NORDVIK

Fagerheimgata 18

2 soverom | 58 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Fagerheimgata 18

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
34	Om boligen
45	Nabolagsprofil
47	Tilstandsrapport
73	Egenerklæringsskjema
80	Andre vedlegg
187	Kontaktinfo
190	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
193	Forbrukerinformasjon om budgivning
194	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.12.2025









Nøkkelinformasjon

Lys 3-roms hjørneleilighet med solrik balkong, utsikt mot grøntområde og moderne bad. Heis, v.v & fyring ink. IN-ordning

Prisantydning	**4 950 000,-**
Omkostninger	**125 130,-**
Totalpris	**5 605 253,-**
Fellesgjeld	**530 123,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 086,-**
BRA-i	**58 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1958**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

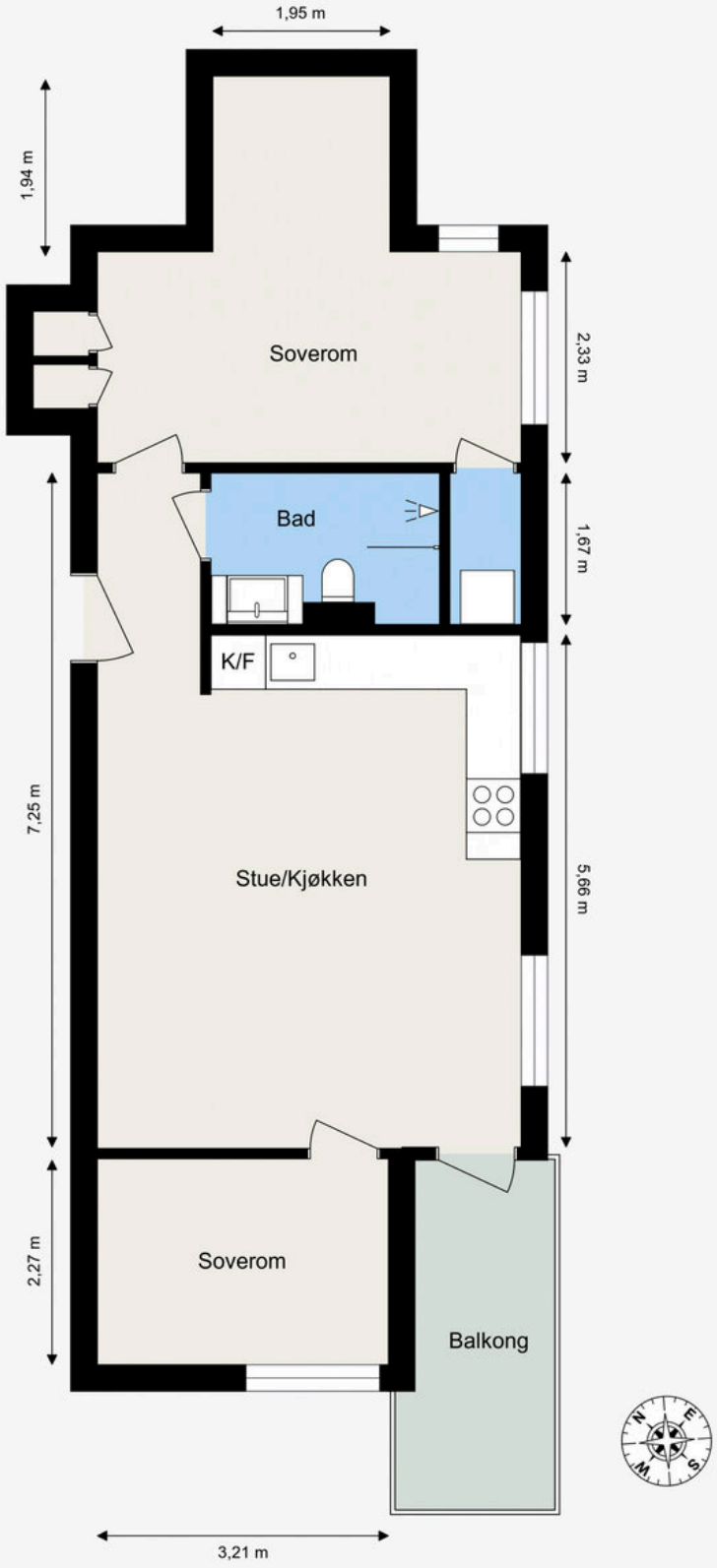
Lys og gjennomført 3-roms i klassisk bygård fra 1958 med smart planløsning, store vindusflater og to gode soverom. Attraktiv og rolig beliggenhet med kort vei til parker, servicetilbud og gode kollektivforbindelser. Åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til hyggelig balkong med utsyn mot grøntarealer. Hovedsoverommet har stor garderobeløsning. Moderne bad, praktisk eget vaskerom. Gjennomgående pene overflater, downlights og stilrent kjøkken. Leiligheten har både lofts- og kjellerbod.

Høydepunkter:
· Stor, solrik balkong med god plass til utemøbler – sol fra morgen til 19:30
· God standard, bad i 2019/20 i regi av sameiet.
· Kort gange til kollektiv transport
· Parkering etter venteliste
· IN-ordning – kan redusere felleskostnader til 4452 per mnd

Velkommen til visning.

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 3 kvm



2. Etasje
Fagerheimgata 18

taksator
Lars J. Fjeldet Westheim
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme






































































Roca














CAFFÈ INFERNO

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0222/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fagerheimgata 18, 0475 OSLO
Gnr 225, bnr 82, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Iver Myklebust

Kjøpesum og omkostninger
4 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
123 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
125 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
137 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 075 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 087 830,- (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.

Om boligen

Byggeår
1958

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 66 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 58 kvm.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 6 kvm.

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

8. etasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealoppmåling er foretatt av byggesakskyndig.

Solforhold
Selger opplyser følgende om solforhold:
Solen kommer tidlig om morgenene og er på balkongen hele dagen til rundt kl 19:30 midt på sommeren.

Innhold
2. Etasje: Bad, entré, to soverom, vaskerom, stue/kjøkken.
Kjeller: Bod
Loft: Bod

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

Standard
Bad:

Flislagt baderom som ble modernisert i 2019-20 i regi av sameiet.

____
Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

____
Benkeplate med servant oppå og underskap med glatte, folierte
fronter.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Veggmontert klosett.
Nedsenket dusjhjørne med rette svingdører, sluk, regnfallsdusj og
termostatstyrt blandebatteri.
____
Elektiskstyrt avrekksvifte på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Kjøkken:
Åpen kjøkkenløsning i stue.

Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Fliser på vegg mellom benk og overskap.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle
-/fryseskap.
Det er montert aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og
magnetventil.
____
Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Tekniske installasjoner:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i innkassingen på bad. Adkomst via luke.
Det er lekkasjespalte i nedre del av innkassingen.
____
Interne og synlige avløpsrør i plast.
____
Boligen er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft slippes inn via veggventiler.
Avtrekk skjer via ventil på bad og vaskerom.
Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone på kjøkken.
____
Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.
Eldre/originale radiatorer.
____
Sikringsskap lokalisert i felles korridor.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Overbelastningsvern på 25 A og 5 fordelingskurser.
Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.
____
Brannslukkingsapparat og røykvarsler i leiligheten.

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

Parkering

Mulighet for å leie biloppstillingsplass etter liste.

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/.

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

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: Entreprenør Orvei og Obos Prosjekt, rehabilitering av våtrom og soilrør i 2019/20 i regi av sameiet.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entreprenør Orvei og Obos Prosjekt, rehabilitering av våtrom og soilrør i 2019/20 i regi av sameiet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entreprenør Orvei og Obos Prosjekt, rehabilitering av våtrom og soilrør i 2019/20 i regi av sameiet.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitert fasaden med ikke-brennbar isolasjon, malt vinduskarmer, skiftet dekke og beslag på balkongene. Oslo Murmesterbedrift AS

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, det foreligger samsvarserklæring fra elektroinstallatør Elektro-Fagmannen AS og Tore Orvei AS på rehabilitering av baderommet i 2019/20. Har ikke samsvarsærklering for resten av det elektriske anlegget.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Det er snakk om å gjøre dette på parkeringene i bakgården.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se vedlikeholdshistorikk for sameiet i tilstandsrapport.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall:
Tilstandsrapport/takstrapport fra Taksator i forbindelse med salg av leilighet november 2025.

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

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?
Ja
Beskriv: Det er foreslått å bygge ut loft i ei av naboblokkene (Fagerheimgata 20A), og i tillegg pågår det bygging av ny blokk i gaten ovenfor.

Bygningssakkyndig
Lars Jørgen Fjeldet Westheim

Byggemåte
Utvendig:

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår
2004.
Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2004.

____
Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca. 5,9 m².
Tremmefliser i plast oppå dekket.
Rekkverk i stål med plater.
Rekkverkshøyde målt til ca. 92 cm.

____
Fellesarealene har trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i fellesarealer.
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og
leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong, utvendig forblendet med pussede og malte
flater.
Takkonstruksjon av typisk saltak, tekket med takplater.

Innvendig:

Gulv:
Flislagt gulv på bad og vaskerom.
Ellers laminat.
Gulvvarme (kabler) på bad.

____
Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Malt tapet på et sovrom.
Ellers glatte, malte veggflater.

____
Himlinger:
Spilehimling i stue/kjøkken og entrè.
Ellers glatte, malte himlingsflater.
Downlights på bad, vaskerom, stue/kjøkken og entrè.
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,50 m.

____
Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

____
Glatte, folierte innerdører.

____
Hovedsoverom:
Plassbygd garderobeskap med glatte, malte fronter.

Iht. byggesakskyndig.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer 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.

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

Det gjøres oppmerksom på at PAX-garderobeskapene ikke medfølger handelen.

Følgende hvitevarer følger med boligen: Alt integrert på kjøkken (kjøleskap, ovn, komfyr, oppvaskmaskin og vifte)
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Vaskemaskin/tørketrommel med mindre annet er avtalt.

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2093 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 086,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Lån nr: 9666.01.60; Akonto IN-lån fra eiere kr 3 634,00
Akonto fyring kr 714,00
NextGenTel bredbånd kr 335,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 3 403,00
Totalt kr 8 086,00 pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp
og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller
vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene kan økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Flyttegebyr til sameiet kr 1 000,-.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 461 323,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 845 291,- pr. 2024
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
Sameiet har avtale med NextGenTel for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

Sameiet

Navn og orgnr.
Boligsameiet Fagerheimgaten 18, orgnr. 934555163

Om sameiet
Boligsameiet Fagerheimgaten 18.
Sameiet består av 47 boligseksjoner og 1 næringsseksjon og biloppstillingsplasser i bakgård.
Boligsameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen gnr 225, bnr. 82 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

- Sameiet har vaskeri som bestilles gjennom styret.
- Det finnes parkeringsplasser som fordeles etter ventelisteprinsippet.

