6.no
Styreleder: Anne Mürer
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning

Sameiet har felles vaskeri i kjelleren mellom C- og B- oppgangene og en i A-oppgangen. Vasketider bestilles via tavlene i vaskekjelleren. Da bruker man vaskekossen med ditt seksjonsnummer og booker dato og tidspunktet man ønsker. Når vasketiden er ferdig skal vaskeklossen settes nederst på tavlen.

Sameiet har en avtale med Telenor om levering av TV og Bredbånd. Dette er inkludert i husleien.

Sameiet bruker Asker og Bærum Vaktmesterkompani på vaktmester- og renholdstjenester

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 80 981,- pr.

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 83987211655
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,20%
Restsaldo 13 755 741,00
Innfrielsesdato: 01.09.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Sameiet har ikke sikringsordning for fellesgjeld.

Selger informerer om at styret i sameiet vurderer å modernisere heisen i oppgang B, med planlagt lånefinansiering. Endelig beslutning er ennå ikke fattet, men ifølge styreleder kan dette medføre en økning i fellesgjelden på kr 8 980 for leiligheten, som vil føre til en økning i månedlige fellesutgifter på ca. kr 95. Det er også mulighet for at det i fremtiden kan installeres heis i oppgang C, hvor leiligheten ligger, men dette er per i dag usikkert.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2023 viste et overskudd på kr. kr 265 232,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Uten tillatelse fra styret er det ikke tillatt å holde husdyr, og kun seksjonseiere kan gis tillatelse.

Sameiets forsikring
IF SKADEFORSIKRING NUF (31431)
Polisenr. SP3188345

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 641 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med plener, hekker og trær. Det er felles takterrasse for felles bruk til beboerne. Her er det flott utsikt mot Holmenkollen, og gode solforhold.

Adkomst
Adkomst fra gateplan i Vibes Gate. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en meget etterspurt beliggenhet på Majorstuen, like ved Stensparken. Området er et av Oslos mest populære nabolag med umiddelbar nærhet til alt av det byen har å tilby. Leiligheten ligger sentralt til i et veletablert område, bestående av pene og klassiske bygårder. Butikker, kaféer, restauranter, barer og nisjeforretninger innen gangavstand. Man finner blant annet populære Bogstadveien og Frognerparken en kort spasertur fra inngangsdøren. Ønsker man å la bilen stå, har man Majorstukrysset få minutter unna, som et knutepunkt for byens kollektivtilbud. Her finnes T-bane med overgang til alle linjer, samt hyppige buss- og trikkavganger i alle retninger. Flybussen går heller ikke langt unna.

For den handleglade er det snakk om få minutters gange til Oslos desidert mest populære handlegate i Bogstadveien. Hegdehaugsveien/Bogstadveien har den siste tiden gjennomgått en omfattende rehabilitering og området har lagt vekt på økt trafikksikkerhet, bedre universell utforming, bedre fremkommelighet og tilgjengelighet, økt beplantning og oppvarmede fortau m.m. Det er også kun en kort tur til Slottsparken og videre Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og caféer.

Av rekreasjonsmuligheter finner man fantastiske Frognerparken med storslåtte Vigelandsparken, Hundesletta og Frognerbadet. Her finner man turstier, dammer og grøntområder perfekt for turer, jogging og parkliv. Populære Stensparken, Biskebyparken, Uranienborgparken, Slottsparken og flere andre grøntområder ligger også innen gangavstand.

Området tilbyr samtidig et stort spekter av treningsmuligheter med bla. SATS ved Colosseum Park, SATS på Fagerborg. Fine muligheter for løpe-/joggeturer i parker om sommer, så vel som vinter. Kort T-banetur til Sognsvann eller Holmenkollen med sitt uendelige vei- og løypenett. Praktisk og enkel forbindelse til byens skoler med bl.a. Høyskolen, Universitetet og BI.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger (attestert) ekspedisjonsdokument for våningshus fra 1938.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av 86 våtrom datert 16.06.2009.

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 sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i henhold til reguleringsplan S-2255 datert 28.07.1977 med senere endringer i henhold til S-2837 datert 15.01.1986. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 sak 262 gjennom ny "Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn." Området blir berørt av endringer i reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune som følge av dette. Denne nye planen får betydning for en rekke vedtatte reguleringsplaner i Oslo.

Pågående byggesaker:
Saksnummer 201913405 - Vibes gate 26 A - Utvidelse av brannbalkonger mot bakgård - Siste dok. 24.02.2025.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:
1938/303628-1/105 01.08.1938
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 58

1938/304001-1/105 27.08.1938
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 58 1938/306340-1/105

10.12.1938 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 58 1939/300747-1/105

03.02.1939 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 58

1940/304611-1/105 23.12.1940
ERKLÆRING/AVTALE ang begrensninger i utleiemulighetene
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 58

1960/510806-1/105 24.06.1960
BEST OM GARASJE/PARKERING
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 58

1995/34533-2/105 30.06.1995
PANTSETTELSESERKLÆRING
Beløp: NOK 20 000 Panthaver: SAMEIET
LØPENR: 1145408 Prioritet etter 80% av lånetakst.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2000/77381-2/105 21.12.2000 ERKLÆRING/AVTALE
Seksjonen har andel i snr 1,2,12 og 13.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Grunndata:
1995/34533-1/105 30.06.1995
SEKSJONERING
Opprettet seksjoner: SNR: 37
Formål: Bolig Sameiebrøk: 44/8417

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger

som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 37 809,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 12 000,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 10 608,-

Samlet skal selger betale kr. 119 607,- 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 28. april 2025

Ansvarlig megler

Christer Barman Gabrielsen, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95041364

Megler

Irina Therese Bjørnhaug, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 97694938

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Fagerborggata 6C

Fagerborggata 6C

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 215 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	365 elever, 22 klasser	9 min 0.6 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	960 elever, 74 klasser	13 min 1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	751 elever, 42 klasser	15 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	406 elever, 30 klasser	9 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	412 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km
Heltberg Bislett		8 min
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	9 min 0.6 km

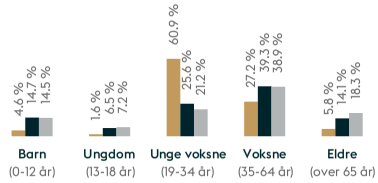
Offentlig transport

Bogstadveien	Linje 11, 19	5 min 0.4 km
Bogstadveien	Linje 1N, 2N, 11N	5 min 0.4 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	23 min 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.7 km

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 ...	70 barn	3 min 0.2 km
Rosenborg barnehage (1-5 år)	44 barn	5 min 0.4 km
Godbiten barnehage (1-5 år)	34 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Majorstuen østre	2 201	1 648
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Stensparken - balløkke	4 min
Dronning Astrids plass streetb...	5 min
SATS Fagerborg	3 min
The Work Out	6 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 80/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Fagerborggata 6 C, 0360 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 58, snr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 23 m² BRA-i: 22 m²



Befaringsdato: 07.04.2025 **Rapportdato:** 10.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1385 **Referansenummer:** SQ1403

Autorisert foretak: Bolig Design AS **Vår ref:**

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

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Fagerborggata 6 C, 0360 OSLO
Gnr 214 - Bnr 58
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Fin mindre leilighet beliggende i 3 etasje i leilighetsbygg, bygget har utvendig fasader av malt mur og flis. Tak er tekket med papp ell. Leiligheten inneholder stue/ kjøkken, entre, bad og sovealkove. Det er også en bod i kjelleren på 1 m2. Det er vinduer med 3 lags glass fra 2018. Bad ble rehabilitert i regi av sameiet 2008. De fleste overflater er malt 2022-2024. Det er ny platetopp 2025. Det er fellesvaskeri i kjelleren. Varmtvann til forbruk og oppvarming med radiatorer er inkludert i felleskostnader. Takhøyden er 265 cm.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1942

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er i bra stand med lite slitasje.
Det er hoveddør i teakfiner, dør med brann og lydklasse. Døren er i bra stand med noe slitasje og bruksmerker.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har overflater av malte tregulv og slette malte tak og vegger, det er noe sprekker og slitasje på gulv. Generelt sett er overflater i bra stand med noe slitasje.

Betonggulv med oppforet tregulv som skille ned mot underliggende leilighet. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler. Det ble målt i stue/ kjøkken og entre. Innvendig har boligen malt glatt dør til bad, dør med noe slitasje og bruksmerker.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med flis på gulv og vegger, slett malt tak. Det er varmekabel i gulv og downlights i tak. Badet har sanitærutstyr som toalett, vask og dusj på vegg. Badet ble renovert i 2008, da i regi av sameiet. Det er sprekker i silikon og flisfuger, det er en knust veggflis og det er hull i fliser i våtsonen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over utførelsen. Det er ny servant fra 2021
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger mot bad i mur.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Kjøkken med noe slitasje på fronter og benkeplate. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er ikke montert.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskap er plassert i tak på bad.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.
Det er ventil i soveromsvegg og avtrekk fra bad, kjøkken mangler forsert avtrekk.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det er i følge tidligere salgsoppgave utført el-tilsyn 2015

Leiligheten har brannalarm og brannslukker som er nyere enn 10 år.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

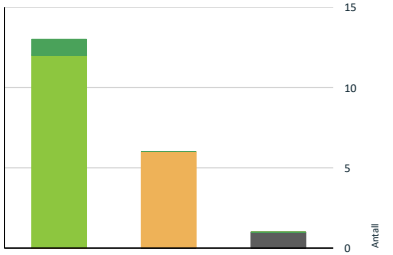
Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger så bruken og lovligheten av rommene er ikke vurdert.

