

Flintoes gate 2



Velkommen til

Flintoes gate 2



Salgsoppgaven produsert 22. august 2025

Idylliske Fagerborg

Lys og usjenert 2(3)-roms med sydvendt balkong og heis - Overflateoppusset 2023 - Fyring og Vv inkl. - Gjennomgående

Prisantydning	5 490 000,-
Fellesgjeld	31 223,-
Omkostninger	139 370,-
Totalpris	5 660 593,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 692,-
BRA-i	48 kvm
Totalt BRA	53 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1959

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

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




original



Kort fortalt

- En lys og usjenert 2(3)-roms eierseksjon med etterspurt beliggenhet på Fagerborg. Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets 2. etasje med heis, er gjennomgående og fremstår som lys og luftig. Utgang fra stue til sydvendt balkong med gode solforhold.

- Leiligheten har en meget god planløsning; stor stue med gode møbleringsmuligheter, romslig soverom, separat kjøkken, gang med garderobe og bad. Leiligheten er overflateoppusset i nyere tid, mens badet holder en gjennomgående enkel standard. Soilrør i gården er byttet i 2023.

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

- Høydepunkter:
- Heis
- God planløsning
- Flott beliggenhet
- Sydvendt balkong
- Nye soilrør i 2023
- Fyring og varmtvann inkl.
- Ettermiddag- og kveldssol

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

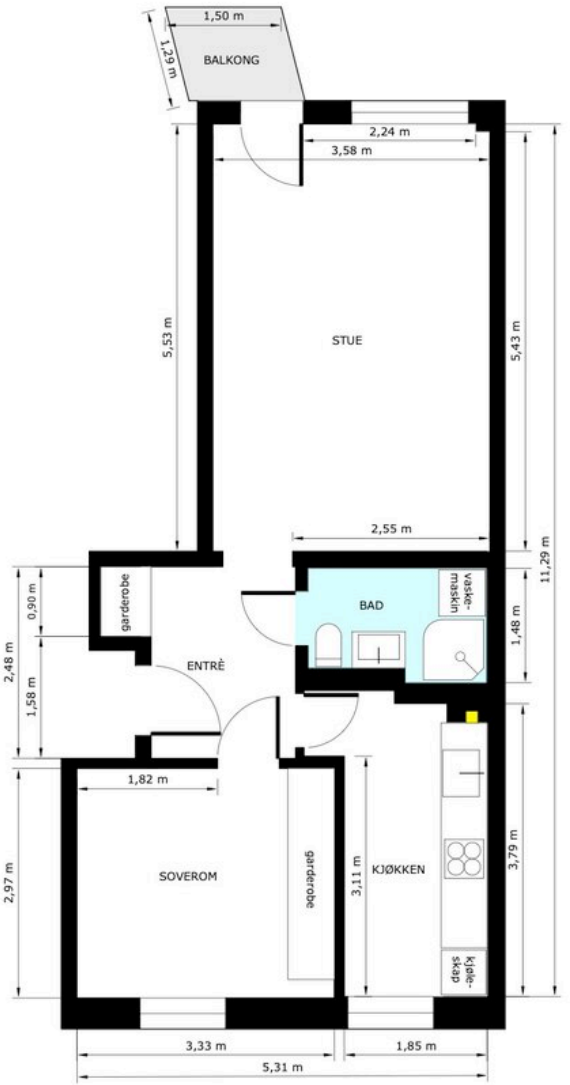
BRA-i:	48 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	53 kvm
TBA:	2 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entrè, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

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



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

(alternativ plan)



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet
















original
FRENCH PRESS






















Sone
30



Informasjon

Flintoes gate 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0426/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Flintoes gate 2, 0360 OSLO
Gnr 216, bnr 33, snr 26 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Ina Elisabeth Holdø

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)
31 223,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 521 223,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
138 020,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
139 370,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
152 070,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 660 593,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 673 293,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1959

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 48 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 53 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:

BRA-i: 48 kvm. Entrè, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 2 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 3 kvm og loftsbod på 3 kvm (gulvareal).
Takhøyde: Takhøyden er målt til 261 cm i stuen.

Solforhold

Leiligheten er sørvendt. På sensommeren kommer solen frem på balkong litt over 12:00, og forsvinner bak nabobygget rundt kl 19:00.

Innhold

2. etasje: Stue, kjøkken, soverom, bad, entre.

Standard

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator (eldre type). Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn og platetopp.

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med dusjkabinett, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap og wc.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap og porttelefon.

Parkering

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

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

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

parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

2021: Helsparklet det meste av soveromsvegger

2021: Montert noen nye stikkontakter, dimmere og termostat til bad. Arbeidene ble utført av Sofienberg Elektro AS (faktura for arbeidet foreligger)

2022: Nye hvitevarer (kjøleskap, platetopp, stekovn).

2022: Ny fiber ble levert til bygget og inn i hver leilighet i regi av sameiet.

2023: Rehabilitering av rør i regi av sameiet. Dokumentasjon ligger på Boligmappa. Utført av Melba VVS.

2023: Overflateoppussing. Ny parkett i entre, stue og kjøkken. Helsparkling av vegger og tak i entre, stue og kjøkken. Nye innerdører til soverom, kjøkken og bad. Har faktura for arbeidene.Utført av Dragan Proff Rehab AS

2025: Ny radiator i stue. Har faktura for arbeidene. Melba VVS gjorde jobben.

2025: Ny parkett på soverom. Innkassing av rør på kjøkken (kun estetisk). Har faktura for arbeidene. TSM Service AS gjorde arbeidene.

2025: Ny oppvaskmaskin.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Melba VVS AS. Rørfornying (hele sameiet). 2023. Arbeidene ble kontrahert av styret, jeg vet ikke om det ble utført av faglært eller ufaglært.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Tror ikke disse delene ble berørt.

- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Jeg vet at taket på garasjen har blitt fornyet. Men vet ikke omfanget av arbeidene, hvem som gjorde det, om de var faglært eller ikke.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: I 2021 fikk jeg byttet noen stikkontakter og dimmere samt termostat til varmekabler på baderom. På fakturaen står det at dokumentasjon er lastet opp på Boligmappa. Når jeg nå sjekker, så ligger det ingen dokumentasjon der fra dem.

- 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg tror det er montert elbilladere i parkeringskjelleren. Men vet ikke hvem som har utført arbeidet, og om de er faglært eller ikke.

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Melba VVS AS. Rørfornying (hele sameiet). 2023. Arbeidene ble kontrahert av styret, jeg vet ikke om det ble utført av faglært eller ufaglært.

- 8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Det har blitt foretatt rens av ventilasjon i regi av sameiet i 2024/2025.

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann har foretatt oppmåling av boligen i forbindelse med dette salget.
Målingen ble foretatt 13.08.2025.

Bygningssakkyndig

Garp Eiendom v/Erik Iversen

Byggemåte

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

Byggemåte:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2000.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong, terrasse, platting: Oppsummering
REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 6,8 meter til bakken.
Rekkverket blir målt til 99,5 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.
Anbefalte tiltak:
Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.

Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv.

- Kjøkken: Oppsummering av overflater og innredning
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.
Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.
Anbefalte tiltak overflater og innredning:
Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.
Oppsummering av avtrekk
TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til
friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.
ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

- Vannledninger: Oppsummering
Stoppekraner til kjøkken er montert under kjøkkenbenk.
Stoppekran er ikke lokalisert i leiligheten og denne er sannsynligvis plassert i fellesareal. Ikke lokalisert og
derfor ikke funksjonstestet.
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Anbefalte tiltak:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring inne i leiligheten i forbindelse med oppgradering av badet.