Sameiet har gjennomført følgende rehabiliteringsarbeider de senere år:
2023: Rehabilitert fasaden med ikke-brennbar isolasjon, malt vinduskarmer, skiftet dekke og beslag på balkongene.
2023: Skiftet ut heisen
2023: Etablert røykluke ved glasstaket i trapperommet.
Skiftet resterende utgangsdører til B-30standard

2022: Kledd sykkelskuret i treverk og satt inn sykkelstativer.
2020-21: Malt trappeoppganger.
2019: Alle bad er rehabilitert i regi av sameiet i henhold til Byggebransjens våtromsnorm.
2019: Nye vann- og avløpsrør i hele bygningen.
2019: Ny inntakskabel med økt kapasitet på el-anlegget samt ny hovedtavle for strøm.
2018: Etablering av bergvarmeanlegg.
2018: Ny digital oppslagstavle.
2016: Alle avtrekkskanaler renset i det mekaniske luftbehandlingsanlegget.
2010: Nytt brannvarslingsanlegg og nye branndører i fellesarealer.
2007: Rehabilitering og tilleggsisolering av fasader.
2007: Ny taktekking (båndtekket).
Ca. 2000: Byttet alle vinduer til støyisolerte i fasade mot Fagerheimgata.

Planlagte påkostninger/utbedringer - UTFØRT 2023:
Rehabilitering av fasaden, utført i 2023.
Det ble oppdaget en feil ved fasaden som gjør at den måtte rives og etterisoleres på nytt. Sameiet vedtok ved ekstraordinært årsmøte 3-4 august 2023 å gi styret fullmakt å refinansiere sameiets lån og ta opp et nytt lån på 8 mill, samt å slå sammen alle sameiets lån til et samlet lån med administrativ IN-ordning som innebærer at den enkelte seksjonseier kan innfri hele eller deler av sin andel av lånet. For mer informasjon, se dokumenter fra ekstraordinært årsmøte eller ta kontakt med styre.

Utskifting av heis - UTFØRT 2023:
Finansieringen vil skje gjennom oppsparte midler i sameiet. Et foreløpig prisestimat havner rundt 2 MNOK.

Forretningsfører
Enqvist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Erververe av seksjon må meldes til styret for registrering.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 530 123,-pr. 31.12.2024

IN-lån Lånnr. 9666.01.60431 i Boligbanken.
Annuitetslån med nominell rente 6,7% p.a., effektiv rente 6,91% % p.a.
Restsaldo pr. 02.12.25 er på kr 13 742 909,-.
Lånet innfris 2053.
Dette er et administrativt IN-lån hvor seksjonseiere kan innfri sin andel etter avtale.
Dersom man ønsker å innfri seksjonens andel, må forretningsfører ha beskjed innen
30.11. Det tilkommer et gebyr etter gitte satser ved innfrielse.

Boligselskapet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til lån , og det
er signert en administrasjonsavtale mellom Boligselskapet og forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS.
Hver enkelt eier som ønsker å benytte ordningen og innbetale sin andel av fellesgjelden,
må inngå en egen avtale om dette med forretningsfører på vegne av Boligselskapet. Ved en
individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær
ekstraordinær nedbetaling av Boligselskapets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir
aksept for at eier som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.
Dette betyr at alle nåværende og fremtidige eiere, også for de andeler hvor fellesgjelden er
innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Boligselskapets
betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Boligselskapet, eierne eller deres rettsetterfølgere, av dette.
Den enkelte må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri andelens andel av
lånet. Det gis kun anledning til full innfrielse av andelens andel av fellesgjelden pr lån.
Eier må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri. Frist for å gi melding om
dette er hhv. 1. mai og 1.november.
Ved innfrielse vil det påløpe ett gebyr som betales av eier og tilfaller forretningsfører

IN-lån Lånnr. 9666.01.60431 i Boligbanken.
Annuitetslån med nominell rente 6,7% p.a., effektiv rente 6,91% % p.a.
Restsaldo pr. 02.12.25 er på kr 13 742 909,-.
Lånet innfris 2053.
Dette er et administrativt IN-lån hvor seksjonseiere kan innfri sin andel etter avtale.
Dersom man ønsker å innfri seksjonens andel, må forretningsfører ha beskjed innen
30.11. Det tilkommer et gebyr etter gitte satser ved innfrielse.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 23 815,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 457.380,-

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

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Det er ikke tillatt å bruke grillkull eller åpen ild på balkongene.
- Vaskeriet brukes etter egen instruks som fastsettes av styret.
- Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifte til det felles ventilasjonsanlegget

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

Dyrehold
Det er tillatt å ha mindre innendørs husdyr. Hundehold er tillatt etter søknad til styret på sameiets skjema, så lenge dyret ikke er til sjenanse for andre beboere. Hunden må alltid føres i bånd innendørs og utendørs på sameiets eiendom. Dersom dyret gjør fra seg/skitner til inne eller ute på sameiets eiendom, må eier alltid rydde opp/ tørke opp umiddelbart.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 78861306

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 039 kvm (Eiertomt)

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.05.1969.
Det foreligger ferdigattest for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner datert 06.01.2020.
Det foreligger ferdigattest for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner datert 20.03.2012.

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.

Det foreligger byggetegninger datert 20.05.1957. Disse stemmer ikke overens med dagens bruk av boligen. Det er i dag etablert et ekstra soverom på stue. Dette er en endring fra boligens hoveddel til hoveddel og er i utgangspunktet ikke et søknadspliktig tiltak. Det gjøres oppmerksom på at det stilles egne krav for godkjennelse av soverom. Meglerforetaket har ikke undersøkt om rommet tilfredsstiller disse kravene. Kjøper tar på seg ansvar og risiko for nevnte forhold.

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

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

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

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

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/
Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i nærområdet:

Det er gitt igangsettingtillatelse for bruksendring fra boligformål til tannlegekontor i del av 1. etasje av Fagerheimgata 18.

Det foregår en byggesak i Fagerheimgata 20A om bruksendring fra loft til bolig og fasadeendring.

Det foregår en bygesak angående oppføring av leilighetsbygg i Østgaards gate 44.

Det foregår en byggesak angående oppføring av 12 balkonger i Østgaards gate 23.

Det foregår en byggesak angående oppføring av tre boligbygg og ombygging av eksisterende bolig - Strangervillaen i Fagerheimgata 16.

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

301/225/82/6:
28.08.1929 - Dokumentnr: 912890 - Best om

garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:82
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1957 - Dokumentnr: 415597 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:82
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.1958 - Dokumentnr: 408466 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:82
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1960 - Dokumentnr: 521221 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:82
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.1966 - Dokumentnr: 507736 - Bruksrett
Rettighetshaver Sivilforsvaret
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:82
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.2025 - Dokumentnr: 1495466 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

30.12.1983 - Dokumentnr: 515749 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/2520

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.

Opplysninger fra selger:

Til salgsoppgaven

1. Hva kommer du til å savne med boligen/området?
Kommer til å savne det kule taket, fint utsyn mot tennisbanene og den gode planløsningen med soverom i hver ende, samt at hele leiligheten føles veldig fresh og moderne. I tillegg er det veldig praktisk med eget vaskerom og veldig mye bodplass internt i leiligheten.

2. Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
Liker veldig godt å løpe oppover Akerselva, eller å gå en runde i Torshovparken (beste utsikt i byen?) ved solnedgang/om sommeren. Men helst løper jeg ned på tennisbanen med en gang den er ledig. Det er også kort vei til barstripa på Torshov og Carls på CB. Det er også nydelig med en så kort vei ned til Løkka og alle restaurantene der.

3. Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget (alder, barn, husdyr, trygghet etc.)
Alt mulig, mye unge folk, men også en del småbarnsfamilier og eldre. Liker veldig godt nabolaget og området.

4. Litt om nærmiljøet og området generelt (offentlig kommunikasjon, servicetilbud, butikk, skole/barnehage, rekreasjonsmuligheter/sport etc.
Veldig god offentlig kommunikasjon, 21 og 20 bussen tar deg overalt og i tillegg er det kort vei til både trikken og t-banen. Det er masse dagligvarebutikker i nærheten og apotek++ på Torshov/CB/Ringnes Park. Tennisbaner rett over veien og det er også veldig kort vei til sandvolleyball, skatepark og minigolf oppe i torshovparken. I tillegg er det praktisk med parkering i bakgården.

Diverse informasjon om eiendommen og utbedringer, opplyst av selger:

En liste over utbedringer/oppgraderinger/påkostninger som er gjort med boligen.
Arbeid/oppgraderinger leilighet:

Etter jeg tok over 1.februar 2023:
2025: Maling av soverom
2023-24 fiksing av fasade balkong (se vedlikeholdsoversikt vedlagt av borettslaget
Mai 2023: Satt inn ny dusjvegg på bad i regi av VikingBad/ComfortStoro AS.