Fagerborggata 6 C, 0360 OSLO
Gnr 214 - Bnr 58
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1942

Standard
Leiligheten har bra standard

Vedlikehold
Leiligheten er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er i bra stand med lite slitasje.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Det er hoveddør i teakfiner, dør med brann og lydklasse. Døren er i bra stand med noe slitasje og bruksmerker.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har overflater av malte tregulv og slette malte tak og vegger, det er noe sprekker og slitasje på gulv. Generelt sett er overflater i bra stand med noe slitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betonggulv med oppforet tregulv som skille ned mot underliggende leilighet. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler. Det ble målt i stue/ kjøkken og entre.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malt glatt dør til bad, dør med noe slitasje og bruksmerker.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad med flis på gulv og vegger, slett malt tak. Det er varmekabel i gulv og downlights i tak. Badet har sanitærutstyr som toalett, vask og dusj på vegg. Badet ble renovert i 2008, da i regi av sameiet. Det er sprekker i silikon og flisfuger, det er en knust veggflis og det er hull i fliser i våtsonen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over utførelsen. Det er ny servant fra 2021

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



Fagerborggata 6 C, 0360 OSLO
Gnr 214 - Bnr 58
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
- Fuger bør skiftes ut.
- Fliser må skiftes.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

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

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



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett. Det er dusj på vegg.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger mot bad i mur.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Kjøkken med noe slitasje på fronter og benkeplate. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er ikke montert.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskap er plassert i tak på bad.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

TG 2 Ventilasjon

Det er ventil i soveromsvegg og avtrekk fra bad, kjøkken mangler forsert avtrekk.

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

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det er i følge tidligere salgsoppgave utført el-tilsyn 2015

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

Spørsmål til eier

Fagerborggata 6 C, 0360 OSLO
Gnr 214 - Bnr 58
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.
    Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
    Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har brannalarm og brannslukker som er nyere enn 10 år.

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



Tilstandsrapport



Fagerborggata 6 C, 0360 OSLO
Gnr 214 - Bnr 58
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i brannselleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	22	1		23	
SUM	**22**	**1**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Entré, Bad, Soverom	Bod	

Kommentar

Bod i kjeller er medtatt som BRA-e. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger så bruken og lovligheten av rommene er ikke vurdert.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se omtale i rapporten

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	22	0

Fagerborggata 6 C, 0360 OSLO
Gnr 214 - Bnr 58
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2025	Magne Jonassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	58		37	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fagerborggata 6 C

Hjemmelshaver
Mykleby-Skaara Nicolai

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenheten ved Majorstuen gir deg et sentralt utgangspunkt med nærhet til det meste hovedstaden har å tilby med et yrende restaurant- og kaféliv, en rekke forretninger og servicetilbud samt god kollektiv forbindelse. Gangavstand til to av hovedstadens mest ettertraktede handlegater, Bogstadveien og Hegdehaugsveien, med et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Hammersborggata til Calmeyers gate. Sving til høyre og inn på Calmeyers gate. Ta Maridalsveien og Waldemar Thranes gate til Dalsbergstien i Sankt Hanshaugen. Ta Bislettgata og Pilestredet til Vibes gate i Majorstuen. Fagerborggata 6C

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År
2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.03.2025		Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.04.2025	
2	10.04.2025	

Fagerborggata 6 C, 0360 OSLO
Gnr 214 - Bnr 58
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fagerborggata 6 C, 0360 OSLO
Gnr 214 - Bnr 58
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mykleby-Skaara, Nicolai	9578-5999-4-3064481	2025-03-27 21:21:59

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
27. mar. 2025

Oppdragsnummer
8-0063/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fagerborggata 6C, 0360 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Nicolai Mykleby-Skaara

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. desember 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP3188345
Forsikret i: IF

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: Flislagt baderom, modernisert i regi av sameiet i 2008 med elektroniske varmekabel (i henhold til tidligere prospekt). Ny servantinnredning i 2021.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette skjedde i regi sameiet og må legges til grunn at det er gjort på fagmessig korrekt måte tetteskikt/membran. Det er installert moderne sluk.

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget ble renovert av M2 Entreprenør AS i 2018/2019. Rehabiliteringen besto av fasade-/takoppgradering og utskifting av vinduer/balkongdører. Det har blitt installert ny port til bakgård m/automatisk lukking. Arbeid utført av firmaet Came.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ved overtakelse av boligen i 2022 ble det oppdaget veggedyr. Ble fullstendig sanert med sluttdokumentasjon av firmaet Anticimex. Har senere ikke forekommet.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsprospekt og tilstandsrapport fra 2022.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Styret ønsker å modernisere heisen i oppgang B, som lånefinansieres. Endelig beslutning er ikke truffet. Ifølge styreleder vil dette evt medfølge kr 8980 i fellesgjeld for min leilighet, som ville medføre kr 95 i økte månedlige utgifter. Det er mulighet for at det senere vil kunne bli montert heis i oppgang C (hvor min leilighet ligger). Pt. Usikkert om det blir realisert.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0063/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Mykleby-Skaara, Nicolai	**2025-03-27**

Identifikasjon

bankID Mykleby-Skaara, Nicolai

SIGNICAT

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

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Irina T. Bjørnhaug
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: i.bjornhaug@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0063/25 . Vår ref.: 0344-1-037 Dato: 25.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Fagerborggata 6
Organisasjonsnr:	984830386
Seksjonseier:	Mykleby-Skaara, Nicolai
Medeier:	
Leilighetsnummer:	037
Adresse:	Fagerborggata 6 C, 0360 OSLO
Seksjonsnummer:	37
Gnr.	214
Bnr.	58

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: IF SKADEFORSIKRING NUF (31431)- polisenummer SP3188345.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele elNei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekterkan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene øker med 5% for boligene og 3% for næringslokalene fra 01.03.2025.
Sameiet eier fire p-plasser ute og seks garasjeplasser innendørs, ref. hjemmeside. Styret håndterer utleie av disse. Det påløper administrasjonsgebyr ved endring av leietaker etter gjeldende satser.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	83987211655
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,20%
Restsaldo	13 755 741,00
Innfrielsesdato:	01.09.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 324,45,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto varme	480,00	
Enhetskostnad	554,00	
Felleskostnader	1 290,45	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 361,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 921,-
Annen formue:	6 177,-
Gjeld:	80 981,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	83987211655
Restsaldo:	80 279,66
Kapitalkostnader:	655,81

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 80 279,66,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Nina Christin Braaten Karlsen pr. e-post: nina.christin.karlsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Anne Mürer, e-post: fagerborggata6@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: fagerborggata6@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

BOALLIANSEN FORVALTNING





Årsmøte 2024

- Innkalling
- Årsregnskap

Sameiet Fagerborggata 6

Styrets oppgaver

Årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Til seksjonseierne i Sameiet Fagerborggata 6

Velkommen til årsmøte, onsdag 26.juni 2024 kl. 18:00 i bakgården i Fagerborggata 6.

Innkallingen inneholder sameiets regnskap for 2023**.** Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøte. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameie Fagerborggata 6 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøte?

- Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett
- Det er kun en stemme per seksjon
- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg
- Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg
- Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET FAGERBORGGATA 6

Dato:26.06. 2024 kl. 18:00
Sted: Bakgården i Fagerborggata 6

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2023 som viser et overskudd på kr. 265.232,- godkjennes. Resultatet føres med kr. 265.232,- mot egenkapital.

3) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 110.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

4) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2024 tas til etterretning.

5) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp ingen innkomne forslag.

6) VALG AV STYRE

Det skal velges 2 medlemmer til styret. Se innstilling.

Med vennlig hilsen for styret

Oslo. 06.06.2024

_____
Anne Mürer
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Forslag til årsregnskap for 2023 og budsjett 2024
- Revisjonsberetning
- Innkomne forslag (dersom dette foreligger)
- Navneseddel og fullmaktsskjema