- Elektrisk: Oppsummering
TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.
Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.
Anbefalte tiltak:
Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

- Vannbåren varme: Oppsummering
Tg2 settes pga alder på radiatorovn på kjøkkenet. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.
Anbefalte tiltak:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

- Våtrom: Oppsummering av overflater
Tilstandsgrad 2 settes pga gjennomføring (hull) i vegg under håndvask. Fortsatt bruk av dusjkabinett vil redusere risiko for skader i denne gjennomføringen.
FALL MOT SLUK:
Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100

Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 30 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm
Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk.
Anbefalte tiltak overflater:
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr. Om badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett. Dette vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.
Oppsummering av ventilasjon:
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Anbefalte tiltak ventilasjon:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmesentral: Oppsummering
Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

- Varmtvannsbereder: Oppsummering
Det er felles varmtvann i bygget.

Innbo og løsøre

Kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn

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

Oppvarming

Vannbåren varme via radiatorer.

Informasjon om strømforbruk

Forbruk ligger på rundt 3000 kWh i året. I 2024 beløp utgiftene seg til 5300,-

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 692,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader innkluderer kommunale avgifter, strøm, oppvarming, varmtvann, felles vedlikehold, renhold, renter og avdrag samt forretningsførsel.

Kommunale avgifter

Inngår i felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 355 657,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 422 629,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Internet betales separat av hver enkelt. Leverandør av internet er Global Connect AS.

Sameiet

Navn og orgnr.

Bolig og Næringssameiet Fagerborggaten 50, orgnr. 971274379

Om sameiet

Bolig og næringssameiet Fagerborggaten 50 er et sameie bestående av 61 seksjoner, hvorav 59 er boligseksjoner, 1 næringsseksjon og 1 garasjeseksjon. Sameiet er i foretaksregisteret registrert med organisasjonsnummer: 971 274 379 og ligger i Oslo kommune.

Sameiet har vaktmester avtale med Frode Gran Service A/S.
Vaskeri, det er én vaskemaskin og én tørketrommel til beboernes disposisjon i oppgang A.

Styrets arbeid,
- Satt inn låser på alle søppelukene.
- Gjennomført rensing av ventilasjonssystemet i sameiet.
- Installert nye elektriske dørpumper i alle oppgangene.

Forretningsfører

Norsk Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 31 223,-pr. 31.12.2024

BN Bank
Saldo: 234.750,-
Nedbet. dato: 15.07.26
Rente: 7,5%
Avdrag: 44.462,-

BN Bank
Saldo: 1.100.000
Nedbet. dato: 15.09.30
Rente: 7,5%
Avdrag: 50.000,-

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesformue
Kr 11 219,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 171.104,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 403.706,-

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

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

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

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 78935191

Tomt

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

Områdebeskrivelse

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

Fagerborgområdet består hovedsakelig av eldre småhus- og kvartalsbebyggelse, med et karakteristisk særpreg. Fagerborg og nærliggende områder som

Majorstuen, Adamstuen og St. Hanshaugen, representerer en pulserende bydel, velkjent for sitt yrende liv og stemning. Her finnes et mangfold av populære spisesteder og kaféer, spennende butikker, utdanningstilbud, treningsmuligheter, kunst- og kulturliv.

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.10.1963.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til Bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 312,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 5 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr ca. kr. 2 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 500,-
Interiør veiledningstime kr. 1 900,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 900,-

Samlet skal selger betale kr. 145 402,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. august 2025

Ansvarlig megler

Sander Flåte, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99475337

Ansvarlig megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Flintoes gate 2

Flintoes gate 2

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 190 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	8 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 363 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	3 min 0.2 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 28 klasser	13 min 1.1 km
Heltberg Bislett	14 min
Akademiet videregående skole O... 450 elever	14 min 1.3 km

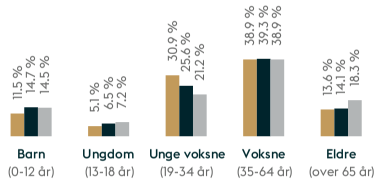
Offentlig transport

Vestre Aker kirke Linje FB1, 20, 25, 28	3 min 0.2 km
Ullevål sykehus i Sognsveien Linje 17, 18	6 min 0.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.3 km

Barnehager

Fagerborg menighetsbarnehage (... 68 barn	2 min 0.1 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 ... 57 barn	5 min 0.4 km
Blindernveien SiO (0-5 år) 40 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

Sport

Sophus Bugges plass	2 min
Fagerborg videregående	2 min
Fresh Fitness Ullevål	5 min
EVO Adamstuen	9 min

«Kjempekoselig på Fagerborg.»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Flintoes gate 2
0360 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1959
BRA: 53 m^2
BRA-i: 48 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	5	9	0	2

Supertakst
GNR: 216 BNR: 33 SNR: 26

Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Flintoes gate 2
0360 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34321

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 6,8 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 99,5 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.
Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Oppsummering av avtrekk

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Vannledninger

Oppsummering

Stoppekraner til kjøkken er montert under kjøkkenbenk.

Stoppekran er ikke lokalisert i leiligheten og denne er sannsynligvis plassert i fellesareal. Ikke lokalisert og derfor ikke funksjonstestet.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring inne i leiligheten i forbindelse med oppgradering av badet.

Elektrisk

Oppsummering

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Vannbåren varme

Oppsummering

Tg2 settes pga alder på radiatorovn på kjøkkenet. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Tilstandsgrad 2 settes pga gjennomføring (hull) i vegg under håndvask. Fortsatt bruk av dusjkabinett vil redusere risiko for skader i denne gjennomføringen.

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 30 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr. Om badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett. Dette vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.8.2025

Rapportdato
21.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ina Elisabeth Holdø**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**
Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Flintoes gate 2, 0360 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	216	Bruksnr:	33	Festenr:	
Seksjonsnr:	26	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1959**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2000.

Innhold

Primærrom:
2. etasje: Stue, kjøkken, soverom, bad, entre.

Standard

2. etasje

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator (eldre type). Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn og platetopp.

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med dusjkabinett, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap og wc.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap og porttelefon.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	2	0	2	0	0
2. etasje	48	48	0	0	2
Kjeller	3	0	3	0	0
Totalt m²	**53**	**48**	**5**	**0**	**2**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	3	2	1
Totalt m²	**3**	**2**	**1**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	2	0	2	Ingen primærrom.	Loftsbod.
2. etasje	48	48	0	Entrè, stue, kjøkken, soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
Kjeller	3	0	3	Ingen primærrom.	Kjellerbod i fellesareal.
Totalt m²	**53**	**48**	**5**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 2 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 3 kvm og loftsbod på 3 kvm (gulvareal).
Takhøyde: Takhøyden er målt til 261 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 6,8 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 99,5 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2000. Innerdører: Profilerte hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør med brann og lydklassifisering B30/db35.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 2000.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører TG-1

Ingen merknader.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Ingen merknader.

2. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 2 mm, 2 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 4 mm (venstre), 1 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 4 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 0 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 4 mm (venstre), 7 mm (rett frem), 9 mm (høyre), 3 mm (midt på gulvet).
Avvik: 9 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.
Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk TG-2

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Soilrør av støpejern. Innvendige avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at det er gjennomført rehabilitering av soilrørene med «rørfornying» i regi av sameiet.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør — TG-1

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt
Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Ingen merknader.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger — TG-2

Stoppekraner til kjøkken er montert under kjøkkenbenk.