Før jeg tok over 1.februar 2023:
Se vedlagt salgsoppgave side 43-45
2019: Bad pusset opp i regi av sameiet; Elektro-Fagmannen AS / Tore Orvei AS
Bad pusset opp 2019-2020 med el-kontroll som ligger i boligmappen
2021-2022: Pusset opp stue og soverom, rettet opp skjeve vegger. Bygget vaskerom med membran og flis. Endret på kjøkkenløsning med kjøkken fra power, dette var utført av oppussing Gosz AS og el-kontroll av Gulbrandsen Olimb AS

Se ellers vedlagt liste over vedlikeholdshistorikk fra sameiet

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt time med stylist kr. 2 500,-
Rabatt vederlag/provisjon (pakkepris) kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.(kun betalt for 2 visninger) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 247,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 127 007,- 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 16. desember 2025

Megler
Emilie Myren, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41633105

Megler 2
Aksel Bredesen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46889847

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

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

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

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

Fagerheimgata 18

Nabolaget Lønnebakken/Torshovtoppen - vurdert av 159 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (...	**7 min**
160 elever, 12 klasser	0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	**8 min**
295 elever, 24 klasser	0.6 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	**9 min**
538 elever, 22 klasser	0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**15 min**
429 elever, 30 klasser	1.3 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**15 min**
104 elever, 8 klasser	1.3 km
Foss videregående skole	**12 min**
600 elever, 20 klasser	1 km
Hersleb videregående skole	**20 min**

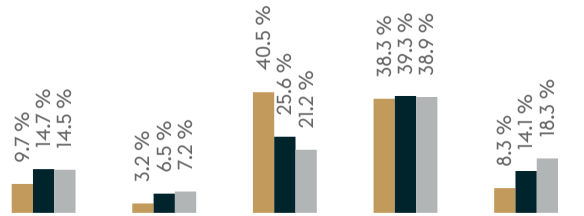
Offentlig transport

Københavngata	**2 min**
Totalt 7 ulike linjer	0.2 km
Biermanns gate	**8 min**
Linje 11, 12, 18	0.6 km
Carl Berners plass	**11 min**
Linje 5	0.9 km
Grefsen stasjon	**20 min**
Linje RE30, R31	1.6 km
Oslo S	**8 min**
Totalt 24 ulike linjer	2.9 km

Barnehager

Torshovhagen Doremi barnehage ...	**6 min**
49 barn	0.4 km
Oskar Braaten barnehage (1-5 å...	**5 min**
40 barn	0.4 km
Dynekilen barnehage (1-5 år)	**6 min**
138 barn	0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lønnebakken/Torshovtoppen	2 065	1 414
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100

Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Torshovdalen	5 min
Rosenhoff	6 min
SATS Carl Berner	8 min
Fresh Fitness Sinsen	9 min

«Deilig tilgang på alt i nærheten. Føles som om vi bor i en stille oase midt i byen»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

3-roms leilighet med balkong
Fagerheimgata 18 , 0475 OSLO
OSLO kommune
gnr. 225, bnr. 82, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 12.11.2025 **Rapportdato:** 20.11.2025 **Oppdragsnr.:** 22052-25249 **Referansenummer:** AZ4013

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lars Jørgen Fjeldet Westheim

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Lars Jørgen Fjeldet Westheim

ljw@taksator.no

414 14 658

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet med balkong - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2004.
Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2004.

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca. 5,9 m².

Tremmefliser i plast oppå dekket.
Rekkverk i stål med plater.
Rekkverkshøyde målt til ca. 92 cm.

Fellesarealene har trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i fellesarealer.

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong, utvendig forblendet med pussede og malte flater.
Takkonstruksjon av typisk saltak, tekket med takplater.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
Flislagt gulv på bad og vaskerom.
Ellers laminat.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Malt tapet på et sovrom.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Spilehimling i stue/kjøkken og entrè.
Ellers glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad, vaskerom, stue/kjøkken og entrè.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,50 m.

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Glatte, folierte innerdører.

Hovedsoverom:
Plassbygd garderobeskap med glatte, malte fronter.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt baderom som ble modernisert i 2019-20 i regi av sameiet.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Benkeplate med servant oppå og underskap med glatte, folierte fronter.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Veggmontert klosett.
Nedsenket dusjhjørne med rette svingdører, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

Elektiskstyrt avrekksvifte på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

KJØKKEN Gå til side

Åpen kjøkkenløsning i stue.

Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Fliser på vegg mellom benk og overskap.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle -/fryseskap.

Det er montert aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil.

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i innkassingen på bad. Adkomst via luke.
Det er lekkasjespalte i nedre del av innkassingen.

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft slippes inn via veggventiler.
Avtrekk skjer via ventil på bad og vaskerom.
Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone på kjøkken.

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.
Eldre/originale radiatorer.

Sikringsskap lokalisert i felles korridor.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Overbelastningsvern på 25 A og 5 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Beskrivelse av eiendommen

Brannslukkingsapparat og røykvarsler i leiligheten.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

3-roms leilighet med balkong

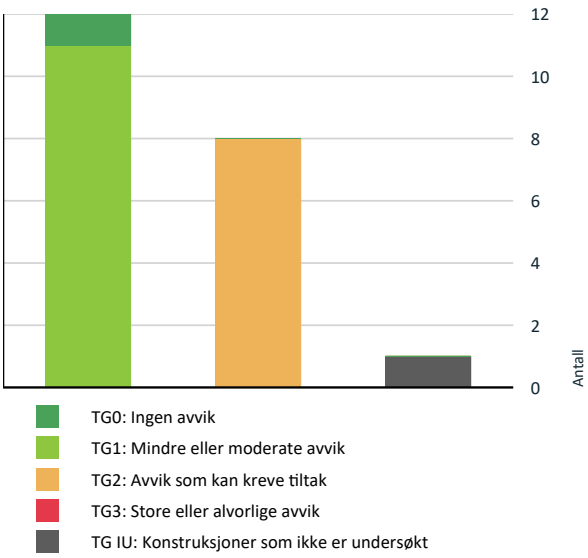
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Ifølge byggetegningene er det opprinnelige rommet 'gard' nå innlemmet i baderommet, noe som har medført at baderommet er blitt større.
De opprinnelige veggene som skilte kjøkken og stue er fjernet for å etablere en åpen løsning mellom stue og kjøkken.
I deler av den opprinnelige stuen er det etablert soverom, og bak badet er det etablert et vaskerom.

Vaskerommet oppfyller ikke kravene til våtrom, blant annet på grunn av manglende sluk, og er derfor ikke tilstandsvurdert som et våtrom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Sammendrag av boligens tilstand

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med balkong

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Vinduer**	Gå til side
!	**Utvendig > Balkongdør**	Gå til side
!	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Kjøkken > 2. Etasje > stue/kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG



Byggeår
1958

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 6. etasjer med kjeller og loft.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2004.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.
Det bemerkes at enkelte vinduer subber svakt i karm.

Det påpekes at enkelte av vindusglassene har delaminering, det innebærer at folien som binder glassene sammen mister sin vedheft til små områder av glassoverflaten.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Balkongdør

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2004.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca. 5,9 m².

Tremmefliser i plast oppå dekket.
Rekkverk i stål med plater.
Rekkverkshøyde målt til ca. 92 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendige trapper

Fellesarealene har trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i fellesarealer.

Utvendige trapper er et fellesansvar og tilstand ikke vurdert.

Andre utvendige forhold

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Yttervegger i betong, utvendig forblendet med pussede og malte flater.

Takkonstruksjon av typisk saltak, tekket med takplater.

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Bygningen stod ferdig i 1958 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad og vaskerom.
Ellers laminat.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Malt tapet på et sovrom.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Spilehimling i stue/kjøkken og entrè.
Ellers glatte, malte himlingsflater.

Tilstandsrapport

Downlights på bad, vaskerom, stue/kjøkken og entrè.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,50 m.

———

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Tilstandsgraden er basert på at det ikke er funksjonsnedsettelse.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.
Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik i to tilfeldige rom (i stue og hovedsoverom).

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet i hovedsoverom. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i stue. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåer, anbefales radonmåling i vinterhalvåret for å vurdere eventuelt behov for tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Hovedsoverom:
Plassbygd garderobeskap med glatte, malte fronter.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom som ble modernisert i 2019-20 i regi av sameiet.
Dokumentasjon på utført arbeider er ikke forelagt, men antas å foreligge
hos sameiets styre.

Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dørterskel og overkant sluk, målt til 40 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm. mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Tilstandsgraden er satt ut fra en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeplate med servant oppå og underskap med glatte, folierte fronter.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Veggmontert klosett.
Nedsenket dusjhjørne med rette svingdører, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

Normal bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektiskstyrt avrekksvifte på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Lovligheten i borettslaget/sameiet med tanke på elektriskstyrt vifte koblet til avtrekkskanaler er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegger.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjon på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning i stue.

Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Fliser på vegg mellom benk og overskap.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Det er montert aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil.
Det anbefales på generelt grunnlag å montere komfyrvakt.

Det bemerkes at enkelte fronter og skuffer subber noe i hverandre.
Ellers normal bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.





2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

"manglende forsert mekanisk avtrekk" betyr at avtrekk over stekesone ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende.
Fuktig luft og kondens vil da forbli i rommet om det ikke luftes med vindu.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets vedtekter om det lar seg montere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i innkassingen på bad. Adkomst via luke.
Det er lekkasjespalte i nedre del av innkassingen.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.
Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll samt gitte opplysninger.
Tilstandsgrad er satt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

TG 2 Ventilasjon

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft slippes inn via veggventiler.
Avtrekk skjer via ventil på bad og vaskerom.
Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone på kjøkken.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.
Ingen synlige tegn til lekkasje.
For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.

Eldre/originale radiatorer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i felles korridor.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Overbelastningsvern på 25 A og 5 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Tilstandsrapport

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Elektro-Fagmannen AS utførte tiltak på det elektriske anlegget i 14.08.2019.
   Det er framlagt samsvarserklæring for tiltaket, men ikke for arbeid før dette.

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

• Det foreligger kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.





TG 0 **Utstyr for varsling og slukking av brann**

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket. Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet med balkong

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	58			58	6
Kjeller		3		3	
Loft		5		5	
SUM	**58**	**8**			**6**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Bad, entré, to soverom, vaskerom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Entré/gang, to soverom, vaskerom, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue til balkong på ca. 5,9 m².

———

Kjeller:
Bod på ca. 3,4 m², merket med 1C.

———

Loft:
Bod på ca. 4,8 m², merket med 1.etg C.

———

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ifølge byggetegningene er det opprinnelige rommet 'gard' nå innlemmet i baderommet, noe som har medført at baderommet er blitt større.
De opprinnelige veggene som skilte kjøkken og stue er fjernet for å etablere en åpen løsning mellom stue og kjøkken.
I deler av den opprinnelige stuen er det etablert soverom, og bak badet er det etablert et vaskerom.

Vaskerommet oppfyller ikke kravene til våtrom, blant annet på grunn av manglende sluk, og er derfor ikke tilstandsvurdert som et våtrom.

Brannceller

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

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke disse kravene.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Arbeid/oppgraderinger leilighet:

2025: Maling av soverom. Arbeid utført som egeninnsats.
2023-24: fiksing av fasade balkong, arbeidene ble utført i regi av borettslaget.
2023: Satt inn ny dusjvegg på bad i regi av VikingBad/ComfortStoro AS.
2021-2022: Pusset opp stue og soverom, rettet opp skjeve vegger. Bygget vaskerom med membran og flis. Endret på kjøkkenløsning med kjøkken fra power, dette var utført av oppussing Gosz AS og el-kontroll av Gulbrandsen Olimb AS. Arbeidene ble utført i regi av forrige eier.
2019-20: Bad pusset opp i regi av sameiet; Elektro-Fagmannen AS / Tore Orvei AS.