Årsregnskap 2023
Sameiet Fagerborggata 6

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 984 830 386

RESULTATREGNSKAP

Sameiet Fagerborggata 6

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter felleskostnader	1	**2 822 100**	**2 396 001**	**2 927 694**	**3 216 092**
Innkrevde felleskostnader eks vedl.l		2 197 825	1 824 341	2 325 760	2 499 684
Bilplass		127 200	119 750	132 000	138 000
Enhetskostnad		497 075	451 910	469 934	578 408
Andre inntekter	2	**477 008**	**494 915**	**526 942**	**542 820**
Annen driftsrelatert inntekt		0	7 073	7 000	0
Husleie		477 008	487 842	519 942	542 820
Sum driftsinntekter		**3 299 108**	**2 890 916**	**3 454 636**	**3 758 912**
Lønn og personalkostnader	3	**125 510**	**114 100**	**125 510**	**125 510**
Styrehonorar		110 000	100 000	110 000	110 000
Arbeidsgiveravgift		15 510	14 100	15 510	15 510
Avskrivning av driftsmidler og	4	**15 463**	**8 448**	**1 000**	**15 500**
Avskrivning på transportmidler, mas		15 463	8 448	1 000	15 500
Driftskostnader		**1 775 620**	**1 584 419**	**1 745 425**	**1 589 400**
Elektrisitet		53 959	59 281	64 200	55 200
Renovasjonsavgift		234 309	207 887	243 600	179 600
Vann- og avløpsavgift		272 273	251 765	318 000	274 000
Feieavgift		3 060	18 596	21 500	3 100
Renhold		97 125	87 771	90 000	107 000
Vaktmestertjenester		214 693	133 601	145 500	170 000
Skadedyrarbeid		2 372	12 428	8 000	500
Annen kostnad lokaler		3 668	0	0	0
Inventar		0	170	0	0
Driftsmateriale		0	14 696	10 000	0
Honorar revisjon		14 594	17 970	15 625	15 000
Forretningsførerhonorar		115 643	109 200	114 000	119 500
Honorar for økonomisk rådgivning		7 080	12 981	6 200	9 700
Honorar for juridisk bistand, fradrag:		0	0	0	20 000
Konsulenttjenester		0	0	10 000	0
Vakthold		2 640	0	0	2 400
Data/EDB kostnad		3 475	6 281	1 000	3 200
Internett / TV		483 051	438 595	443 800	325 000
SMS-utsendelser		3 741	0	0	5 000
Porto		40	2 713	0	100
Kontingent, fradragsberettiget		2 900	2 650	3 000	3 000
Forsikring		198 201	176 421	204 000	233 700
Årsmøter / Generalforsamlinger		0	3 125	3 000	0
Øres avrunding		-62	100	0	-100
Eiendoms- og festeavgift		24 112	24 112	30 000	8 000
Eiendomsskatt		0	0	0	24 100
Bank- og kortgebyr		5 034	4 875	6 000	5 100
Fakturagebyr		531	614	1 000	700
Annen kostnad		33 885	7 073	7 000	2 500
Rydding reskontro		0	-8 486	0	0
Tap på fordringer		-704	0	0	23 100
Reparasjon og vedlikehold	5	**202 614**	**735 251**	**395 000**	**423 500**
Reparasjon og vedlikehold bygninge		19 727	603 329	200 000	258 000
Drift/vedlikehold VVS		0	5 379	20 000	20 000
Drift/vedlikehold elektro		71 540	56 017	60 000	65 600
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		914	1 424	20 000	0
Drift/vedlikehold heisanlegg		30 416	27 315	30 000	27 800
Drift/vedlikehold brannsikring		0	0	15 000	0
Drift/vedlikehold vaskerianlegg		3 047	5 995	10 000	0
Drift/vedlikehold fjernvarmeanlegg		45 053	35 793	40 000	29 400
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		6 438	0	0	2 700
Drift/vedlikehold avfallsanlegg		5 478	0	0	0
Egenandel forsikring		20 000	0	0	20 000
Sum driftskostnader		**2 119 207**	**2 442 219**	**2 266 935**	**2 153 910**
Driftsresultat		**1 179 901**	**448 697**	**1 187 701**	**1 605 002**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Annen renteinntekt		**1 644**	**1 169**	**0**	**0**
Renteinnekter bank		1 644	1 169	0	0
Annen finansinntekt		**-20 131**	**-140**	**2 000**	**0**
Annen finansinntekt		-20 131	-140	2 000	0
Annen rentekostnad	6	**895 283**	**604 433**	**770 671**	**998 491**
Annen rentekostnad		358	2 476	0	0
Renter lån		894 925	601 957	770 671	998 491
Annen finanskostnad	6	**900**	**918**	**900**	**900**
Annen finanskostnad		900	918	900	900
Resultat av finansposter		**-914 670**	**-604 322**	**-769 571**	**-999 391**

RESULTATREGNSKAP

Sameiet Fagerborggata 6

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Resultat før skattekostnad		265 232	-155 626	418 130	605 611
Resultat		**265 232**	**-155 626**	**418 130**	**605 611**
Årsresultat	**7**	**265 232**	**-155 626**	**418 130**	**605 611**

BALANSE

Sameiet Fagerborggata 6

EIENDELER	Note	2023	2022
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	**4**	**52 117**	**67 581**
Inventar		52 117	67 581
Sum varige driftsmidler	**4**	**52 117**	**67 581**
Sum anleggsmidler		**52 117**	**67 581**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	**8**	**548 429**	**826 038**
Kundefordringer		398 651	569 369
Avsetning tap på fordringer		0	-18 000
Kostnader fjernvarme - avregnes seksjone		149 778	274 669
Andre kortsiktige fordringer	**8**	**168 037**	**144 967**
Andre forskuddsbetalte kostnader		168 037	144 967
Sum fordringer		**716 466**	**971 004**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	**9**	**486 689**	**248 232**
Driftskonto HB (8398.11.64302)		283 088	245 415
Sparekonti		203 589	2 814
Bankinnskudd for skattetrekk		12	3
Sum omløpsmidler		**1 203 154**	**1 219 237**
Sum eiendeler		**1 255 272**	**1 286 817**

BALANSE

Sameiet Fagerborggata 6

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	**7**	**-13 583 647**	**-13 848 878**
Udekket tap		-13 583 647	-13 848 878
Sum opptjent egenkapital		**-13 583 647**	**-13 848 878**
Sum egenkapital	**7**	**-13 583 647**	**-13 848 878**
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	**10**	**14 214 241**	**14 584 825**
Lån 8398 72 11655		14 214 241	14 584 825
Sum annen langsiktig gjeld	**10**	**14 214 241**	**14 584 825**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	**11**	**38 139**	**143 029**
Leverandørgjeld		38 139	143 029
Konserngjeld	**11**	**0**	**52 000**
Depositum		0	52 000
Annen kortsiktig gjeld	**11**	**586 538**	**355 842**
Forskudd fra kunder		278 108	235 579
Påløpt rente		85 714	66 756
Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek		239 196	0
Andre interimsposter (avregning Ista)		-16 479	-132 128
Annen kortsiktig gjeld		0	185 635
Sum kortsiktig gjeld		**624 677**	**550 870**
Sum gjeld		**14 838 918**	**15 135 695**
Sum egenkapital og gjeld		**1 255 272**	**1 286 817**

Oslo,
Styret i Sameiet Fagerborggata 6

Anne Mürer
styreleder

Jo Haugen Bakke
styremedlem

Jon-Rune Haukaas
styremedlem

Anne Karine Thorsrud
styremedlem

Gabrielle Lau Silsand
styremedlem

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer og gjeld som skal gjøres opp innen ett år klassifiseres som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Inntektene resultatføres når de er opptjent.
Vedlikehold kostnadsføres løpende etter hvert som det utføres.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten "Kundefordringer".

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre driftsinntekter gjelder innkrevd andel husleie.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

.
Sameiet har ingen faste ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring i henhold til bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning.
Det er utbetalt styrehonorar for perioden 2022/2023.

Honorar til revisor utgjør kr 14 594.

NOTE 4 ANLEGGSMIDLER

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	76 029	76 029
= Anskaffelseskost 31.12.23	76 029	76 029
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	15 463	15 463
= Bokført verdi 31.12.23	52 117	52 117
Økonomisk levetid	5 år	

Årets avskrivning er kr 15 463

NOTE 5 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det kostnadsført kr 202 614,- til reparasjon og vedlikehold bygg, brannsikring, heis og innvendig og utvendig anlegg.

NOTE 6 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr -18 487, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 896 183.

NOTE 7 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Egenkapitalen utgjør -13 583 647,- disponert for årets resultat 2023.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Inngående balanse	-13 848 878	-13 693 252
Fra årets resultat	265 232	-155 626
Egenkapital hittil år	-13 583 647	-13 848 878

Sameiet har negativ egenkapital som følge av økte kostnader til vedlikehold. Styret har budsjettert med positivt resultat det kommende året, som vil bedre egenkapitalandelen.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER
For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregnes størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller evne til å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 578 477 per 31.12.2023.

	2023	2022
Kortsiktige fordringer	398 651	551 369
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	317 815	419 636
Bankinnskudd, kontanter og lignende	486 689	248 232
Sum omløpsmidler	1 203 154	1 219 237
Leverandørgjeld	-38 139	-143 029
Annen kortsiktig gjeld	-586 538	-355 842
Disponible midler	578 477	720 366

NOTE 8 FORDRINGER

Kundefordringer gjelder restanser knyttet til felleskostnader
Andre forskuddsbetalte kostnader gjelder kostnader til skadedyrarbeid, GSM abonnement, forsikring og TV/internett som er betalt i 2023, men som vedrører 2024

NOTE 9 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 486 689,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonavn	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Driftskonto Handelsbanken	283 088	245 415
Sparekonto Handelsbanken	203 589	2 814
Skattetrekkskonto	12	3
	486 689	248 232

NOTE 10 LANGSIKTIG GJELD

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	-14 214 241	-14 584 825
Sum	-14 214 241	-14 584 825

NOTE 11 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjelden består av fakturaer som er bokført i regnskapsåret, men forfaller etter 31.12.2023
Forskudd fra kunder gjelder fakturaer som er utsendt i regnskapsåret, og som vedrører 2024.