Stoppekran er ikke lokalisert i leiligheten og denne er sannsynligvis plassert i fellesareal. Ikke lokalisert og derfor ikke funksjonstestet.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring inne i leiligheten i forbindelse med oppgradering av badet.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk — TG-2

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Ny radiator i stuen.
Nyere radiator på soverom.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Tg2 settes pga alder på radiatorovn på kjøkkenet. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er felles varmtvann i bygget.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.13 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

Tilstandsgrad 2 settes pga gjennomføring (hull) i vegg under håndvask. Fortsatt bruk av dusjkabinett vil redusere risiko for skader i denne gjennomføringen.

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 30 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr. Om badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett. Dette vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ingen merknader.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Holdø, Ina Elisabeth	9578-5999-4-3019661	2025-08-20 14:14:40

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. aug. 2025

Oppdragsnummer
8-0426/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Flintoes gate 2, 0360 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Ina Elisabeth Holdø

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. juli 2020

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: 78935191
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Melba VVS AS. Rørfornying (hele sameiet). 2023. Arbeidene ble kontrahert av styret, jeg vet ikke om det ble utført av faglært eller ufaglært.

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

Eventuell kommentar: Tror ikke disse delene ble berørt

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?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet at taket på garasjen har blitt fornyet. Men vet ikke omfanget av arbeidene, hvem som gjorde det, om de var faglært eller ikke.

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: I 2021 fikk jeg byttet noen stikkontakter og dimmere samt termostat til varmekabler på baderom. På fakturaen står det at dokumentasjon er lastet opp på Boligmappa. Når jeg nå sjekker, så ligger det ingen dokumentasjon der fra dem.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg tror det er montert elbilladere i parkeringskjelleren. Men vet ikke hvem som har utført arbeidet, og om de er faglært eller ikke.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Melba VVS AS. Rørfornying (hele sameiet). 2023. Arbeidene ble kontrahert av styret, jeg vet ikke om det ble utført av faglært eller ufaglært.

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?

Ja

Beskriv: Det har blitt foretatt rens av ventilasjon i regi av sameiet i 2024/2025

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann har foretatt oppmåling av boligen i forbindelse med dette salget. Målingen ble foretatt 13.08.2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0426/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Holdø, Ina Elisabeth	**2025-08-20**

Identifikasjon

bankID Holdø, Ina Elisabeth

Signicat

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

NORDVIK

nordvikbolig.no

Norsk Eiendomsforvaltning AS

Postboks 7005 St. OLavsplass
0130 Oslo

Vår ref: 8-0426/25
Oslo, 07.08.2025

Megleropplysninger på Flintoes gate 2 - gnr. 216, bnr. 33, snr. 26 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Ina Elisabeth Holdø	Flintoes gate 2, 0360 Oslo	11.08.1984

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

Navn på				
Styreleder	Navn: ARNE DAHLSRUD	Tlf.: styretfagerborggaten59@gmail.com	E-post.	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 216	Bnr.: 33	Snr.: 26	Kommune: Oslo
Sameiets org.nr:	971 274 379	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:	–	Festekontrakten utløper:	–	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?	–	
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: GJENSIDIGE 789 35 191			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.	–	
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei	Plassens nummer:	–	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

NORDVIK

nordvikbolig.no

DYREHOLD						
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Godkjennes av styret				
FREMLEIE/GODKJENNELSE						
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie? Vavsle styret				
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?				
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	BN Bank	234.750,-	15.07.26	7.5%	44.462,-	
2	BN Bank	1.004.763,-	15.09.30	7.5%	50.000,-	
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? 11 mnd og 63 mnd				
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 31.223,-					
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 762.187,-	Seksjonens andel formue? Kr 11.219,-			
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER						
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 4.692,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	–	
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer: KOM. AVG, STRØM, OPPVARMING, V.V. FELLES VEDL, RENHOLD, RENTER, AVDRAG, ADM, DIV.				
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei			
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr –	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato –			
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN						
Seksjonens renteinntekter kr:	420,-	Seksjonens renteutgifter kr:	1760,-			

NORDVIK

nordvikbolig.no

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, kr 5.500,- e.mva	Kontonummer for betaling: FAKTURA SENDES
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, kr 5.500,- e.mva.	Kontonummer for betaling: FAKTURA SENDES
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse: -		kr -	Kontonummer for betaling:
ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER				
Skriv her: -				

For Norsk Eiendomsforvaltning AS

21/08/2025
Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

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

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Karoline Lillebøe Kling Frostad
Eiendomsmegler MNEF

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C, 0369 Oslo

Telefon: +47 974 05 045
k.frostad@nordvikbolig.no

Ina Elisabeth Holdø
Grønnegata 10
0350 Oslo

29.01.2025

Informasjon om rapporterte opplysninger gjeldende for 2024

971274379 BOLIG OG NÆRINGSSAMEIET FAGERBORGGATEN 50

Oppstillingen nedenfor viser hvilke opplysninger og beløp som er rapportert til Skatteetaten.

Oppgaven må beholdes for kontroll mot/eventuelt føring i skattemeldingens tema:
Bolig og eiendeler, Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap.

Sameiets navn:	BOLIG OG NÆRINGSSAMEIET FAGERBORGGATEN 50
Seksjonsnummer:	26
Eiertid fra - til:	01.01.2024 - 31.12.2024
Andel inntekter:	420,00
Andel kostnader:	1 760,00
Andel formue:	11 219,00
Andel gjeld:	31 223,00
Skattepliktig:	Ina Elisabeth Holdø 110884*****

Henvendelse vedrørende oppgaven rettes til forretningsfører:

Daniel Strømskag Rye, telefon 47503889, epost daniel.stromskag.rye@skef.no

Faktura 105714

Ina Elisabeth Holdø
Fagerborggata 50 C
0360 Oslo
Norway

Bolig og Næringssameiet Fagerborggaten 50
c/o Norsk Eiendomsforvaltning AS
Engebrets vei 3
0275 Oslo
NO

Fakturainformasjon	
Fakturanummer	105714
Fakturadato	01.09.2025
Kundenummer	998858735
Ordrenummer	6054
Ordredato	01.08.2025
Vår referanse	Ludmila Gabrielsen
Deres referanse	

Betalingsinformasjon	
Beløp	4 692,00 NOK
Forfallsdato	01.09.2025
Bankkonto	9680 05 45630
KID	008735005713000057147

Produktnr	Produkt	Periode	Antall	Pris	Mva	Sum
13	Fellesutgifter avg. fri	01.09.2025- 30.09.2025	1,00	2 081,00	0%	2 081,00
21	Brensel	01.09.2025- 30.09.2025	1,00	1 816,00	0%	1 816,00
20	Lån	01.09.2025- 30.09.2025	1,00	795,00	0%	795,00

Mva-sats	Grunnlag	Mva
0%	4 692,00	0,00

Sum eksl. mva	4 692,00 NOK
Sum mva	0,00 NOK
Avrunding	0,00 NOK
Totalt å betale	**4 692,00 NOK**

Seksjon 26

Avsender
Bolig og Næringssameiet Fagerborggaten 50
c/o Norsk Eiendomsforvaltning AS Engebrets vei 3
0275
Oslo
NO

Telefon
90755572
E-post
post@nefv.no

Orgnr
971274379
Foretaksregisteret
Kontonr
9680 05 45630

Til Sameierne i Bolig og Næringssameiet Fagerborggaten 50

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

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

Tirsdag 8. april kl. 18.00

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

2. Styrets årsberetning (vedlagt)

3. Regnskap
- Regnskap for 2024 (vedlagt)
- Budsjett for 2025 (vedlagt)
- Revisjonsberetning (vedlagt)

4. Innkommende forslag.

6. Valg av styre.

Forslag til styret må være innkommet senest 29.mars
De av sameierne som ikke kan møte på årsmøtet kan fylle ut fullmakten på nedenstående blankett som må medbringes av den som gis fullmakt.