I henhold til opplysninger fra eier.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet med balkong	58	0

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2025	Lars Jørgen Fjeldet Westheim	Takstingeniør
	Iver Myklebust	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	82		6	1039.3 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse

Fagerheimgata 18

Hjemmelshaver

Myklebust Iver Osborg

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig.
Tilknytning avløp : Offentlig.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet med balkong i bygningens 2. etasje, beliggende på Torshov, bydel Sagene.
Området kan by på butikker, serveringssteder, flere treningssentre, samt diverse andre service tilbud.
I nærheten finner du fine rekreasjonsområder som botanisk hage, det gamle Munch museet og Tøyenparken samt Billedhuggerforeningens idylliske skulpturpark, Torshovdalen og Ola Narr.
Grünerløkka med Café- og uteliv, samt spennende shopping-muligheter, ligger en liten spasertur unna. Rekreasjon på fellesarealet og i lokale parker med gode solforhold.
Offentlig kommunikasjon med buss og trikk med bussholdeplass rett utenfor døren.
Mulighet for leie av biloppstillingsplass etter liste. Gateparkering etter gjeldende regler.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 1958 i mur-, betong- og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Boligsameiet Fagerheimgaten 18 består av 47 seksjonsleiligheter. Sameiet er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 934 555 163.

———

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	12.11.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AZ4013

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Myklebust, Iver Osborg	9578-5993-4-3800116	2025-12-05 13:41:47

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
5. des. 2025

Oppdragsnummer
64-0222/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fagerheimgata 18, 0475 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Iver Myklebust

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2023

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: 78861306
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: Entreprenør Orvei og Obos Prosjekt, rehabilitering av våtrom og soilrør i 2019/20 i regi av sameiet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entreprenør Orvei og Obos Prosjekt, rehabilitering av våtrom og soilrør i 2019/20 i regi av sameiet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entreprenør Orvei og Obos Prosjekt, rehabilitering av våtrom og soilrør i 2019/20 i regi av sameiet.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitert fasaden med ikke-brennbar isolasjon, malt vinduskarmer, skiftet dekke og beslag på balkongene. Oslo Murmesterbedrift AS

---

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?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, det foreligger samsvarserklæring fra elektroinstallatør Elektro-Fagmannen AS og Tore Orvei AS på rehabilitering av baderommet i 2019/20. Har ikke samsvarsærklering for resten av det elektriske anlegget.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er snakk om å gjøre dette på parkeringene i bakgården.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se vedlikeholdshistorikk for sameiet i tilstandsrapport.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport/takstrapport fra Taksator i forbindelse med salg av leilighet november 2025

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport/takstrapport fra Taksator i forbindelse med salg av leilighet november 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?

Ja

Beskriv: Det er foreslått å bygge ut loft i ei av naboblokkene (Fagerheimgata 20A), og i tillegg pågår det bygging av ny blokk i gaten ovenfor.

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: 64-0222/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Myklebust, Iver Osborg	**2025-12-05**

Identifikasjon

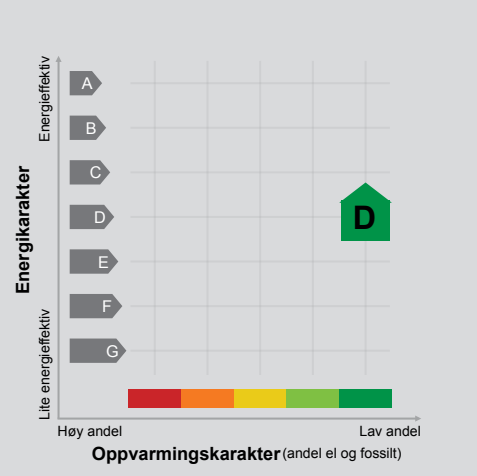
bankID Myklebust, Iver Osborg

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Fagerheimgata 18
Postnummer	0475
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	82
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81420696
Bruksenhetsnummer	H0107
Merkenummer	Energiattest-2025-187625
Dato	06.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termografering og tetthetsprøving
- Vask med fulle maskiner
- Luft kort og effektivt
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1958
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Sameiet Fagerheimgaten 18

VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET FAGERHEIMGATEN 18

Vedtatt i årsmøte 26.02.2002 i medhold av lov om eierseksjoner av 23.05.97, nr. 31,
Endret på ord årsmøte: 25.02.2014. 10.05.2021. 23.05.2023, 16.04.2024 i medhold av lov om eierseksjoner av 16.06.2017, nr. 65.

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Boligsameiet Fagerheimgaten 18 har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 47 boligseksjoner og 1 næringsseksjon og biloppstillingsplasser i bakgård.

Boligsameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen gnr 225, bnr. 82 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet, råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og bygningsmessige forandringer skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Parkering må skje kun etter avtale med styret. Ledige plasser tildeles
fortløpende etter plass på ventelisten og etter følgende fortrinnsrett:
1) Seksjonseiere som selv bebor eiendommen og har bil i daglig bruk her.
2) Seksjonseiere framfor leietakere.
3) Leietakere framfor eksterne interessenter.
Eventuell utleie til leietakere og eksterne vil på grunn av seksjonseieres fortrinnsrett være av midlertidig karakter

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført, jfr. eierseksjonsloven §31.
I tillegg til den lovbestemte panteretten forbeholder sameiet seg panterett som tinglyses i hver seksjon med kr 10 000 til dekning av felleskostnader. Denne panterett skal ha prioritet etter første tinglyst kjøpesum, og kan senere vike prioritet, dog slik at den skal ligge innenfor 90 % av seksjonens verdi.

§ 4 Vedlikehold av egen seksjon og fellesarealer

4.1 Vedlikehold av egen seksjon

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt eventuelle tilleggsdeler som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, badekar/dusjkabinett, vasker og radiatorer
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) dør til bod

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt fra a-j, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører, med mindre slik reparasjon eller utskiftning er nødvendig grunnet seksjonseiers mangelfulle vedlikehold eller feilbruk.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og takterrasse, renhold av sluk på balkong/takterrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

Ved vedlikehold av baderom og andre våtrom må våtromsnormen følges. Vedlikeholdsplikten gjelder også tilleggsdeler som fremgår av plantegninger og situasjonskart som er vedlagt seksjonsbegjæringen.

Varmepumpe/ AC kan installeres etter godkjent søknad til styret. Det henvises til Retningslinjer for varmepumpeinstallasjon

Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for å forsikre sitt eget innbo og løsøre.

4.2 Vedlikehold av fellesarealer

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 4.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Sameiet er ansvarlig for utskiftning og kostnader forbundet med utskiftning av vifter på blokkenes tak, som er tilknyttet de enkelte seksjonenes ventilasjonsanlegg. Dersom behovet for utskiftning av vifte skyldes forhold på seksjonseieres side er seksjonseier selv ansvarlig for kostnadene forbundet med slik utskiftning.

§ 5 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan vedta med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 6 Registrering av seksjonseiere

Erververe og leier av seksjon må meldes til styret for registrering. Seksjonseieren er ansvarlig for at det gis melding på sameiets skjema om utleie til styret. Ved utleie plikter seksjonseieren å gjøre leietaker kjent med vedtekter, husordensregler og øvrige

bestemmelser som gjelder for sameiet. Seksjonseieren er ansvarlig for at seksjonens beboere overholder vedtekter
og husordensregler.

§ 7 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3-5 medlemmer og 2 varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha et annet antall medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år, med mindre årsmøtet beslutter noe annet.. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets medlemmer bør bo i sameiet.

§ 8 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lover eller vedtekter eller av årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 9 Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 Om årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I sameier opprettet før 1.1.98 har hver seksjon en stemme. Det samme gjelder sameier som bare består av boligseksjoner. I andre sameier regnes flertall etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver

boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjoner har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederes ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 11 Innkalling til årsmøtet

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, ett styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 12 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsrapport
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13 Møteledelse og flertallskrav

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
Hvis tiltak etter forrige ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 14 Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med 9 eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i regnskapsloven av 1998.

§ 15 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.
Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 Fravikelse av bruksenheten

Medfører seksjonseiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 18 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, parabol og andre antenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Det er ikke tillatt å øke strøminntaket til den enkelte leilighet.

Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifte til det felles ventilasjonsanlegget.

§ 19 Endringer i vedtektene

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

§ 20 Habilitetsregler for årsmøte og styre

Styre

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Årsmøte

Ingen kan delta i avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærstående ansvar ovenfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.
d) Pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

§ 21 Kommunikasjon med seksjonseiere

Kommunikasjon mellom sameie og seksjonseiere kan skje elektronisk (med mindre seksjonseier velger å reservere seg mot denne type kommunikasjon. Reservasjon må skje skriftlig.)

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon.

§ 22 Forsikring – egenandel

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 anvendes.

§ 21 Forholdet til lov om eierseksjoner

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

Husordensregler
for
Boligsameiet Fagerheimgaten 18

Med endring 23.05.2023

Disse husordensregler er utarbeidet på grunnlag av lov av 4. mars 1983, nr. 7, om eierseksjoner. Husordensreglene er endret og tilpasset etter vedtak på sameiermøtet 4. mars 1996. Hensikten med reglene er å sikre forsvarlig bruk av sameiets eiendom og fremme et godt naboskap i sameiet.

1. Sameiere må alltid påse, og er ansvarlige for, at seksjonen ikke nyttes slik at det oppstår unødig eller urimelig ulempe for de øvrige beboere/sameiere. Fellesområder og fellesanlegg må behandles slik at fellesinteressene ivaretas. Sameierne er ansvarlige for at seksjonens beboere overholder husordensreglene.

2. Det skal være nattero mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. I dette tidsrom bør tapping av badevann unngås. Radio, TV etc. må dempes slik at naboer ikke sjeneres. Håndverksarbeide må ikke utføres til de tider det skal være ro. Banking etc. må ikke forekomme etter kl. 21.00 på hverdager, etter kl. 18.00 på lørdager og aldri på søn- og helligdager. Ved selskapeligheter etter kl. 23.00 skal det tas hensyn til naboene. Unødig opphold eller støy i oppgangen og trappen skal unngås. Anvisninger fra styret, vaktselskap eller vaktmester skal etterkommes.

3. Banking, risting eller børsting av tøy, sengeklær, tepper, puter eller møbler etc. på balkonger eller i vinduer er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å bruke kull- eller gassgrill på balkonger/terrasser. Lufting av seksjonen skal ikke skje gjennom entredør mot trappeoppgang.