RSM Norge AS

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 72 59 75 00
www.rsmnorge.no

Til årsmøtet i Sameiet Fagerborggata 6

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Fagerborggata 6 som viser et overskudd på NOK 265 232. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: SB81E-6CWWG-MEIBX-PUPLY-L6OZE-PDLNG

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

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

Trondheim, 6. juni 2024
RSM Norge AS

Fredrik Sivertsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SB81E-6CWWG-MEIBX-PUPLY-L6OZE-PDLNG

PENNEO

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

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

Sivertsen, Fredrik Lundemo
Statsautorisert revisor
På vegne av: RSM Norge AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3093205
IP: 104.28.xxx.xxx
2024-06-06 13:38:36 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SBBJE-6CWWG-MEIBX-PUPLY-L6OZE-PDLNG

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

5 INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

6 VALG AV STYRE

Det skal velges to medlemmer til styret for 2 år.

Styret har i perioden bestått av

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Anne Mürer	2023	2 år
Styremedlem	Jo Haugen Bakke	2023	2 år
Styremedlem	Gabrielle Lenæs Silsand	2023	2 år
Styremedlem	Anne Karine Thorsrud	2022	2 år
Styremedlem	Jon-Rune Haukaas	2022	2 år

På valg:

Styremedlem	Anne Karine Thorsrud
Styremedlem	Jon-Rune Haukaas

Begge har meldt at de stiller til gjenvalg.

NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:
_____

ADRESSE:
_____

LEILIGHETENS NUMMER / SEKSJONSNUMMER: _____

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp ----------

FULLMAKT
Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Sameiet Fagerborggata 6 den 26.06.2024.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):
Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
Leilighetsnummer / Seksjonsnummer
Sted og dato
Underskrift

STEMMESEDDEL 1 STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3 STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5 STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7 STEMMESEDDEL 8

PROTOKOLL
FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE FOR SAMEIET FAGERBORGGATA ...

BankID Signing Christina Skeie 2024-07-02
BankID Signing Anna Hjelle 2024-07-02
BankID Signing Anne Mürer 2024-07-02

Den 26.6.2024 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Fagerborggata 6 i Oslo.

1. KONSTITUERING

Til stede var __10__ sameiere og ___3_ med fullmakt, totalt __13__ seksjoner var representert.

Anne Mürer
_____ ble valgt til møteleder.

Anne Mürer
_____ ble valgt til referent.

Anna Hjelle og Christina Skeie
_____ ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Det fremkom _____1___ bemerkninger til innkallingen, ønsket innspill på fordeling kost for investering utskiftning heis i B, legges som under eventuelt punkt. Dagsorden ble godkjent.

2. ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet som viste et overskudd med kr. 265.232 ,- ble godkjent.
Resultatet føres med kr 265.232,- mot egenkapitalen.

Revisjonsberetningen ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3. GODGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret fastsettes til kr. 110.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024.

4. BUDSJETT FOR 2024

Styrets forslag til budsjett for 2024 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

5. INNKOMMENDE FORSLAG

Det var ved fristens utløp ingen innkomne forslag.

6. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET OG VALGKOMITEEN

Det skal velges 2 medlemmer til styret for 2 år.

Årsmøte behandlet forslag til medlemmer:

Styremedlem	Anne Karine Thorsrud
Styremedlem	Jon-Rune Haukaas

Årsmøte godkjente forslaget, og styret består etter dette av:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Anne Mürer	2023	2 år
Styremedlem	Jo Haugen Bakke	2023	2 år
Styremedlem	Gabrielle Lenæs Silsand	2023	2 år
Styremedlem	Anne Karine Thorsrud	2024	2 år
Styremedlem	Jon-Rune Haukaas	2024	2 år

7. EVENTUELT

- Innspill fra en seksjonseier i 2. etg. i oppgang B med stor leilighet at finner det urimelig med ren fordeling av investering utskifting etter eierbrøk når bor i 2. etg. og mindre nytte/bruk av heis enn seksjoner i de høyere etasjer
- Innspill under møtet som ble diskutert:
    - Kort status om heisprosjektet ble informert om. Tilbud utskiftning heis i B mottas 28. juni. Forespurt OBOS om juridisk assistanse for å utarbeide forslag til fordeling av investering for utskifting av heisen i B som vil ligge til grunn som forslag før ekstra ordinært årsmøte for avstemming alternativer for utskiftning/oppgradering heisen i B. Mulig fremtidig installasjon i heis C må også vurderes inn her. Hittil er det få seksjonseiere i C som har gitt tilbakemelding om ønsker heis i C eller ikke, purre mail sendt ut denne uken.
    - Påvist møll på loft i B/C. Dette er en forsikringssak og Anticimex er engasjert for å gjøre tiltak her, informasjonsmail for løpet her inkl. nødvendige forberedelser alle beboere må gjøre før 31. juli vil bli sendt ut 27. juni. Innspill om at det bør bestilles en container i slutten av juli, dette vil Styret sørge for.
    - Rust på en del rekkverk, styret vil be vaktmester vurdere dette og behov for tiltak.
    - Postkasseskilt – dessverre mange som kun bruker tusj/lite pene lapper her. Styret vil sende ut en påminnelse om at det må bestilles enhetlig skilt, enten hos Posten eller f.eks. Jernia.
    - Dessverre er det mange som fortsatt etterlater seg eiendeler i fellesarealer, inkl. søppel/papp som ender med at vaktmester må samle inn og kjøre til avfallsmottak som da innebærer økt kost for sameiet. Ny påminnelse (inkl. info. lapp ved postkassene) her vil bli sendt ut om dette overhodet ikke er greit, godkjent avfall skal i containere i bakgården og andre eiendeler/farlig avfall etc. må den enkelte levere på kommunens containere i områder/avfallsmottak.

Fagerborggata, Oslo den 26. juni 2024.

Anne Mürer	Anna Hjelle og Christina Skeie
_____	_____
Møteleder	

VEDTEKTER FOR SAMEIET FAGERBORGGATA 6

Sist endret i årsmøte 21.06.2021

***

§1. Navn
I overensstemmelse med skjøte til de respektive seksjonseiere inngår disse herved i:

SAMEIET FAGERBORGGATA 6

Sameiet består av de enkelte seksjoner i Fagerborggata 6, gnr. 214 bnr. 58 i Oslo kommune basert på brøkdeler som svarer til den enkelte sameiebrøk, som er fastsatt i begjæringen om seksjonering. Sameiet består av boligseksjoner og næringsseksjoner.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.

§ 2. Organisering av sameiet, råderett
2.1 Med unntak av det som følger av disse vedtektene og ved lov, har seksjonseierne full disposisjonsrett over sine seksjoner, i tillegg til rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet til eller vanligvis brukt til. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

2.2 Eieren kan fritt pantsette, selge eller leie ut sine seksjoner. Ethvert salg eller utleieforhold skal av eier meldes til sameiets forretningsfører for registrering.
De øvrige seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett ved overdragelse.

2.3 Registrering av seksjonseierne – utleie av bruksenhet
(1) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn per år er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende
(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, senest 14 dager etter overtakelse/utleie. Sammen med underrettelsen skal det opplyses om ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.
(3) Utleie til Airbnb eller tilsvarende skal meldes til styret senest tre dager før utleie. I utleieforhold, herunder ved utleie til Airbnb eller tilsvarende, plikter seksjonseier å gjøre leietaker kjent med husordensreglene. Vedkommende seksjonseier er også ansvarlig i forhold til sameiet for økonomiske tap som påføres av leietaker. Ved all form for utleie forholder styret seg til seksjonseier.

§ 3. Vedlikehold
3.1 Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

3.2 Ved skade i den enkelte seksjon bærer seksjonseieren risikoen for skade eller ødeleggelse. Det vil si at seksjonseieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør, etter den forsikring som av sameiet er avdekket i godkjent selskap. Eventuell selvassuranse som faller på sameiets forsikring, skal dekkes av sameiet er avdekket i godkjent selskap. Eventuell selvassuranse som faller på sameiets forsikring, skal dekkes av sameiet som fellesutgifter med mindre skaden kan tilbakeføres til seksjonseiers uaktsomhet.

3.3 Den enkelte seksjonseier bærer selv ansvar for å holde egen seksjon forsikret.

3.4 Endring av størrelsen på hovedsikring til den enkelte seksjon er ikke tillatt uten skriftlig tillatelse fra styret.

§ 4. Årsmøtet
4.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Årsmøtet skal avholdes årlig innen utgangen av juni måned og innkalles med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

4.2 På det ordinære årsmøtet skal følgende behandles:

- styrets årsberetning
- styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer, styreleder og varamedlemmer
- fastsettelse av godtgjørelse til styret, revisor og forretningsfører
- budsjett med vedlikeholdsprogram
- eventuelle saker som står i innkallingen

4.3 Saker som ønskes behandlet på et årsmøte må være innkommet til styret senest 21 dager før årsmøtet avholdes.

4.4 Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Ekstraordinært årsmøte skal avholdes dersom styret, eller minst 1/10 av seksjonseierne fremsetter krav om dette, og samtidig angir hvilke saker som ønsker behandlet.

§ 5. Styret
5.1 Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 5 medlemmer, som hver sitter to år av gangen. Styremedlemmenes tjenestetid skal rullere, slik at minst to styremedlemmer er på valg på hvert årsmøte. Styrets leder velges særskilt for ett år.

Styremedlemmene skal ha høy moral og fremme forslag som er av felles interesse for sameiet som en helhet.