Oslo, 20.03.2025

Med vennlig hilsen
Bolig og Næringssameiet Fagerborggaten 50
Marit Dahlsrud
Styreleder

.....

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

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

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

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

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **Skagen Eiendomsforvaltning AS**

Fagerborggt 50 - Protokoll årsmøte 2025

Signert av følgende

Signatur 1

Signatur 2

Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

Til Sameierne i Bolig og Næringssameiet Fagerborggaten 50

REFERAT FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Årsmøte i Bolig og Næringssameiet Fagerborggaten 50 ble avholdt hos Marit og Arne Dahlsrud, Fagerborggt.50 A 6.etg Tirsdag 8. april kl. 18.00 og ble avsluttet ca kl 19.00

1. Konstituering:
- Godkjenning av innkalling og dagsorden. Denne ble godkjent.
- Opptak av navnefortegnelse. Det var 14 av 61 seksjoner tilsted i hht liste som vedlagt.
  Ingen fullmakter ble fremlagt.
- Valg av møteleder, referent og to personer til å undertegne protokollen.
  Møteleder ble Arne Dahlsrud, referent ble forretningsfører Espen Riis-Johannessen og til å undertegne protokollen ble Kåre M S Solvåg og Kjell E S Vikerhagen.

2. Styrets årsberetning (var vedlagt).
Årsberetningen ble gjennomgått av møteleder og spørsmål ble besvart. Årsberetningen ble godkjent.

3. Regnskap
- Regnskap for 2024 (var lagt).
  Regnskapet ble kommentert av forr. fører og spørsmål besvart av ham og styret.
- Budsjett for 2025 (var vedlagt).
  Budsjett ble kommentert av forr. fører med tilleggskommentarer fra styret. Spørsmål ble besvart.
- Revisjonsberetning (var vedlagt).
  Revisjonsberetningen var fremlagt, og det var ikke kommentarer til denne.

Regnskap, budsjett og revisjonsberetning ble enstemmig godkjent.

4. Innkommende forslag.
Det var kommet inn forslag om beplantning. Styret vil avvente detaljert forslag og ta dette videre i styresammenheng.

6. Valg av styre.
Styreleder Marit Dahlsrud takket for seg etter mange år som styreleder og – medlem. Sameiet takker og takket Marit for sin mangeårige innsats.

Styremedlem Inger Lise Gruner og Amelia Lisiecka var ikke på valg og har 1 år igjen av sin styreperiode. Morten Hiemeyer ble gjenvalgt for 2 år som styremedlem. Arne Dahlsrud ble valg som styreleder i 1 år.

Styret skal bestå av 5 personer og det søkes et medlem til. Ingen på møtet ønsket å stille til styret. Det nye styret skal arbeide med å skaffe et nytt medlem. Årsmøte støttet denne løsningen.

7. Annet.

Etter årsmøte ble konkludert at styret skulle besørge innramming av inngangsdør i oppgang B med metallramme og at planter rundt søppelskuret skulle få vokse høyere for å skjerme dette.

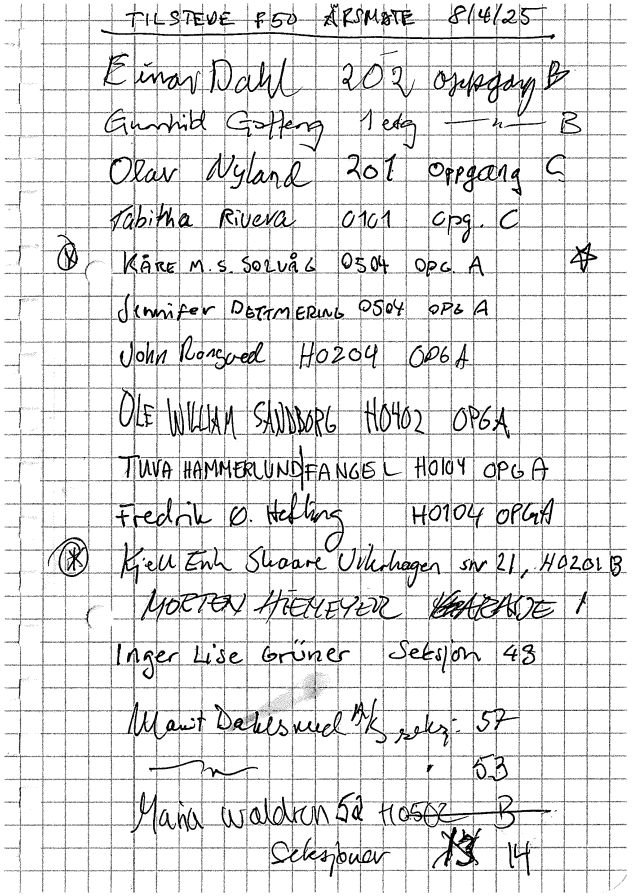
Oslo, 09.04.2025

Arne Dahlsrud

Kjell E S Vikerhagen

Kåre M S Solvåg

Espen Riis-Johannessen



BOLIG-OG NÆRINGSSAMEIET FAGERBORGGATEN 50

DRIFTSRESULTAT
pr. 31.12.

	2022	2023	Bud 2024	2024	Bud 2025	
Driftsinntekter:						
Innbetalte fellesinntekter	(1 301 964)	(1 495 032)	(1 569 784)	(1 702 286)	(1 696 684)	
Ekstra rør og tilbakestilling	-1 654 692	-3 406 412	0	0	0	
Brenselsinntekter	-1 267 533	-1 186 176	-1 250 000	-1 355 448	-1 350 549	
Andel betjening lån/sparing	-492 987	-560 148	-600 000	-650 612	-648 473	
Andre inntekter (vaskeri etc)	-8 948	-8 423	-8 000	-5 891	-6 000	
Sum inntekter	**-4 726 124**	**-6 656 191**	**-3 427 784**	**-3 714 237**	**-3 701 706**	
Driftskostnader						
Styrehonorar	120 000	82 642	120 000	120 000	120 000	
Arb avg	16 920	11 653	18 000	16 920	17 000	
Vedlikehold bygninger/maskiner	85 356	160 091	300 000	771 329	350 000	
Ekstra rør og tilbakestilling	1 687 775	3 482 659	0	0	0	
Vedlikehold heisanlegg	147 592	256 162	200 000	187 692	150 000	
Inst./rep. fjernvarmeanlegg	32 932	39 048	35 000	15 888	40 000	
Strøm gård/vaskeri/heis	60 320	51 239	50 000	61 784	55 000	
Fjernvarme	976 085	917 940	950 000	872 187	950 000	
Div.fremmede tjenester	23 693	49 114	32 000	18 598	35 000	
Kabel- tv	184 030	166 070	200 000	177 951	200 000	
Komm.avgifter	362 823	430 379	440 000	499 119	515 000	
Rydding og renhold	67 904	76 996	75 000	76 365	80 000	
Forretningsførerhonorar inkl ekstra og lønn	108 952	130 032	140 000	140 713	145 000	
Revisjonskostnader	22 213	23 338	25 000	24 550	26 000	
Forsikring bygning	203 708	230 022	240 000	256 320	265 000	
Kjøp av utstyr	0	0	2 500	0	0	
Service brannutstyr	20 820	22 305	24 000	40 739	40 000	
Driftsmateriell/uteareal	0	0	2 500	0	0	
Diverse kostnader	4 551	14 456	4 000	22 246	20 000	
Vaktmester	125 203	122 954	140 000	164 241	190 000	
Sum driftskostnader	**4 250 877**	**6 267 100**	**2 998 000**	**3 466 642**	**3 198 000**	3329722
Driftsresultat	**-475 247**	**-389 091**	**-429 784**	**-247 595**	**-503 706**	-136 920
Netto Finans						
Finansinntekter	-24 061	-28 177	-20 000	-28 511	-20 000	
Finanskostnader	79 763	96 874	100 000	105 002	120 000	
Netto finansposter	**55 702**	**68 697**	**80 000**	**76 491**	**100 000**	
Årets resultat	-419 545	-320 394	-349 784	-171 104	-403 706	
Årets avdrag	357 887	350 000	350 000	20 000	365 000	

NB opplåning
kr 500.000

BOLIG- OG NÆRINGSSAMEIET FAGERBORGGT. 50

BALANSE
pr. 31. 12.