4. Blir ruter knust i seksjonen, påligger det sameieren straks å besørge reparasjon for egen regning. Sameieren plikter straks å reparere for egen regning alle lekkasjer på vann, avløp eller radiator i sin seksjon. Skulle det oppstå lekkasje på vannrør eller annen skade som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, må vaktmester eller styret tilkalles. Skade som forårsakes ved at vann renner over og ned gjennom etasjene, blir i sin helhet å erstatte av ansvarlig sameier.

5. Sameiere/beboere har plikt til å feie og holde rent utenfor sin egen leilighet. Hvis det søles i gang, trappeoppgang, heis, kjeller eller på loftet, må vedkommende straks rengjøre etter seg.

6. Oppdager sameieren/beboeren skader, feil eller mangler ved fellesområder og fellesanlegg, plikter sameieren/beboeren straks å melde fra til styret eller til vaktmester.

7. Oppdages det veggedyr eller annet utøy i en seksjon, skal det straks meldes til styret eller vaktmester og sameieren/beboeren plikter øyeblikkelig å sørge for forskriftsmessig utrydding av skadedyrene.

8. Det er tillatt å ha mindre innendørs husdyr. Hundehold er tillatt etter søknad til styret på sameiets skjema, så lenge dyret ikke er til sjenanse for andre beboere. Hunden må alltid føres i bånd innendørs og utendørs på sameiets eiendom. Dersom dyret gjør fra seg/skitner til inne eller ute på sameiets eiendom, må eier alltid rydde opp/ tørke opp umiddelbart.

9. Det er ikke tillatt å sette opp skilt, markiser, antenner og lignende uten styrets samtykke.

10. Det må ikke plasseres gjenstander av noe slag i trappeoppgang, felleskjeller eller på loft. Barnevogner, sykler, kjelker og ski m.v. plasseres i sameiers bod eller på anvist plass.

11. Avfall og søppel skal behandles iflg. Renovasjons- og gjenvinningsetatens (Oslo kommune) gjeldende regler.

12. Røyking eller bruk av åpen ild i kjeller, boder eller på loft er straffbart iflg. brannloven. Det er totalforbud mot røyking i fellesområder som heis, trapper, ganger etc.

13. Kjeller- og loftsboder skal holdes rene og i orden. Det er ikke tillatt å oppbevare propanbeholdere, andre brannfarlige saker eller brannfarlig væske i kjeller eller på loft. Det er forbudt å plassere avfall i oppgang, kjeller eller på loft. Dersom dette allikevel skjer, vil seksjonseier i sin helhet kunne faktureres for kostnaden sameiet har med bortkjøring av avfallet, også dersom sakene er hensatt av vedkommendes leietaker. Det samme gjelder på sameiets fellesområder ute.

14. Alle ytterdører skal holdes låst hele døgnet. Dører skal være låst og lys skal slukkes når loft og kjeller forlates. Vinduer i kjeller, oppgang og loft skal lukkes når værforholdene tilsier det.

15. Hærverk eller skade på sameiets eiendom skal erstattes av skadevolderen eller dennes foresatte. Lek på sameiets område skal skje på en slik måte at skader unngås. Skulle likevel skader på eiendommen oppstå, skal skaden erstattes på samme måte som ved hærverk.

16. Vaskeriet brukes etter egen instruks som fastsettes av styret.

17. Klager på brudd på husordensreglene eller annen sjenerende adferd, rettes skriftlig til styret eller forretningsfører.

Vedlikeholdshistorikk
Boligsameiet Fagerheimgaten 18

Sameiet har følgende rehabiliteringsarbeider på programmet for 2023.

2023: Det er oppdaget en feil ved fasaden som gjør at den antakelig må rives og etterisoleres på nytt. Dette er en kostnad som antakelig kommer i 2023, og vi har fått et foreløpig prisestimat på kr. 11.250.000,-. Dette vil sannsynligvis måtte innkalles etter eierbrøk.

2023: Planlagt å skifte heisen. Bruke oppsparte midler.

Sameiet har gjennomført følgende rehabiliteringsarbeider de senere år:

2022: Kledd sykkelskuret i treverk og satt inn sykkelstativer
2020-21: Malt trappeoppganger.
2019: Alle bad er rehabilitert i regi av sameiet i henhold til Byggebransjens våtromsnorm.
2019: Nye vann- og avløpsrør i hele bygningen.
2019: Ny inntakskabel med økt kapasitet på el-anlegget samt ny hovedtavle for strøm.
2018: Etablering av bergvarmeanlegg.
2018: Ny digital oppslagstavle.
2016: Alle avtrekkskanaler renset i det mekaniske luftbehandlingsanlegget.
2010: Nytt brannvarslingsanlegg og nye branndører i fellesarealer.
2007: Rehabilitering og tilleggsisolering av fasader.
2007: Ny taktekking (båndtekket).
Ca. 2000: Byttet alle vinduer til støyisolerte i fasade mot Fagerheimgata.

Det er ikke vedtatt vedlikeholdsprosjekter som vil påvirke fellesutgiftene i inneværende regnskapsperiode (2021).

04.07.2022

Liv C. Sommerstedt

Liv C. Sommerstedt
Styreleder

Norsk brannvernforening

Fagerheimgata 18

Oslo

RAPPORT OM BRANNSIKKERHET

Utført av:
Norsk brannvernforening
v/ Hilde N. Bjørkeng
26. april 2010
Prosjektnr.: 10.030

1. Generelt

1.1 Bakgrunn

Norsk brannvernforening er engasjert av Sameiet i Fagerheimgata 18 i Oslo til å vurdere brannsikkerheten i bygget, som er en boligblokk oppført rundt 1950 med åtte tellende etasjer samt kjeller. Med ventilasjonsrom på loft utgjør loftet en tellende etasje.

Kjelleren består av bodarealer, fyrrom, el-rom, tidligere søppelrom og vaskerom. På loftet er det ventilasjonsrom, heismaskinrom og bodarealer. I deler av underetasjen er det et tannlegekontor. I underetasjen for øvrig og i øvrige etasjer er det boliger samt tavleskap plassert i korridorer.

Formålet med oppdraget var å kartlegge hvordan bygget tilfredsstiller dagens regelverk i forhold til brannvern.

Dokumentet er basert på befaring av bygget og beskriver hvilke løsninger som er valgt og premisser som er lagt til grunn for å dokumentere brannsikkerheten.

Orientering om lover og forskrifter.
I henhold til Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn (FOBTOT) § 2-1 skal eier av ethvert brannobjekt sørge for at det er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Kravene til brannteknisk utforming og utstyr er ivaretatt når tekniske krav gitt i eller i medhold av gjeldende plan- og bygningslov er oppfylt. Det branntekniske sikkerhetsnivået i bygninger bygget i henhold til nyere forskrifter, skal opprettholdes slik som forutsatt i tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93.

Sikkerhetsnivået i eldre bygninger skal oppgraderes til samme nivå som for nyere bygninger så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike.

Eldre byggverk er byggverk som er lovlig oppført etter de byggeforskrifter som har vært gjeldende i årene før byggeforskrift av 1.1.1985 ble gjort gjeldende, og kan etter denne forskrift møte behov for å heve brannsikkerheten på enkelte områder opp mot dagens sikkerhetsnivå hva angår personsikkerhet. Dette kan omfatte nye krav til brannalarmanlegg, ledesystem, branntettinger, sprinkleranlegg m.v. for å ivareta tilstrekkelig rømningstid.

Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende før 1985 og som er oppgradert etter forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn (FOBTOB) av 1990, oppfyller i utgangspunktet dagens sikkerhetsnivå dersom bruken av byggverket er uendret i henhold til forutsetningene.

Eldre byggverk som ikke er oppgradert, skal oppgraderes til sikkerhetsnivå som følger av TEK dersom det kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Oppgraderinger skal gjøres i samsvar med Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven 1997 ajourført med endringer senest ved forskrift 26. januar 2007 nr. 96 (TEK) med veiledning til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven 1997 4. utgave mars 2007(VTEK) som gjelder for nyere byggverk.

Forklaring av gamle betegnelser
Bokstaven A: Bygningsdelen består av ubrennbare materialer.
Bokstaven B: Bygningsdelen kan inneholde brennbare materialer dersom dens branntekniske funksjon opprettholdes.
Bokstaven F: Bygningsdelen er flammestoppende og røykbegrensende.
Bokstaven S: Betyr at døren og/eller luken skal være selvlukkende.
Forklaring av nye betegnelser
Bokstaven E: Står for integritet/tetthet
Bokstaven I: Står for isolasjonsevne
Bokstaven C: Står for selvlukkende

Sammenligning av nye og gamle betegnelser

E 30 (uten krav til materialer).....	F 30 skillende
EI 30 C med terskel.....	B 30 S dør
EI 60 (uten krav til materialer).....	B 60 skillende
EI 60 begrenset brennbare materialer..	A 60 skillende

Tallet 30, 60 osv som er angitt forteller hvor lenge bygningsdelen motstår en brann uten at den sprer seg. 30 = 30 minutters brannmotstand osv.

Økonomisk forsvarlig ramme
Branntekniske avvik som anses å ligge utenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme, kan eksempelvis være at bærende hovedsystem, sekundære bærende bygningsdeler, etasjeskiller og lignende ikke oppfyller "utprøvde og anerkjente løsninger (preaksepterte løsninger)" (ref. VTEK). I byggverk med slike avvik, kan det være nødvendig å foreta en helhetlig kartlegging av status (risikoanalyse) og vurdere de tekniske og/eller organisatoriske tiltak som gir best sikkerhet i forhold til investeringene. Etablering av ev. manglende rømningsveier, installasjon av brannalarmanlegg, automatisk slokkeanlegg/seksjonering, ledesystemer e.l. for å øke tilgjengelig rømningstid og tiltak for å sikre store verdier, anses ikke å ligge utenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Rømningssikkerhet må prioriteres høyt.

Bestemmelsen er ikke rettet mot eiers/virksomhetens økonomiske situasjon.

Følgende lover og forskrifter er lagt til grunn for vår vurdering:

- Lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (Brann- og eksplosjonsvernloven)
- Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn, 2002 (forebyggendeforskriften)
- Forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn, 1990
- Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven 1997 ajourført med endringer senest ved forskrift 26. januar 2007 nr. 96 (TEK) med veiledning til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven 1997, 4. utgave april 2007 (VTEK)
- Tidligere gjeldende byggforskrifter
- Veiledning nr 72-0566 for tiltakshaver/søker loftsinnredning/oppgradering av eldre murgårder

1.2 Beskrivelse av bygget

Boligblokken i Fagerheimgata 18 i Oslo ble oppført rundt 1950. Bygget har 8 tellende etasjer samt kjeller og har et trapperom Tr1. Bygget er oppført med bærende hovedsystem, etasjeskillere og trappeløp i betong samt tretak tekket med sinkplater. Lufting av tak/loft foregår via luker i underkant av gesims.