5.2 Styreleder og ett styremedlem tegner på vegne av styret.

5.3 Styres oppgaver består av, men er ikke begrenset til:

1. Sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.
2. Å sørge for å holde eiendommen tilstrekkelig forsikret til enhver tid.
3. Utarbeide, eventuelt i samarbeid med vaktmester, et årlig forslag til vedlikeholdsprogram som skal fremlegges på årsmøtet for godkjenning.
4. Sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

5.4 Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

5.5 Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

5.6 Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

5.7 Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene, jf eierseksjonsloven § 56.

§ 6. Fellesutgifter og -inntekter
6.1 Seksjonseiere er forpliktet til å betale alle fellesutgifter, som fordeles forholdsmessig på seksjonen på grunnlag av sameiebrøken, dog med følgende unntak:

1. Hver seksjon betaler en enhetskostnad som er lik for alle seksjonene
2. Størrelsen på enhetskostnadene fastsettes av styret.

6.2 Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Beløpet skal betales senest den første hver måned.

§ 7. Forretningsfører
Sameiet skal ha en forretningsfører.

§ 8. Revisjon
Sameiet skal ha en revisor. Revisor har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg.

§ 9. Husordensregler
Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser ovenfor sameiet.

§ 10. Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 11. Forholdet til lov om eierseksjoner
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65.

Kartverket

MAJORSTUEN EIENDOMSMEGLING AS
V/IRINA THERESE BJØRNHAUG
SØRKEDALSVEIEN 8C
0369 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 8-0063/25
Vår referanse: 3710224/26033535
Bestilling: C3 2025-03-25 (5) 102

Dato
25.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
34533	105	30.6.1995	PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	214	58	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Returneres til:

Adv. Mathisen & Halvorsen
v/adv.flm. Einar Edin
Postboks 7545, Skillebekk
0205 OSLO

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	Oslo Kommune	214	58	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
94 162 1 20160 4	Borettslaget Fagerborggate 6	1/1

TINGLYST
30 JUN 1995
OSLO BYSKRIVERAMBETE
DAGBOKNR.: 395 33

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	N	240	11	B	126	21	B	44	31	B	36	41	B	130	51	B	44
2	G	200	12	N	246	22	B	44	32	B	36	42	B	126	52	B	116
3	B	142	13	N	194	23	B	130	33	B	126	43	B	109	53	B	44
4	B	44	14	B	126	24	B	44	34	B	142	44	B	60	54	B	44
5	B	76	15	B	36	25	B	130	35	B	44	45	B	150	55	B	130
6	B	44	16	B	36	26	B	126	36	B	116	46	B	126	56	B	44
7	B	44	17	B	58	27	B	109	37	B	44	47	B	36	57	B	130
8	B	130	18	B	142	28	B	60	38	B	44	48	B	36	58	B	126
9	B	44	19	B	44	29	B	150	39	B	130	49	B	126	59	B	109
10	B	130	20	B	116	30	B	126	40	B	44	50	B	142	60	B	60

Sum tellere: = nevner:

4. Supplerende tekst[6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Panterett uten opptrinnsrett til sameiet for NOK 20.000,-
med prioritet etter 80% av lånetakst.

Doknr. 34533 Tinglyst 30.06.1995 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett innlatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
OSLO 7/4-95	Ståle Innbjørndalen (STYREFØRER) FOR BRT. FAGERBORGT. 6 (FORMANN)

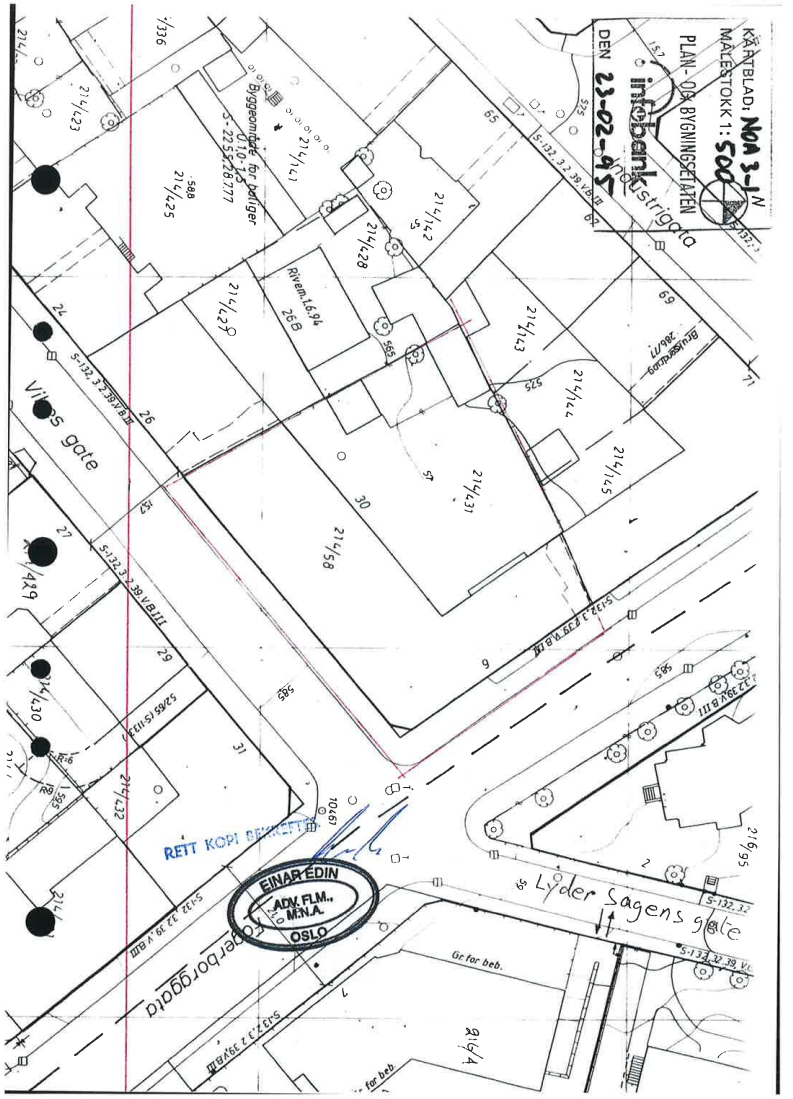
Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

Forts. av punkt 3. Begjæring

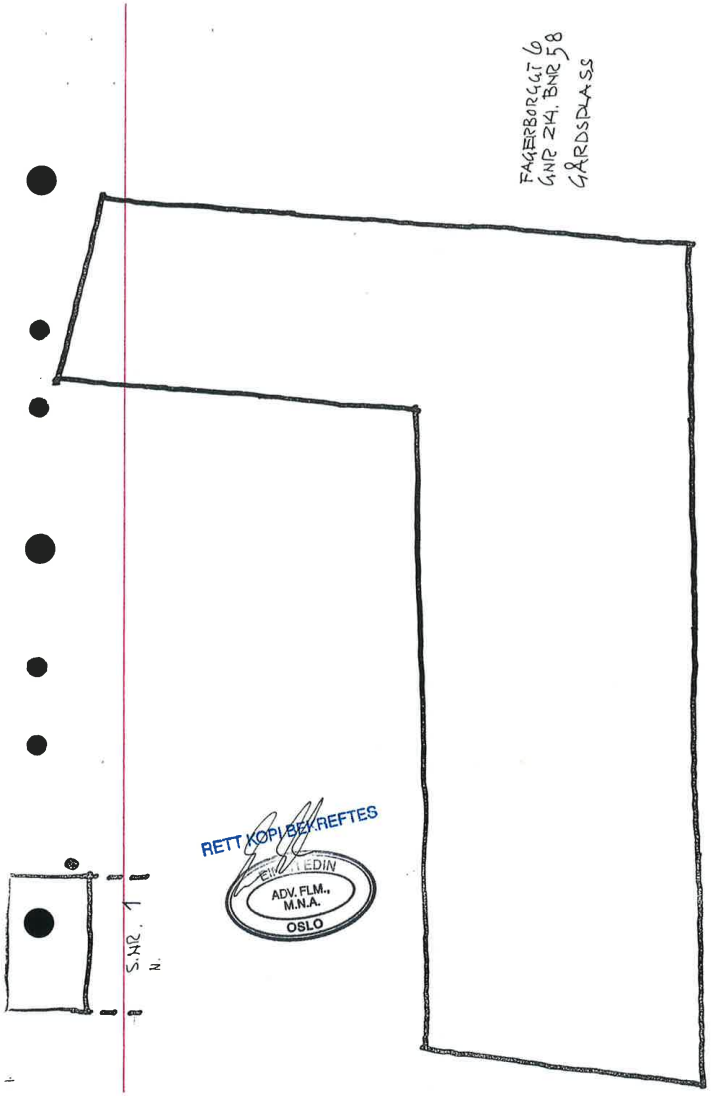
Snr.	For-mål	Brøk	Snr.	For-mål	Brøk	Snr.	For-mål	Brøk
61	B	150	71	B	130	81	B	126
62	B	126	72	B	44	82	B	78
63	B	36	73	B	130	83	B	38
64	B	36	74	B	126	84	B	50
65	B	126	75	B	109	85	B	84
66	B	142	76	B	60	86	B	38
67	B	44	77	B	150	87	B	68
68	B	116	78	B	126	88	B	89
69	B	44	79	B	36	89	B	64
70	B	44	80	B	36	90	B	140