	Note	2024	2023	2022
EIENDELER				
Anleggsmiddler				
Anleggsmidler				
Sum anleggsmidler				
Omløpsmidler				
Bank driftskonto		368 762	355 277	990 784
Kundefordringer		40 341		
Kortsiktig fordring		393 417	35 248	427 876
Sum omløpsmidler		802 520	390 525	1 418 660
Sum eiendeler		802 520	390 525	1 418 660
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Akk.resultat pr. 01.01		1 539 299	1 859 701	2 279 246
Årets overskudd/underskudd		-171 104	-320 402	-419 545
Kapital pr.31.12		1 368 195	1 539 299	1 859 701
Langsiktig gjeld				
Langsiktig gjeld	1	-1 472 751	-1 339 346	-1 699 138
Sum langsiktig gjeld		-1 472 751	-1 339 346	-1 699 138
Kortsiktig gjeld				
Leverandørgjeld		-458 287	-353 309	-1 113 699
Forskuddsbet. fellesutg.		-109 488	-102 885	-218 564
Annen kortsiktig gjeld		-130 189	-134 284	-246 960
Sum kortsiktig gjeld		-697 964	-590 478	-1 579 223
Sum gjeld og egenkapital		-802 520	-390 525	-1 418 660

Oslo, 11/3-25

Marit Fjeldstad Dahlsrud

Inger Lise Gruner
Inger Lise Gruner

Morten Hiemeyer

Arne Dahlsrud

Amelia Natalie Lisiecka

Bolig og Næringssameiet Fagerborggt 50

Inntekter	Brenselsoppgjør		
	2024	2023	2022
A konto brenselsinntekt	**1 355 448**	**1 186 176**	**1 267 533**
Kostnader			
Fjernvarme	872 187	917 840	973 957
Service fjernvarmeanlegg	15 888	39 048	32 932
Sum kostnader	**888 075**	**956 888**	**1 006 889**
Over + / underskudd -	**467 373**	**229 288**	**260 644**

Det er innkalt 13 måneder felleskost og brensel i 2024.
Brenseloppgjør avregnes ikke.

Note 1
Sameiet har 2 lån i BN Bank på totalt kr 1.472.751 ved utløp av 2024

BOLIG- OG NÆRINGSSAMEIET FAGERBORGGATEN 50
STYRETS ÅRSBERETNING 2024

Styrets sammensetning

Leder: Marit Dahlsrud
Medlemmer: Morten Hiemeyer Arne Dahlsrud , Inger Lise Gruner , Amelia Lisiecka

Styrets arbeid.
Det ble i løpet av det siste året avholdt 6 styremøter. Samtidig har det vært jevnlig kontakt mellom styrets representanter og forretningsfører vedrørende sameiets drift.

Merkantilbygg har nå solgt alle sine boligseksjoner og eier nå kun garasjeseksjonen

Fra og med 1.januar 2023 ble det inngått avtale med Home-Net (nå Global Connect) om nytt fiberanlegg for sameiet. Dette har fungert bra også i 2024 og fortsetter videre.

Styret har fulgt opp arbeider med, HMS og avtale med Norsk Brannvern (se eget punkt), reparasjon av heiser, nødvendig vedlikehold og reperasjoner ,dugnad , opprydning av forsøpling i fellesområder, med mer.

Spesielt når det gjelder forsøpling rundt søppelhusene har sameiet flere ganger måttet be om hjelp for å få ting fjernet på sameiets regning.

Vi har derfor nå fått satt inn låser på alle søppellukene.

Vi har gjennomført rensing av ventilasjonssystemet i sameiet
Sluttrapport med bemerkninger og tips til bedre inneklima er sendt alle sameiere.

Det har i løpet av året vært en del problemer med at inngangsdørene i oppgangene har stått mye ulåst.
Det er derfor nå i 2025 installert nye elektriske dørpumper i alle oppganger

Det har vært mange leiligheter som har vært under rehabilitering i 2024 og som medførte en del støy for oss alle. Styret fant det derfor nødvendig å lage «retningslinjer for støyende arbeid» Dette er nå tatt inn i husordensreglene.

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

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

Sameiets stilling
Inntektene utgjorde i 2024 kr. 3.714237.--. i
Årsresultat ble kr.171104.-
Sameiets langsiktige gjeld er etter opplåning ved årets slutt er kr 1.472751

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

Det vil som tidligere år bli gjennomført en ryddeaksjon før eller etter fellesferien 2025 via innleid hjelp. Det vil i den forbindelse leies inn en container hvor beboere også kan kaste skrot.
Styret ber innstendig alle beboere om å følge ordensreglene og holde fellesområdene ryddige for private eiendeler og søppel. Dette gjelder også utenfor søppelskurene, da renovasjonsetaten ikke tar med gjenstander som plasseres der.

Kapitalinnbetaling
Styret mener det er behov for å øke husleien i 2025, for å sikre en sunn økonomi.
Dette med bakgrunn i økte kommunale avgifter og generell prisstigning.

Forretningsfører
Sameiets forretningsfører har også i 2024 vært Espen Riis Johannessen ,Norsk Eiendomsforvaltning A/S

Vaktmester.
Sameiet har også i år hatt avtale med Frode Gran Service A/S

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

Oslo, 11/3-25

Marit Dahlsrud

Inger Lise Gruner

Arne Dahlsrud

Morten Hiemeyer

Amelia Lisiecka

Til Sameierne i Bolig og Næringssameiet Fagerborggaten 50

REFERAT FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Årsmøte i Bolig og Næringssameiet Fagerborggaten 50 ble avholdt hos Marit og Arne Dahlsrud, Fagerborggt.50 A 6.etg Tirsdag 8. april kl. 18.00 og ble avsluttet ca kl 19.00

1. Konstituering:
- Godkjenning av innkalling og dagsorden. Denne ble godkjent.
- Opptak av navnefortegnelse. Det var 14 av 61 seksjoner tilsted i hht liste som vedlagt.
  Ingen fullmakter ble fremlagt.
- Valg av møteleder, referent og to personer til å undertegne protokollen.
  Møteleder ble Arne Dahlsrud, referent ble forretningsfører Espen Riis-Johannessen og til å undertegne protokollen ble Kåre M S Solvåg og Kjell E S Vikerhagen.

2. Styrets årsberetning (var vedlagt).
Årsberetningen ble gjennomgått av møteleder og spørsmål ble besvart. Årsberetningen ble godkjent.