Kjelleren består av bodarealer, fyrrom, el-rom, tidligere søppelrom og vaskerom. På loftet er det ventilasjonsrom, heismaskinrom og bodarealer. I deler av underetasjen er det et tannlegekontor. I underetasjen for øvrig og i øvrige etasjer er det boliger samt tavleskap plassert i korridorer.

Verken leilighetsdører, dører til tavleskap, dører mot kjeller eller loft, dører mot ventilasjonsrom eller mot fyrrom er brannklassifiserte.

Trapperommet, som grunnet direkte tilgang fra leiligheter og loft, vurderes å være et Tr1 trapperom, er ikke utstyrt med ledelys og er ikke røykventilert. Mellom trapperommet og korridorer i 1. -6. etg er det uklassifiserte trådglassdører som ikke lukker skikkelig og i u. etasjen er dør mellom korridor og trapperom fjernet.

I kjelleren er det et fyrrom. Det er muligheter for både elektrisk fyring og oljefyring i bygget. Fyrrommet er omgitt av vegger, gulv og tak av betong. Døren til fyrrommet er en uklassifisert stålplatebeslått dør uten selvlukker. Døren lukket ikke skikkelig. Det er god orden i fyrrommet og i følge styreleder blir fyren vedlikeholdt jevnlig.

Vaskerommet i kjeller utgjør ikke egen branncelle, da døren er uklassifisert og det forekommer noen åpne gjennomføringer i vegger.

El-rommet i kjeller utgjør ikke egen branncelle da døren er en uklassifisert stålplatebeslått tredør og veggene har åpne gjennomføringer samt innmontert en uklassifisert luke.

Ventilasjonsrommet på loft utgjør ikke egen branncelle, da verken dør eller vegg har tilfredsstillende brannmotstand.

Heismaskinrommet er utført som egen branncelle med A60S dør og betongvegger.

Søppelsjaktene i bygget er ikke i bruk og er stengt. Dør mot tidligere søppelrom i kjeller er en uklassifisert stålbeslått tredør.

Trapperomsvegger er oppført i betong. Med unntak av bokollektiv i underetasje og utseksjonert leilighet i underetasje, er det betongvegger mellom alle boenheter/leietakere.

Korridorer i u. etasje t.o.m. 6. etasje har vegger og tak av malt betong samt linoleum på gulv. På loft er det tregulv lagt oppå betongdekke, tretak, boder med vegger av stålnetting og treverk samt trevegg mot ventilasjonsrom. I kjelleren er det gulv, tak og vegger av betong, samt boder med vegger av treverk og stålnetting.

Bygget har yttervegger i betong som er etterisolert med isopor dekket med netting og sprøytepuss.

Alle leiligheter har balkonger som er tilgjengelig for brannvesenets stigemateriell. Alle balkonger ble skiftet ut for 10-15år siden.

Iht styreleder er alle leiligheter utstyrt med røykvarslere og brannslokkeapparater. Det er utplassert håndslokkere på loft og i kjeller. I korridorer er det skap med ikke formfaste brannslanger. Alle brannslokkeapparater blir sjekket av kompetent firma hvert andre år. Brannslangene er ikke godkjent iht dagens regelverk og har ikke vært kontrollert. Sameiet deler ut nye batterier hvert år til røykvarslerne. Det kan i følge styreleder være et problem å få folk til å skifte batteri.

Brosjyren "Sjekk brannsikkerheten hjemme" er delt ut til alle boenheter.
Sameiet har fast servicekontrakt på ventilasjonsanlegget.

El-anlegget i bygget er gammelt. Autorisert firma har nylig hatt en gjennomgang av el-anlegget i hele gården og påpekte at anlegget er gammelt og bør skiftes ut.

Søppelcontainere er plassert i et eget bygg i god avstand til byggets fasade.

Fra kjelleren er det rømningsmuligheter enten via kjellertrapp, hovedtrapperommet og ut i u.etasje eventuelt via bakdør og direkte ut. Fra underetasjen er det enten rømningsmuligheter via hovedtrapperommet og ut til det fri, via bakdør fra korridor som fører til det fri eller ved å hoppe fra vinduer/balkong mindre enn 5m til terreng. Fra 2. etasje er det rømningsmuligheter enten via hovedtrapperommet eller ved å hoppe fra vinduer/balkong mindre enn 5m til terreng. Fra de øvrige etasjene er det rømningsmuligheter via hovedtrapperommet eventuelt via vindu/balkong vha brannvesenets stigemateriell.

2. Sammendrag

Det ble ved befaringen avdekket enkelte mangler i bygget sammenlignet opp imot dagens regelverk. Bygget har enkelte mangler mht branncelleinndelingen samt mht antall rømningsmuligheter.

For å øke brannsikkerheten i bygget og da spesielt rømningssikkerheten, anbefaler vi at bygget utstyres med brannalarmanlegg hvor alle fellesarealer inklusive loft og kjeller detekteres samt hver leilighet utstyres med en detektor. Dette er et tiltak som vil sørge for tidlig varsel og derav tidlig slokkeinnsats og rømning.

I tillegg anbefaler vi:

- at det monteres ledelys i trapperom/rømningsveier
- at alle leilighetsdører skiftes ut til $EI30CS_a$ (B30S)
- at dør mellom hovedtrapperom i underetasje og kjellertrapp byttes ut med $EI60CS_a$ (A60S)
- at alle dører mot loft byttes ut med $EI60CS_a$ (A60S)dører
- at dører mot tavleskap i korridorer byttes ut med $EI60S_a$ (A60) dører
- at åpne gjennomføringer i el-rom i kjeller branntettes, uklassifisert ventil fjernes og rommet detekteres
- at dør mot søppelrom i kjeller påmonteres selvlukker og at det sørges for at døren lukker skikkelig og slutter tetter mot karm
- at dør mot fyrrom justeres og påmonteres selvlukker
- at ventilasjonsrommet på loft skilles ut som egen branncelle EI 60 (A60) med $EI60S_a$ dør
- at det utføres noe branntetting av gjennomføringer i branncellebegrensende vegger (bl.a. i vaskerom og el-rom i kjeller)
- at det sjekkes ut og sørges for at leiligheter i bokollektivet og utseksjonert leilighet i underetasjen utgjør egne brannceller (EI60 [A60]

Mht brannvesenets innsats ville det være en fordel om det i tak øverst i trapperommet var en luke som lot seg åpne fra grunnplan for utlufting av røyk i

trapperommet. Dette var ikke et krav da bygget ble oppført og har ikke tilbakevirkende kraft.

Det ble observert enkelte mangelfulle gjennomføringer i branncellebegrensende bygningsdeler.

I henhold til statistikk fremkommer det at feil på elektrisk utstyr er en hyppig brannårsak(over 40 %). I dagens samfunn med relativt mange elektriske hjelpemidler i form av pc utstyr, kjøkkenredskaper etc., kan dette være et økende problem. Som et redskap for å redusere brannfaren er det viktig med organisatoriske tiltak som kontroll og vedlikeholdsrutiner. Vi anbefaler også at det gjennomføres jevnlig kontroll av det elektriske anlegget i bygget utført av autorisert firma. Det bør inngås avtale med autorisert firma om jevnlig kontroll av det elektriske anlegget.

El-anlegget i bygget er gammelt og bør vurderes oppgradert. Vi mener det er nødvendig at det elektriske anlegget i bygget gjennomgås av et autorisert firma mtp å vurdere hvor vidt kapasiteten på anlegget er tilfredsstillende iht. dagens bruk. Et underdimensjonert anlegg vil kunne være en brannfelle.

Bygget har yttervegger i betong som er etterisolert med isopor dekket med netting og sprøytepuss. Iht VTEK er det i utgangspunktet ikke tillatt å benytte brennbar isolasjon som tilleggsisolasjon i BKL 3. Det må kunne fremlegges en teknisk godkjenning eller et produktserifikat som viser at det fasadesystemet som her er benyttet, er godkjent til bruk i dette tilfellet. I tillegg må ansvarlig entreprenør kunne fremlegge dokumentasjon på at fasadesystemet er montert iht godkjenningen/ produktsertifikatet.

Vi er ikke kjent med oppbygningen til platene som er benyttet i dekke og vanger på balkonger.

Det må kunne dokumenteres at materialer benyttet i balkonger tilfredsstiller kravene til B-s3,d0 [Ut1].

Da balkongene skal fungere som flammeskjermer for å hindre varmestråling mot overliggende balkongdør er det krav til at balkongdekket har brannmotstand REI 60 (A60). Det må kunne dokumenteres at dette kravet er ivaretatt.

Firkant rør som er festet i yttervegg og som balkongene er festet til er ikke tettet i endene slik at de kan bidra til horisontal brannspredning (skorsteinseffekt) i hullrommet. Ventil i vegg er plassert rett i underkant av åpningen. Det må sørges for at alle vertikale hullrom og spalter ifbm balkonger og fasade er tettet.

3. TEK § 7-22 Risikoklasser og brannklasser

Risikoklasse **RKL**: relateres i hovedsak til personsikkerhet og bruken av bygningen
Brannklasse **BKL**: relateres til bygningen som fysisk objekt og konsekvensen av en brann, primært med hensyn til sammenstyrting ved brann.

I henhold til TEK § 7-22 er risikoklassen satt til **RKL 4** (boliger) og **RKL 2** (tannlegekontor).

Med 8 tellende etasjer skal bygget i henhold til § 7-22 tabell 3 tilfredsstille kravene til **BKL 3**.

4. TEK § 7-23 Bæreevne og stabilitet ved brann

TEK § 7-23 angir som funksjonskrav at bærende hovedsystem i BKL 3 skal utføres slik at byggverket bevarer sin stabilitet og bæreevne gjennom et fullstendig brannforløp. Som preakseptert fortolkning av funksjonskravet angir VTEK standard brannmotstand for ulike bygningsdeler, kfr § 7-23 tabell 1 (del av tabell er vist under).

Tabell 1 Krav til bærende bygningsdelers brannmotstand ut fra brannklasse:

Bygningsdel	Krav til brannmotstand BKL 3	Hovedmaterialer slik bygget er oppført
Bærende hovedsystem	R 90/A2-s1,d0 [A 90]	Betong
Sekundære, bærende bygningsdeler, etasjeskillere som ikke er stabiliserende	R 60/ A2-s1,d0 [A 60]	Betong/tre
Trappeløp	R 30/ A2-s1,d0 [A 30]	Betong

Takkonstruksjonen er å anse som sekundært bærende bygningsdel, når den ikke er en del av byggets hovedbæresystem eller medvirker til å stabilisere dette.