Sum tellere: 8.417 = nevner: 8.417

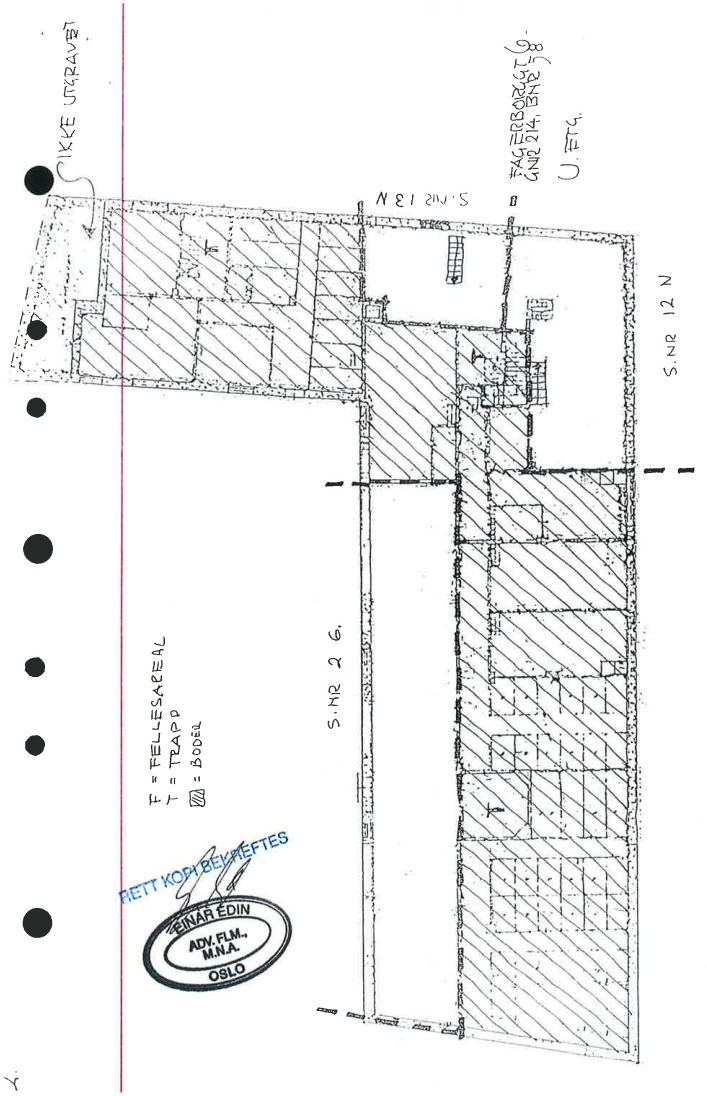
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/34533/105
Uthentet 2025-03-25 10:30



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/34533/105
Uthentet 2025-03-25 10:30


FAGERBORGGT 6
GNR 214. BNR 58
GÅRDSPLASS
S. NR. 1
N.
RETT KOPI BEKREFTES
ADV. FLM.,
M.N.A.
OSLO

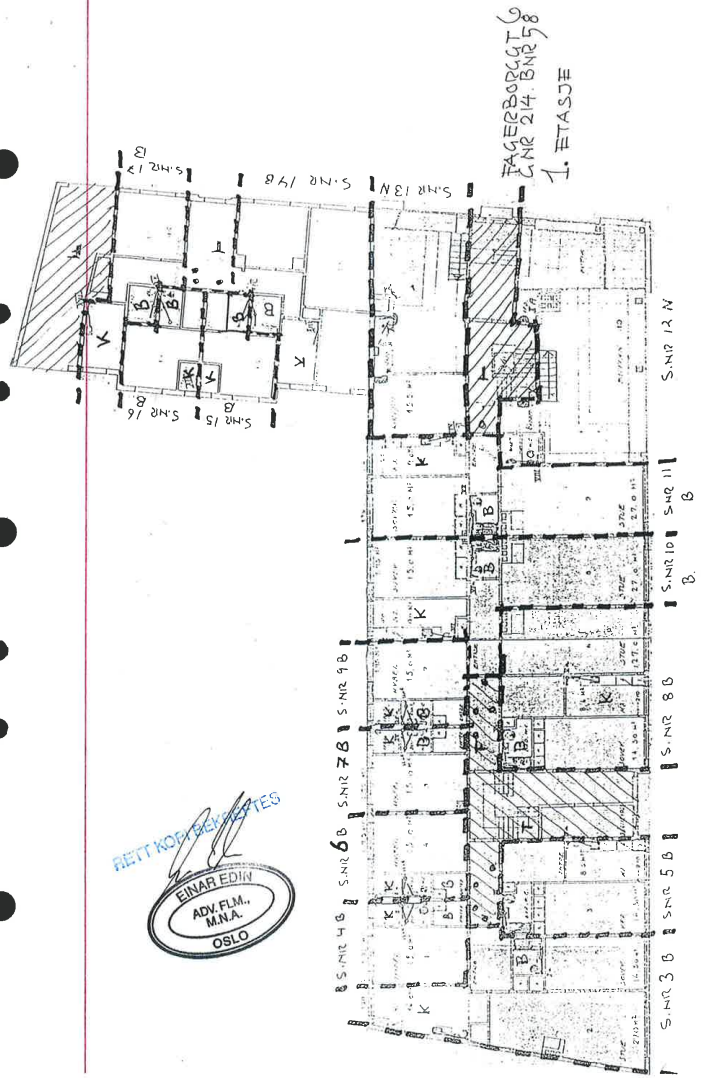
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/34533/105
Uthentet 2025-03-25 10:30



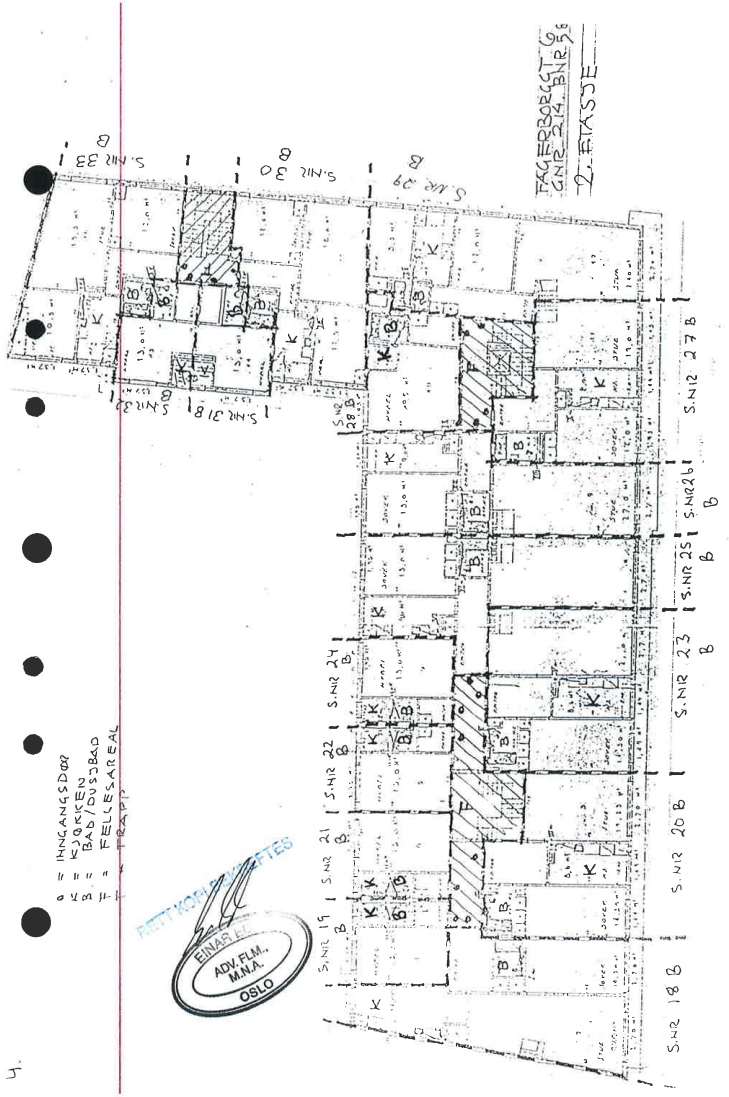
RETT KOPI BEKREFTES
EINAR EDIN
ADV. FLM.,
M.N.A.
OSLO