3. Regnskap
- Regnskap for 2024 (var lagt).
  Regnskapet ble kommentert av forr. fører og spørsmål besvart av ham og styret.
- Budsjett for 2025 (var vedlagt).
  Budsjett ble kommentert av forr. fører med tilleggskommentarer fra styret. Spørsmål ble besvart.
- Revisjonsberetning (var vedlagt).
  Revisjonsberetningen var fremlagt, og det var ikke kommentarer til denne.

Regnskap, budsjett og revisjonsberetning ble enstemmig godkjent.

4. Innkommende forslag.
Det var kommet inn forslag om beplantning. Styret vil avvente detaljert forslag og ta dette videre i styresammenheng.

6. Valg av styre.
Styreleder Marit Dahlsrud takket for seg etter mange år som styreleder og – medlem. Sameiet takker og takket Marit for sin mangeårige innsats.

Styremedlem Inger Lise Gruner og Amelia Lisiecka var ikke på valg og har 1 år igjen av sin styreperiode. Morten Hiemeyer ble gjenvalgt for 2 år som styremedlem. Arne Dahlsrud ble valg som styreleder i 1 år.

Styret skal bestå av 5 personer og det søkes et medlem til. Ingen på møtet ønsket å stille til styret. Det nye styret skal arbeide med å skaffe et nytt medlem. Årsmøte støttet denne løsningen.

7. Annet.
Etter årsmøte ble konkludert at styret skulle besørge innramming av inngangsdør i oppgang B med metallramme og at planter rundt søppelskuret skulle få vokse høyere for å skjerme dette.

Oslo, 09.04.2025

Arne Dahlsrud

Kjell E S Vikerhagen

Kåre M S Solvåg

Espen Riis-Johannessen

Utkast til reviderte husordensregler ble behandlet og godkjent av styret 06.02.2024

Husordensregler for

BOLIG - OG NÆRINGSSAMEIET FAGERBORGGATEN 50

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil hensatte sykler vil bli fjernet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Utkast til reviderte husordensregler ble behandlet og godkjent av styret 06.02.2024

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

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

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

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

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

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

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

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

NAVNESKILT PÅ POSTKASSER

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

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

Utkast til reviderte husordensregler ble behandlet og godkjent av styret 06.02.2024



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



Etter påminnelse kan styret skaffe skilt på eiers regning.

SKIKK OG BRUK

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

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

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

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

STØRRE OPPUSSINGSARBEIDER I SAMEIET

Varsel om oppussing

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

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

Utkast til reviderte husordensregler ble behandlet og godkjent av styret 06.02.2024

Arbeidstid

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

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

Renhold

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

Annet

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

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

ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

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

Vedtekter for

BOLIG - OG NÆRINGSSAMEIET FAGERBORGGATEN 50

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

1. Om sameiet

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

2. Bruken av seksjonen

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

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

3. Rettslig rådighet

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

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

4. Felleskostnader og fellesinntekter

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

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

Utkast til reviderte vedtekter ble behandlet og godkjent av styret 06.02.2024

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

5. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

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

6. Styret

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

7. Årsmøtet

7.1. Årsmøtets myndighet og om mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

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

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

7.3. Innkalling til årsmøte

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

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

Utkast til reviderte vedtekter ble behandlet og godkjent av styret 06.02.2024

7.4. Saker som årsmøtet skal behandle

På årsmøte behandles:

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

Årsmøtet kan fastsette husordensregler.

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

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

7.5. Ekstraordinært årsmøte

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

8. Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

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

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

9. Endring av vedtektene

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

Oslo, Dato

Skatteetaten

Dato
08.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

FERDIGATTEST DA
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 216 Bnr 33 Fnr 0 Snr 26

Eiendommens adresse:

Flintoes gate 2, 0360 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 355 657
Som sekundærbolig:	kr 5 422 629

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-2255

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

Opphevet helt eller delvis av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

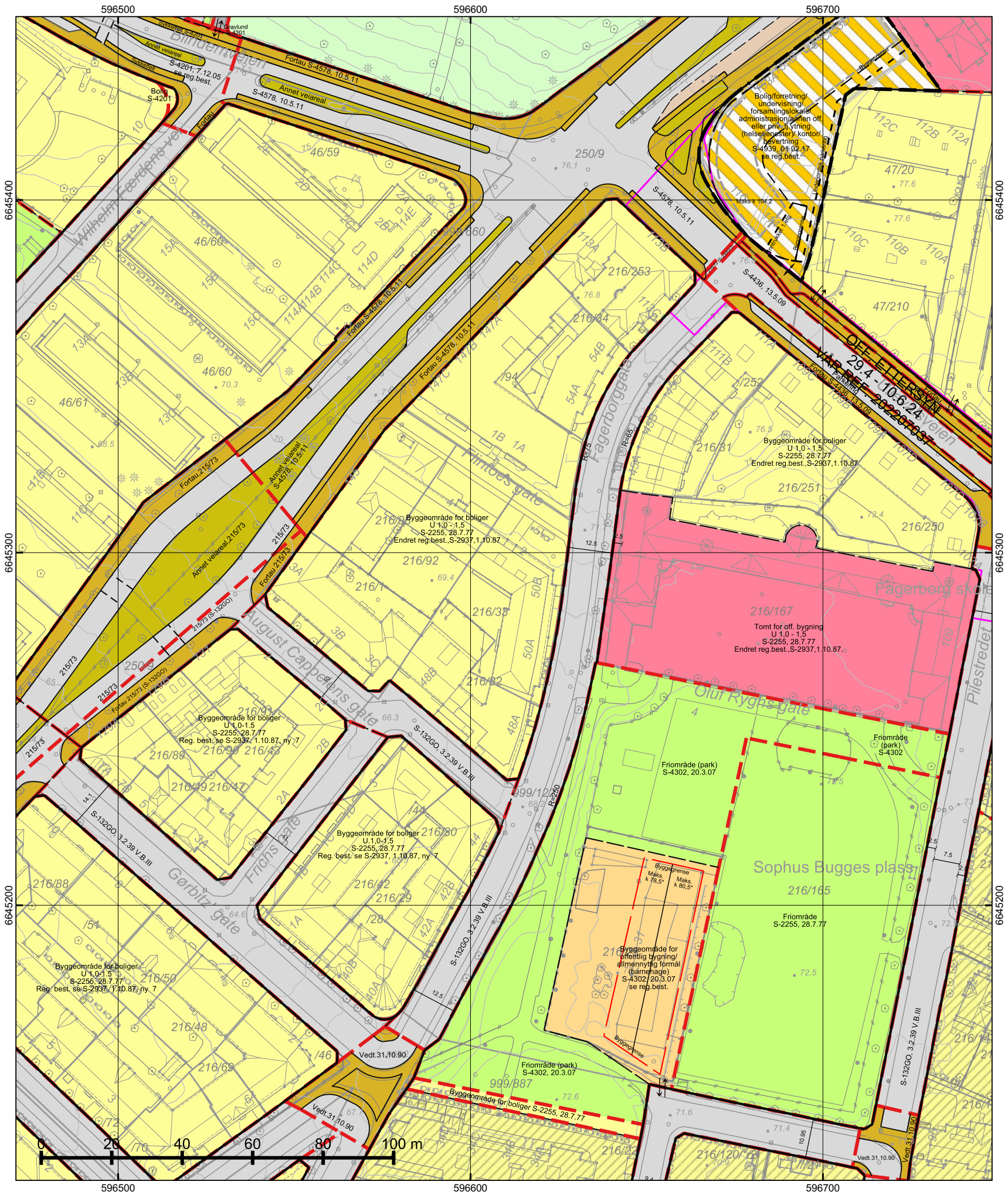
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