I bygning uten loft eller med loft som bare kan benyttes som lager, kan takkonstruksjon oppføres uten brannmotstand, forutsatt at denne ikke har avgjørende betydning for bygningens stabilitet i rømningsfasen, og følgende kriterier er til stede:

-takkonstruksjonen er skilt fra underliggende plan med branncellebegrensende bygningsdel dimensjonert for tosidig brannbelastning.

Kommentar:
Bygget er oppført med bærende hovedsystem, etasjeskillere og trappeløp i betong samt tretak tekket med sinkplater. Etasjeskillet mellom loft og 6. etasje er oppført i betong.

Bærende bygningsdeler anses å tilfredsstille dagens brannkrav.

5. TEK § 7-24 Antennelse, utvikling og spredning av brann og røyk

5.1 Antennelse og utvikling av brann

VTEK stiller følgene krav til overflater i bygget:

Tabell 2 Antennelse og utvikling av brann

Overflater og kledninger	**Brannklasse 3**
Overflater i brannceller som ikke er rømningsvei	
Overflater på vegger og tak i branncelle inntil 200 m^2	D-s2,d0 [In2]
Overflater på vegger og tak i branncelle over 200 m^2	B-s1,d0 [In1]
Overflater i sjakter og hulrom	B-s1,d0 [In1]
Overflater i brannceller som er rømningsvei	
Overflater på vegger og tak	B-s1,d0 [In1]
Overflate gulv	D_{fl}-s1 [G]
Utvendige overflater	
Overflater på ytterkledning	B-s3,d0 [Ut1]
Kledninger	
Kledninger i brannceller inntil 200 m^2 som ikke er rømningsvei	K10/D-s2,d0 [K2]
Kledninger i brannceller over 200 m^2 som ikke er rømningsvei	K10/B-s1,d0 [K1]
Kledning i branncelle som er rømningsvei	K10/A2-s1,d0 [K1-A]
Kledning i sjakter og hulrom	K10/A2-s1,d0 [K1-A]
Isolasjon	
Rør og kanalisolasjon i rømningsvei For øvrig	PI PII
Isolasjonsmaterialer	I utgangspunktet ubrennbare

For å redusere faren for brannspredning i fasaden, må utvendig overflater og kledninger være iht. §7-24 tabell 1A.

Når faren for spredning av brann i ytterkledningen er liten, kan det benyttes materialer med dårligere branntekniske egenskaper enn det som følger av §7-24 tabell 1A. Utvendig overflate kan være D-s3,d0 [Ut 2], når faren for brannspredning i utvendig kledning er liten.

Dette vil være tilfelle når:

- yttervegg er utformet slik at den hindrer brannspredning i fasaden
- bygningen har inntil fire etasjer og det er liten fare for brannspredning til/fra nabobygninger

En åpen balkong kan i utgangspunktet være tenkt som en utkraget bygningsdel som skal bidra til å hindre vertikal brannspredning dvs. fungere som en flammeskjerm. En flammeskjerm vil presse flammen ut fra fasaden, og dermed redusere varmestrålingen mot overliggende vindu og balkongdører. Minimumskravet til flammeskjermer er at de består av ubrennbare materiale, og at de stikker 1,2m ut fra fasaden. Flammeskjermen skal ha tilsvarende brannmotstand som etasjeskilleren i den aktuelle brannklassen, det vil for dette bygget si REI 60 (A60). Dette gjelder også konstruksjoner som bærer flammeskjermen. For dimensjonering av bærende konstruksjoner utenfor fasaden (utenfor branncellen) kan ekstern brannkurve (NS 3491-2) legges til grunn. Eventuell beregning av termisk påvirkning for utvendige konstruksjonsdeler fins i NS 3491-2 Tillegg B.

Materialet i balkonger skal utføres i samsvar med forutsetningene i VTEK beskrevet over. Vertikale hullrom og spalter må tettes/stenges for å forhindre "skorsteinseffekt".

Horisontale brennbare utspring fra fasaden (for eksempel balkonger, svalganger, takutspring) kan lett bidra til horisontal brannspredning. Utspringet fra fasaden samler opp branngasser slik at undersiden av utspringet antennes. Samtidig stråles varme tilbake til veggen. Disse forholdene kan derfor bidra til hurtig horisontal brannspredning.

Utvendig tilleggsisolasjon av yttervegger:
Bruk av isolasjon som ikke tilfredsstiller klasse A2-s1, d0 [ubrennbar/begrenset brennbart] som utvendig isolering forutsetter at underlaget er i brannklasse A2-s1, d0 [ubrennbar/begrenset brennbart].

Det må benyttes isolasjonssystemer som er dokumentert ved prøving. Fasademateriale og isolasjon må prøves som en enhet.

Isolasjon som ikke tilfredsstiller klasse A2-s1,d0 [ubrennbar/begrenset brennbart] kan ikke benyttes som tilleggsisolasjon på yttervegger i bygninger i brannklasse 3 og i bygninger som brukes til formål som faller inn under risikoklasse 6.

Sertifisering og godkjenning:
Bruksområdet for brennbar isolasjon kan være beskrevet i et produktsertifikat eller en teknisk godkjenning. Sertifisering er basert på prøving etter en relevant standard. En teknisk godkjenning, for eksempel SINTEF Byggforsk Teknisk Godkjenning, er basert på prøving, beregning eller vurdering.

Tekniske godkjenninger og produktsertifikater utarbeidet av SINTEF Byggforsk publiseres på www.sintef.no/byggforsk.

Kommentar:
Trapperomsvegger er oppført i betong. Med unntak av bokollektiv i underetasje og utseksjonert leilighet i underetasje, er det betongvegger mellom alle boenheter/leietakere.

Korridorer i u. etasje t.o.m. 6. etasje har vegger og tak av malt betong samt linoleum på gulv. På loft er det tregulv lagt oppå betongdekket, tretak, boder med

vegger av stålnetting og treverk samt trevegg mot ventilasjonsrom. I kjelleren er det gulv, tak og vegger av betong, samt boder med vegger av stålnetting og treverk.

Bygget har yttervegger i betong som er etterisolert med isopor dekket med netting og sprøytepuss. Taket er tekket med sinkplater. Vi er ikke kjent med oppbygningen til platene som er benyttet i dekke og vanger på balkonger.

Det er i iht VTEK ikke tillatt å benytte brennbar tilleggsisolasjon på yttervegger i BKL 3. Det foreligger allikevel isolasjonssystemer med sertifisering/godkjenning for bruk til dette formål. Det må kunne fremlegges en teknisk godkjenning eller et produktserifikat som viser at det fasadesystemet som her er benyttet, er godkjent til bruk i dette tilfellet. I tillegg må ansvarlig entreprenør kunne fremlegge dokumentasjon på at fasadesystemet er montert iht godkjenningen/ produktsertifikatet.

Det må kunne dokumenteres at materialer benyttet i balkonger tilfredsstiller kravene til B-s3,d0 [Ut1].

Da balkongene skal fungere som flammeskjermer for å hindre varmestråling mot overliggende balkongdør er det krav til at balkongdekket har brannmotstand REI 60 (A60). Det må kunne dokumenteres at dette kravet er ivaretatt.

Firkant rør som er festet i yttervegg og som balkongene er festet til er ikke tettet i endene slik at de kan bidra til horisontal brannspredning (skorsteinseffekt) i hullrommet. Ventil i vegg er plassert rett i underkant av åpningen. Det må sørges for at alle vertikale hullrom og spalter er tettet.

For øvrig vurderes byggets overflater/kledninger å tilfredsstille dagens krav.

5.2 Brannseksjoner

Oppdeling av bygning i brannseksjoner er i hovedsak motivert ut fra verdivern. VTEK angir som preakseptert fortolkning med hensyn til seksjonering maks arealer uavhengig av risikoklasse, men avhengig av spesifikk brannbelastning og branntekniske tiltak som angitt nedenfor, kfr. § 7-24 tabell 7.

Spesifikk brannbelastning i bygget er anslått til å være 50-400 MJ/m^2 i henhold til NS 3478.

Tabell 3 Oversikt over risikoklasse og brannklasse samt størrelse på brannseksjon, i henhold til TEK § 7-24 tabell 7.

Brann-belastning MJ/m^2	Risiko-klasse RKL	Brann-klasse BKL	Største bruttoareal pr. etasje uten seksjonering			
			Normalt uten tiltak	Med brann-alarmanlegg	Med sprinkler-anlegg	Med brannventi lasjon
50 – 400	4	3	1.200 m^2	1.800 m^2	10.000 m^2	4.000 m^2

Seksjoneringsvegg i bygninger i BKL 3 og med spesifikk brannbelastning under 400 MJ/m^2 skal ha minimum brannmotstand REI120-M/ A2-s1,d0 [A 120] og utføres i ubrennbare materialer i murt eller støpt konstruksjon.

Dører og vinduer i seksjoneringsvegg skal ha samme brannmotstand som veggen. Dører skal være selvlukkende og vinduer skal ikke kunne åpnes i vanlig brukstilstand (åpnes bare for vask og vedlikehold).

Tidligere byggforskrifter (-49) krevde seksjonering av bygninger med brannvegg for hver 1600 m^2.

Kommentar:
Med et bruttoareal pr. etasje under 1200m^2 er det ikke krav til brannseksjonering av bygget.

5.3 Brannceller

Hensikten med å dele bygninger opp i brannceller er å forhindre brann- og røykspredning til større deler av en bygning innenfor en seksjon i den tiden som anses nødvendig for rømning. Rom som har forskjellig bruk og/eller brannbelastning bør normalt være egne brannceller.

En branncelle må utformes og innredes slik at personsikkerheten blir ivaretatt. Dette innebærer at de som oppholder seg i branncellen lett må kunne oppdage eller bli varslet om brann. Forbindelsen fra ethvert arbeids- eller oppholdssted til rømningsvei må være oversiktelig, være uten hindringer og ha færrest mulig retningsforandringer.

Tabell 4 Brannmotstand på skillende konstruksjoner, krav til brannceller m.v. (kfr § 7-24 tabell 3)

Skillende konstruksjoner	**BKL 3**
Branncellebegrensende konstruksjon	EI 60/A2-s1,d0 [A 60]
Bygningsdel som omslutter trapperom, heissjakter og installasjonssjakter over flere plan	EI 60/A2-s1,d0 [A 60]
Heismaskinrom	EI 60/A2-s1,d0 [A 60]
Fyrrom	EI 60/A2-s1,d0 [A 60]

Overgang fra vegg med krav til brannmotstand til tak må være helt tett.