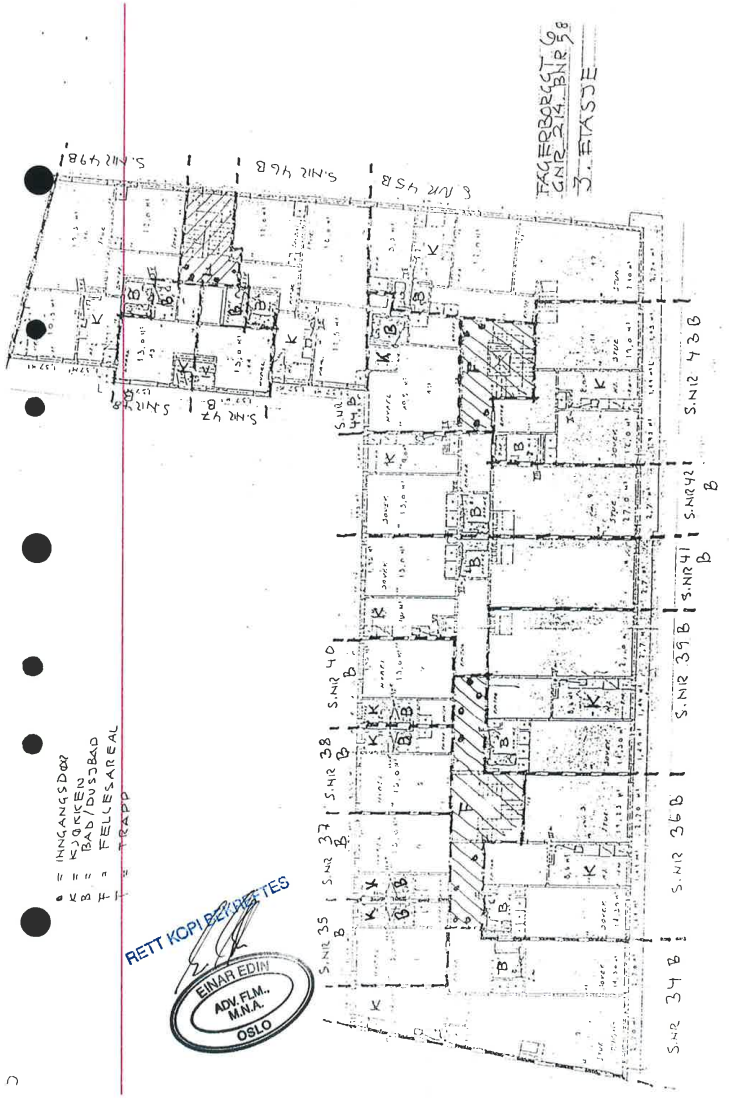
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/34533/105
Uthentet 2025-03-25 10:30

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/34533/105
Uthentet 2025-03-25 10:30

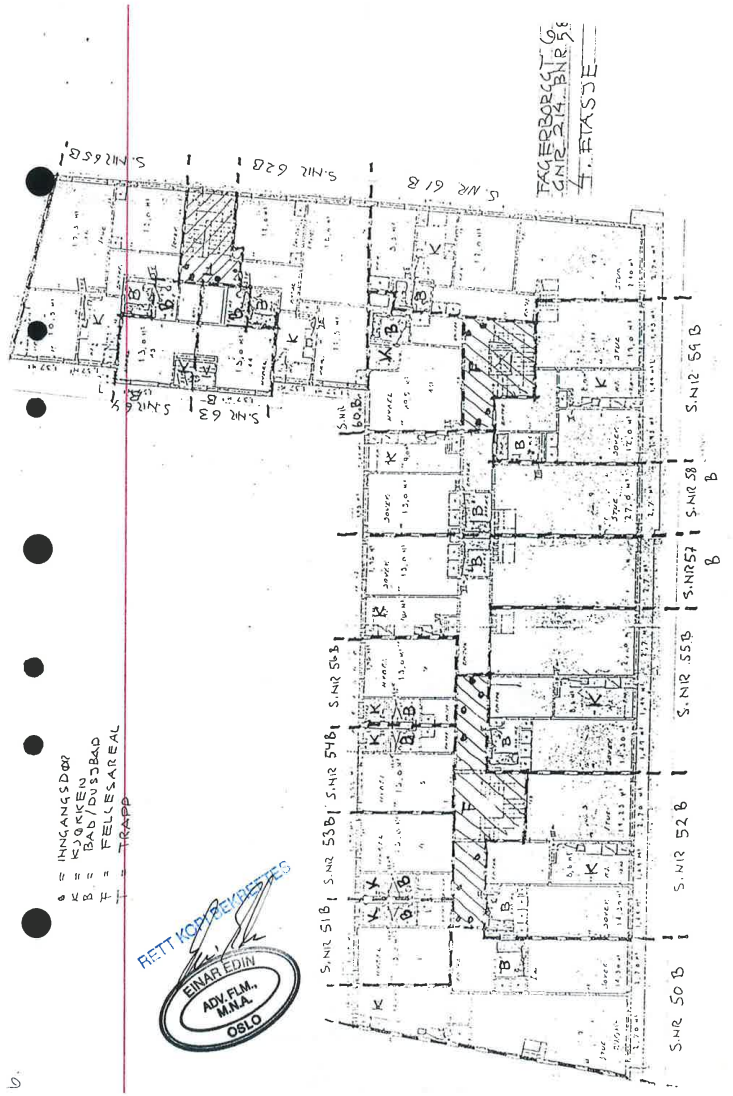


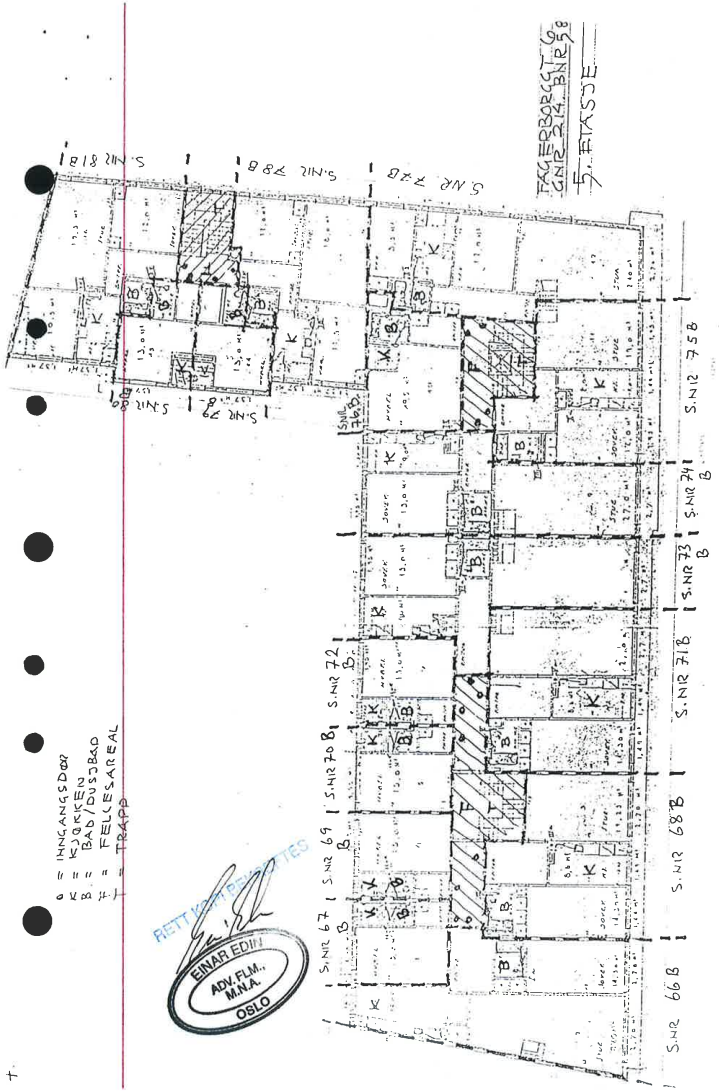
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/34533/105
Uthentet 2025-03-25 10:30

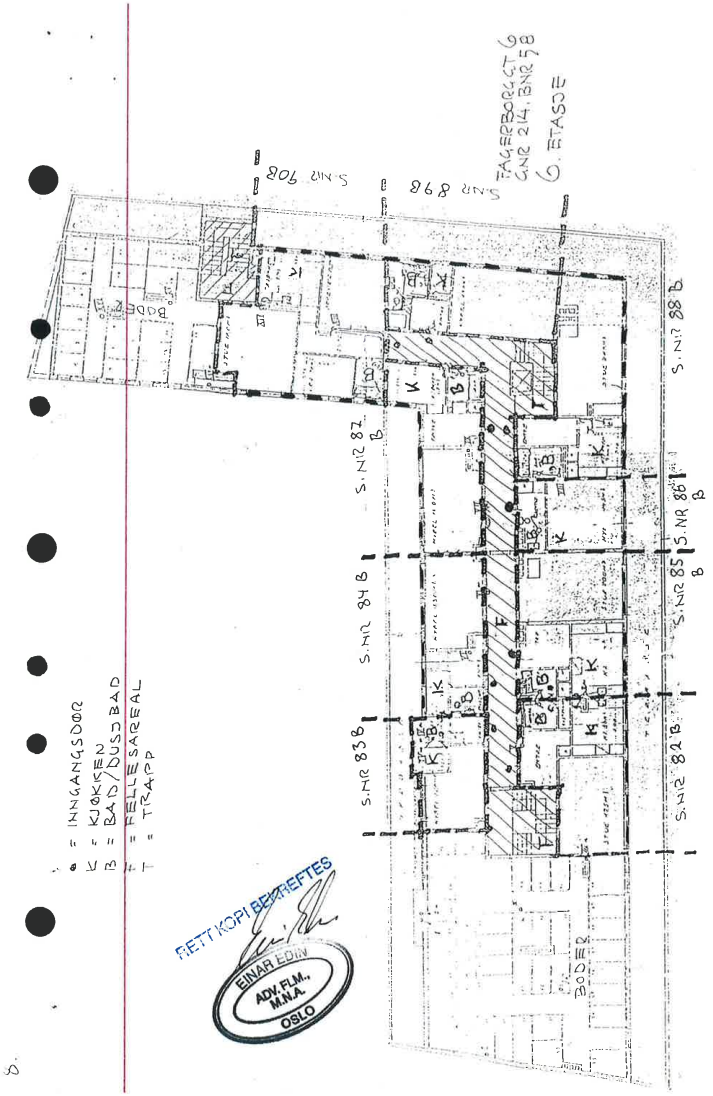

TAGFERDIGATT GNR 214 BNR 96
2. ETASJE
S.NR 33 B
S.NR 30 B
S.NR 29 B
S.NR 31 B
S.NR 28 B
S.NR 27 B
S.NR 26 B
S.NR 25 B
S.NR 24 B
S.NR 23 B
S.NR 22 B
S.NR 21 B
S.NR 20 B
S.NR 19 B
S.NR 18 B
I = INNGANGSDØR
K = KJØKKEN
B = BAD/DUSJBAD
F = FELLESAREAL
TRAPP
EINAR F.
ADV. FLM.
M.N.A.
OSLO