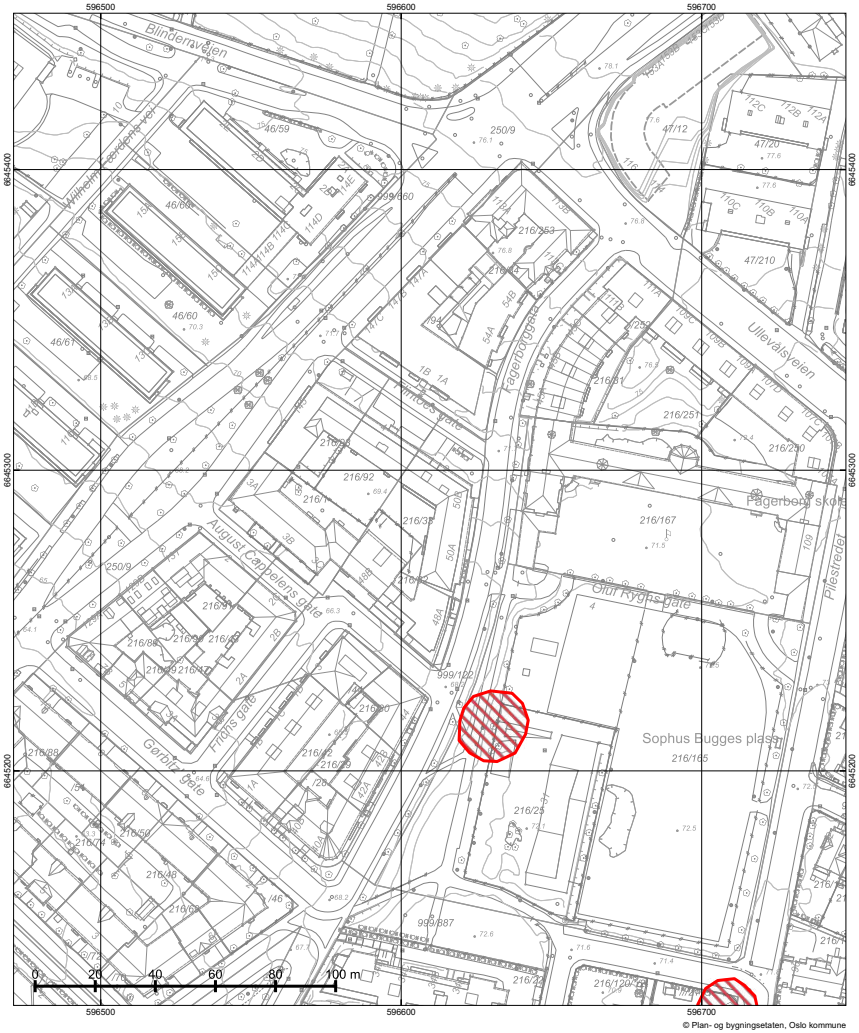
PlottID/Best.nr: 146555/ 86516666	Deres ref.: 202336
Adresse: FLINTOES GATE 2	Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/33	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 614 - Grav- og urnelund
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering - utfartsparkering
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

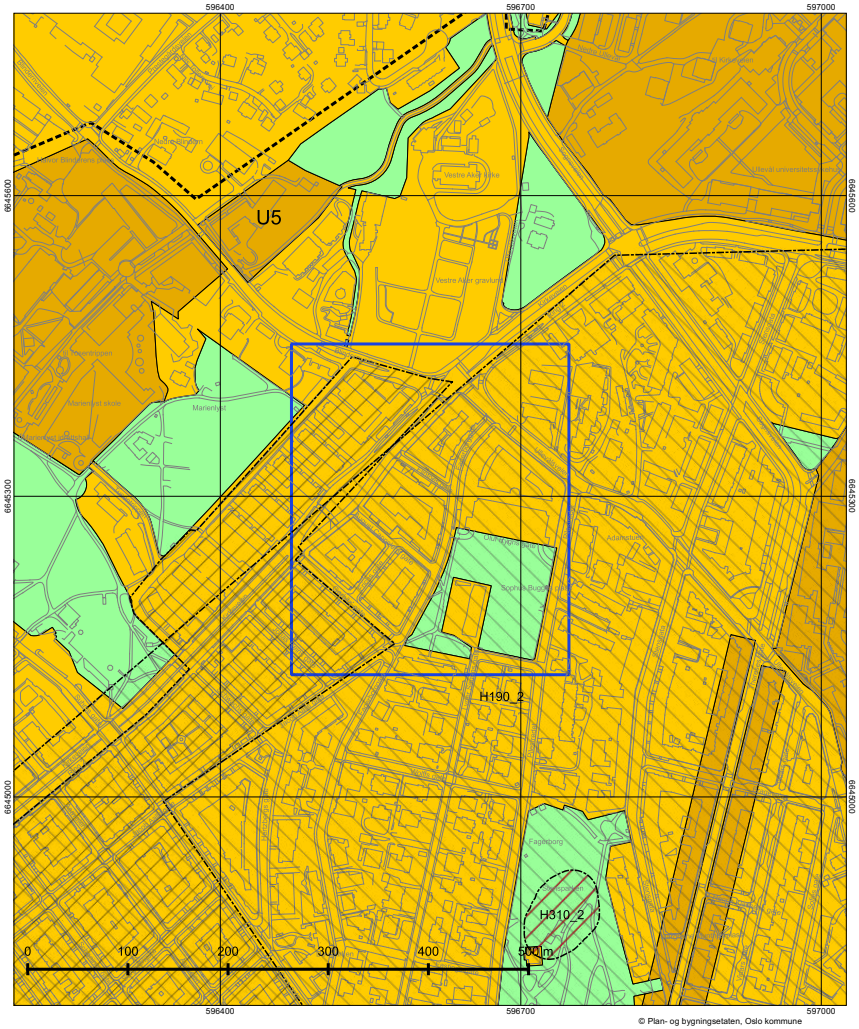
Dato: 08.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 146555/ 86516666
Deres ref.: 202336
Adresse: FLINTOES GATE 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/33

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146555/86516666
Deres ref.: 202336

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
FLINTOES GATE 2

Dato: 08.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516666
1590

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.216 BNR. 33

Vi viser til bestilling av 20250808 for FLINTOES GATE 2.

GNR. 216 BNR. 33

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.11.1885.