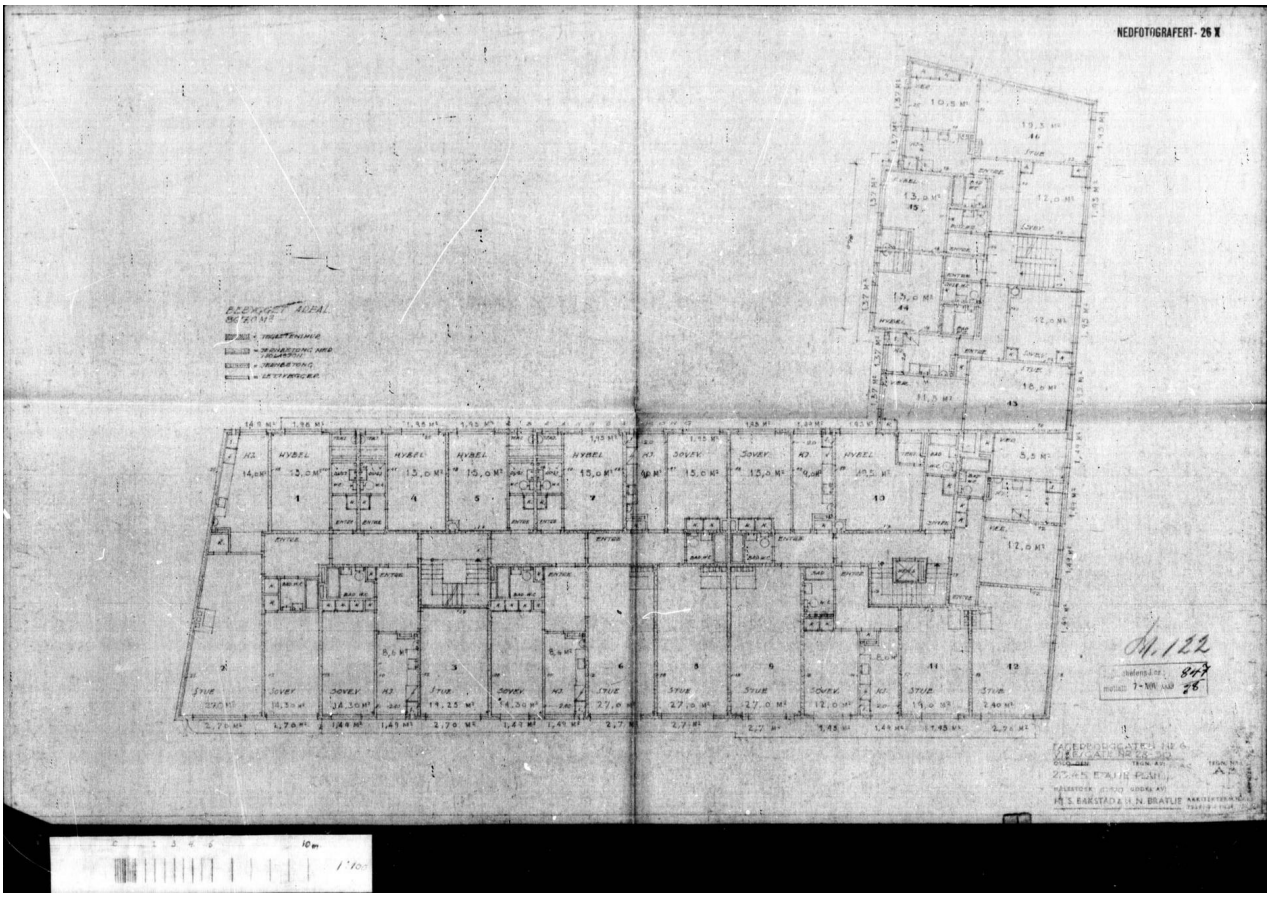
RETT KOPI BEKREFTES
EINAR EDIN
ADV. FLM.,
M.N.A.
OSLO


S.NR 62B
S.NR 63
S.NR 61B
FAGERBORGVEIEN 5
GNR 214, BNR 5
= INNGANGSDØR
= KJØKKEN
= BAD/DUSJBAD
= FELLESAREAL
= TRAPP
S.NR 51B
S.NR 53B
S.NR 54B
S.NR 52B
S.NR 50B
S.NR 55B
S.NR 57
S.NR 58
S.NR 59B
RETT KOPI BEKREFTES
EINAR EDIN
ADV. FLM.,
M.N.A.
OSLO


FAGERBORGGT. 6
GNR 214 BNR 58
F. 1965
S.NR 818
S.NR 78 B
S.NR 74 B
S.NR 79
S.NR 72
S.NR 69
S.NR 67
S.NR 66 B
S.NR 68 B
S.NR 71 B
S.NR 73 B
S.NR 74 B
S.NR 75 B
o = INNGANGSDØR
K = KJØKKEN
B = BAD/DUSJBAD
FELLESAREAL
T = TRAPP
RETT KOPI BEKREFTES
EINAR EDH
ADV. FLM., M.N.A.
OSLO



RETT KOPI BEKREFTES
EINAR EDIN
ADV. FLM., M.N.A.
OSLO


NEDFOTOGRAFERT- 26 X
BLOKKSETT AREAL
86720 M²
Nr. 122
FASADEPROSJEKTERING
2?-45 ETASJER PLAN
HJ S. BAKSTAD & H. N. BRATLIE

ANMELDELSE. N.L. nr 647/38

6 bl. tegninger

Duplikat sendt Brannsjefen.

1.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 6 Fagerborggt. & 28-30 Vibes gt. Ferdig attestert 11/10 1942

Innlevert 18. mai 1938 Attestert 5/10 1942

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 19. mai 1938

E. S. Hvaal[illegible]

Rom nr. [illegible]

Bygn. 8. MAI 1938

AEM/KO

6 Fagerborggt. og 28-30 Vibes gate

Bygningschefens eksp. av 19/5-1938.

Oversendes herr reguleringschefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 6 Fagerborggaten og nr. 28-30 Vibesgate, hvis grenser er inntegnet med grønt på blad 1.

Eiendommene må sammenføies til et matrikkel nr, Begjæring herom er ikke innkommet.

Oslo oppmålingsvesen, den 27. mai 1938.

[illegible]

A. S. Hyam

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB/BYGN	Utskifting vinduer				JOUR.NR.	85/104941
ADRESSE	Fagerborggt. 6				GNR./BNR.	214/58
BYGGHERRE	Borettslaget Fagerborggt 6				BYGN.ENH.NR	
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT 27/11-85	BYGGETILL.	BRUKSTILL.	FERD.BESIKT.	

Ved besiktigelse ble det konstatert at vindusutskiftingen var utført stort sett i h.h.t. byggemeldingen.

REG/MELD V/E.PROSJ.	GAB	SKATTETAKST	VANNAVGIFT	KONTROLL	KONTROLL.	BESIKTIG. 3/3-93

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDL. (FASE 1)		FERDIGBEHANDLING (FASE 2)	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTEST UTES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			4/3-93	ENC
SAKEN UTGÅR: MAKULERES / ARKIVERES				
SANERES OG SENDES FILMARKIV			4/3-93	ENC
SAKEN FORTSETTES I FASE 2				

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Brødrene Bastiansen AS
Bjørnerudveien 12 B
1266 OSLO

Dato: 16 JUNI 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200807312-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Åge Langerud | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FAGERBORGGATA 6	Eiendom:	214/58/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Fagerborggata 6 v/ styreleder Berg-Olsen	Adresse:	Fagerborggata 6 C, 0360 OSLO
Søker:	Brødrene Bastiansen AS	Adresse:	Bjørnerudveien 12 B, 1266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - FAGERBORGGATA 6

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.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

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
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Pål Granberg
enhetsleder

Åge Langerud
saksbehandler

Kopi til: Sameiet Fagerborggata 6 v/ styreleder Berg-Olsen, Fagerborggata 6 C, 0360 OSLO

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: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 b · 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
Mindre arbeider

Arbeidets art
Garasje for 2 biler

Arbeidssted	Matr nr	Nr
Fagerborgt. 6	Fagerborgt.6	60/1434/HF.

Byggherre
Siv.ing.Odd Grundt,
Nedre Vollgt. 4,
Oslo.

Ansvarshavende
Tømrermester H.Nielsen,
Bernt Knutsens vei 5o B,
Lørenskog.

Dato
6.september 1960.

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

Forbehold:

Som et midlertidig anlegg.

Hvis det kommer klage fra nabo forbeholder en seg rett til å forlange takrennet ledet inn på egen grunn.

Bygningsinspektør
H.Greftegreff

10 000 11.59 R.A.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0063/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fagerborggata 6C 0360 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 58, snr 37 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no