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

1237 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

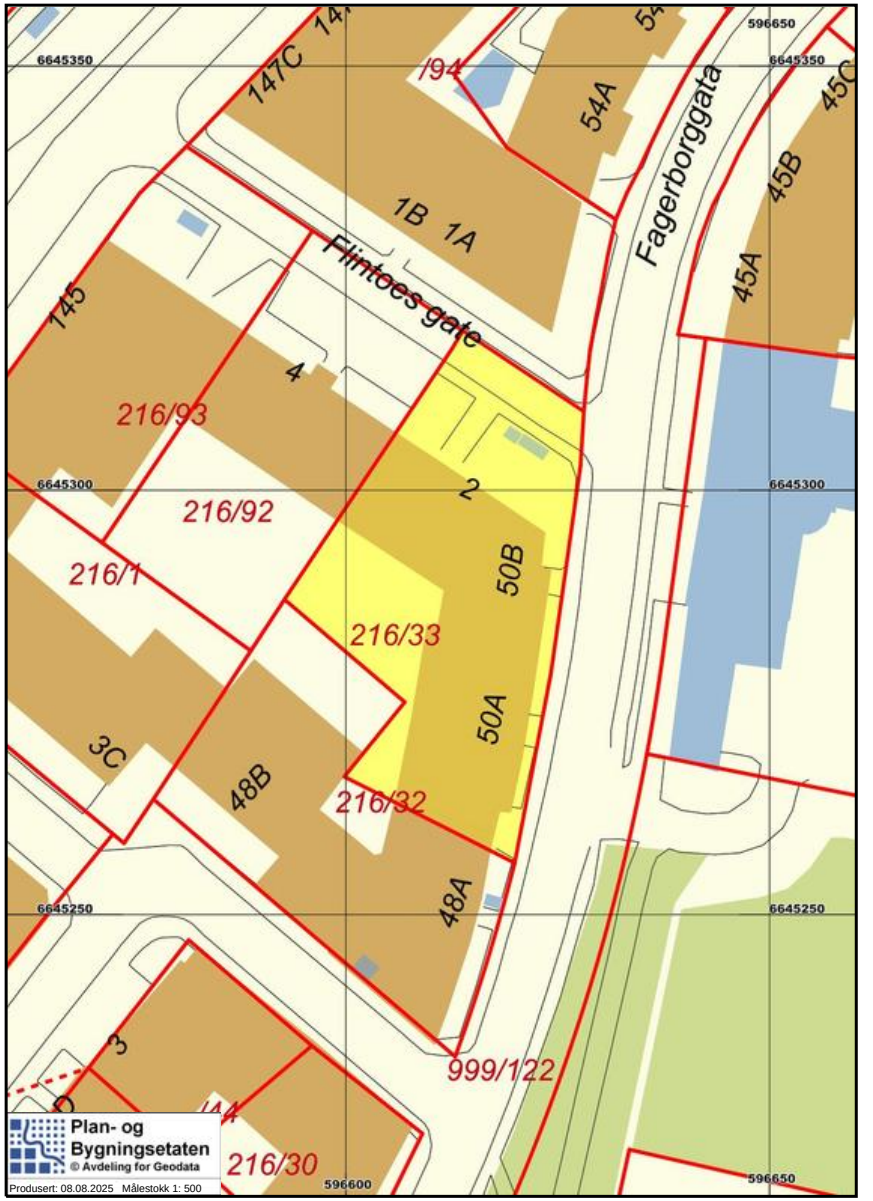
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

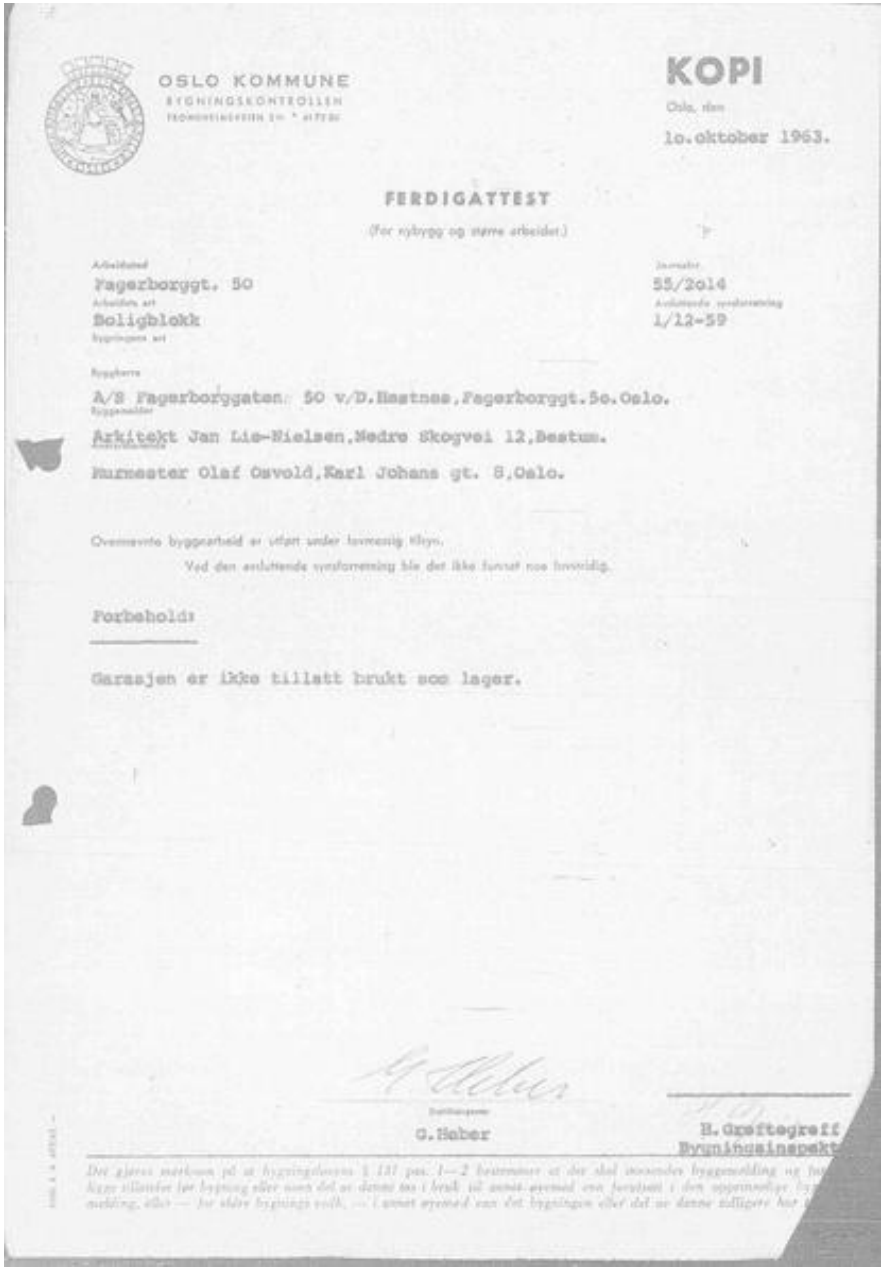
- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

KOPI

Oslo, den
10. oktober 1963.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Fagerborggt. 50
Arbeidets art
Boligblokk
Bygningens art

Journalnr.
55/2014
Avsluttende synsforretning
1/12-59

Byggherre
A/S Fagerborggaten 50 v/D.Hestnes, Fagerborggt.5c.Oslo.
Byggemester
Arkitekt Jan Lie-Nielsen, Nedre Skogvei 12, Bestum.
Murmester Olaf Osvold, Karl Johans gt. 8, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Forbehold:

Garasjen er ikke tillatt brukt som lager.

Byggetilsynet
G.Haber

B.Greftegreff
Bygningsinspekt

*Det gjøres merksom på at bygningsloven § 131 pos. 1—2 bestemmer at der skal innsendes byggemelding og bru[k]
kjøp tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øremål enn forutsatt i den opprinnelige by[g]
melding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øremål enn det bygningen eller del av denne tidligere har [v]*

Kartverket

MAJORSTUEN EIENDOMSMEGLING AS
V/KAROLINE LILLEBØE KLING FROSTAD
SØRKEDALSVEIEN 8C
0369 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 8-0426/25
Vår referanse: 3804130/26860528
Bestilling: C3 2025-08-08 (3) 128

Dato
08.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
308827	105	23.10.1956	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	216	33	0	1

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/308827/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-08 10:38

Dbnr. 8827
dc 23/10 1956

Erklæring.

Undertegnede eier av Fagerborggaten nr. 50, Oslo, Jørgen C. M. Fjeldstad, erklærer herved at gårdens hybelleiligheter med tekjøkken utelukkende blir å utleie til enslige. Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse påeiendommen og kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo den 4. februar 1956. Jørgen Fjeldstad.

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0426/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Flintoes gate 2 0360 OSLO

Betegnelse: Gnr 216, bnr 33, snr 26 (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