Ventilasjonsaggregat som betjener flere brannceller skal være plassert i egen branncelle.

Kommentar:
Hver leilighet, trapperommet, rømningsveier, heismaskinrom, tekniske rom, fyrrom, ventilasjonsrom, søppelrom, hulrom og sjakter skal være skilt ut som egne brannceller.

Vi vil også anbefale å skille ut vaskerommet i kjeller som egen branncelle da vaskemaskiner og tørketromler er potensielle kilder til brann.

Bygget har enkelte mangler med tanke på branncellebegrensningen.

Dører til leiligheter, fyrrom, ventilasjonsrom, el-skap, søppelrom, vaskerom og mellom trapperom og loft/kjeller, har ikke tilfredsstillende brannklassifisering.

Fyrrommet er omgitt av vegger, gulv og tak av betong. Døren til fyrrommet er en uklassifisert stålplatebeslått dør uten selvlukker. Døren lukket ikke skikkelig.

Vaskerommet i kjeller utgjør ikke egen branncelle, da døren er uklassifisert og det forekommer noen åpne gjennomføringer i vegger.

El-rommet i kjeller utgjør ikke egen branncelle da døren er uklassifisert og veggene har åpne gjennomføringer samt innmontert en uklassifisert ventil.

Ventilasjonsrommet på loft utgjør ikke egen branncelle, da verken dør eller vegg har tilfredsstillende brannmotstand.

Søppelsjaktene i bygget er ikke i bruk og er stengt. Dør mot tidligere søppelrom i kjeller er en uklassifisert stålbeslått tredør.

Heismaskinrommet er utført som egen branncelle med A60S dør og betongvegger.

Trapperomsvegger er oppført i betong. Med unntak av bokollektiv og utseksjonert leilighet i underetasje, er det betongvegger mellom alle boenheter/leietakere samt mellom leiligheter og korridorer/trapperom.

Det er usikkert om leiligheter i bokollektivet og utseksjonert leilighet i underetasje er skilt ut som egne brannceller, dvs om dører og alle vegger har tilfredsstillende brannmotstand, vegg EI60 (A60) og dør EI30S_a (B30). Arealene var på befaringstidspunktet ikke tilgjengelig.

- **Dører**
  Dør til eller i rømningsvei i branncellebegrensende vegg EI 60 [A 60] må ha brannmotstand EI_2 30-S_a [B 30 med terskel/anslag og tettelister på alle sider]. Andre dører mellom brannceller som ikke er en del av rømningsvei må ha samme brannklasse som veggen de er oppført i. Dører til fyrrom, sjakter og trapperom skal være selvlukkende.

  Kommentar:
  Dører til leiligheter, fyrrom, ventilasjonsrom, el-skap, søppelrom, vaskerom og mellom trapperom og loft/kjeller, har ikke tilfredsstillende brannklassifisering.

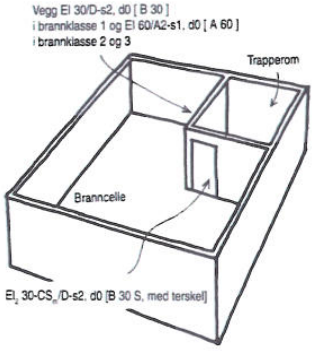
  Mellom korridorer i 1.- 6. etasje og trapperom er det uklassifiserte trådglassdører som lukket dårlig. I 1. etasje var døren mellom korridor og trapperom fjernet.

  Vi anbefaler at:
  - *at alle leilighetsdører skiftes ut til EI30CS_a (B30S)*
  - *at dør mellom hovedtrapperom i underetasje og kjellertrapp byttes ut med EI60CS_a (A60S)*
  - *at alle dører mot loft byttes ut med EI60CS_a (A60S)dører*
  - *at dører mot tavleskap i korridorer byttes ut med EI60S_a (A60) dører*
  - *at dør mot ventilasjonsrom byttes ut med EI60S_a (A60) dør*

  Få branner starter i et fyrrom. Ut fra kost nytte er det ikke lønnsomt å skifte ut døren. Mellom vaskerommet og korridor i kjeller er det uklassifisert dør, døren er forholdsvis ny og solid. Mellom El-rom og korridor samt søppelrom og korridor i kjeller er det stålplatebeslåtte tredører. Ved installering av brannalarmanlegg i bygget med detektering av bl.a. fellesarealer inklusive fyrrommet, vaskerom, søppelrom og el-rom i kjeller, anser vi det ikke nødvendig å skifte ut fyrromsdøren, vaskeromsdøren, dør til søppelrom eller dør til el-rom i kjeller. Fyrromsdøren må justeres og påmonteres selvlukker. I vaskerommet og el-rommet må det foretas

noe branntetting av åpne gjennomføringer, uklassifisert ventil i el-romsvegg må fjernes og det må ses til at dørene alle dørene lukker skikkelig og slutter tett mot karm. Dør til søppelrom må påmonteres selvlukker og det må ses til at døren slutter tett mot karm.

- **Trapperom**
  I henhold til § 7-27 tabell 6, skal bygninger i RKL 4 og 2 med antall etasjer < 8 ha to stk trapperom av typen Tr 1 hhv ett trapperom Tr3.



I RKL 2 og 4 kan tilrettelagt vindu være en av rømningsveiene. Dersom brannvesenets redningsmateriell vurderes som en av flere rømningsveier, må det innhentes aksept fra brannvesenet.

Kommentar:
Bygget har kun ett trapperom Tr1 da det er direkte tilgang fra leiligheter/bruksenhet til trapperommet.

På det tidspunkt da bygget ble oppført var det akseptabelt med kun ett trapperom samt å vurdere brannvesenets redningsmateriell som andre rømningsvei. Vi antar at dette var en forutsetning da dette bygget ble oppført og godkjent, og viderefører denne forutsetningen i vår vurdering.

For å øke personsikkerheten i bygget og som tiltak for å oppgradere bygget til tilnærmet dagens sikkerhetsnivå anbefaler vi:

- *At alle dører mot trapperom/rømningsvei byttes ut med brannklassifiserte dører som beskrevet over*
- *at det monteres selvlukkere på alle leilighetsdører*
- *at det monteres selvlukker på dør mellom hovedtrapperom og kjellertrapp*
- *at det monteres selvlukker på dører mellom trapperom og loft*
- *at det installeres brannalarmanlegg i bygget med detektering av alle fellesarealer samt en detektor med summer i hver leilighet. Varsel foreslås gitt via klokker i fellesarealer og summere i leiligheter. Et brannalarmanlegg vil kunne sikre tidlig deteksjon og derved økt tilgjengelig rømningstid samt tidlig slokkeinnsats.*

- **Kabelgjennomføringer**
  Kabler og ledninger som blir ført igjennom branncellebegrensende vegger og etasjeskillere må branntettes for at bygningsdelene skal opprettholde sin branncellebegrensende funksjon. Uten denne tettingen ville ikke veggen eller etasjeskillene være godkjente som branncellebegrensende elementer.

Kommentar:
Det ble observert enkelte mangelfulle gjennomføringer i bygget. Det må sørges for at alle gjennomføringer er tilfredsstillende branntettet.

- **Tekniske installasjoner**
  Brannsikring av tekniske installasjoner skal ivaretas i henhold til forskriftenes krav. Installasjoner som forutsettes å fungere under rømning, skal utføres slik at de beholder sin funksjon under hele rømnings- og redningsfasen, det vil si minst 60 minutter.

- **Ventilasjon**
  Et eventuelt ventilasjonsanlegg bør utføres slik at det kan være i drift under en brann i den hensikt å skape overtrykk i tilluftsdel (hindre røyk inn i kanaler) og skape undertrykk i avtrekk (hindre røyk som kommer inn i kanaler å spre seg til andre branncelle), men må kunne stanses av brannvesenet når de ankommer.

  Ventilasjonsaggregat som forsyner flere branncelle må plasseres i egen branncelle.

  Avtrekkskanaler fra kjøkken i boenheter o.l må utføres med brannmotstand EI 15/A2-s1,d0 [A15] hvis de ikke ligger i sjakt. Tilknytning mellom komfyrhette og avtrekkskanal kan være fleksibel kanal som er typegodkjent for slik bruk. Kjøkkenavtrekk bør ha fettfilter, og avtrekkskanalene må kunne rengjøres i hele sin lengde for å redusere faren for antennelse og brann.

  Kommentar:
  Bygget hadde avtrekkventilasjon med vifte plassert på loft. Ventilasjonsrommet på loft utgjør ikke egen branncelle, hvilket er et krav.

  Det må sørges for jevnlig kontroll og vedlikehold av ventilasjonsanlegg.

  I følge styreleder har sameiet fast servicekontrakt på ventilasjonsanlegget.

  Sameiet tillater kun kjøkkenventilatorer som har kullfilter. Det har i enkelte leiligheter forekommet at avtrekkskanaler fra kjøkkenvifte har vært koblet inn på den ordinære avtrekksventilasjonen i bygget. Dette må unngås.

- **Tilrettelegging for slokking av brann**
  TEK stiller krav til slokkeutstyr som skal kunne benyttes av folk i byggverket for å slokke en brann i en tidlig fase, før og uavhengig av brannvesenets innsats.

  Bygninger i RKL 2 og 4 må ha håndslokkeapparater eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

  Brannslokkeutstyret skal være merket tydelig med etterlysende skilt på tvers av ferdselsretning.

  Kommentar:
  Iht styreleder skal alle leiligheter ha fått udelt brannslokkingsapparater. Disse blir kontrollert hvert andre år av autorisert firma.

  I korridorer sitter det gamle brannslanger montert i innebygde skap. Slangene er ikke formfaste og er ikke kontrollert. Brannslangene er av gammel type og tilfredsstiller ikke dagens regelverk. Hver boenhet/bruksenhet skal ha tilgang til slokkeutstyr som rekker inn i alle rom. Dersom alle leiligheter/bruksenheter er utstyr med håndslokkere er det i utgangspunktet ikke krav til disse slangene. Vi ser allikevel ingen grunn til å fjerne disse dersom de fungerer. Vi anbefaler å få

kontrollert slangene. De slangene som ikke fungerer må fjernes da dette kan gi en falsk trygghet.

Det var utplassert håndslokkere i kjeller og på loft. Slokkeutstyr i fellesarealer skal være merket med etterlysende skilt synlig på tvers av ferdselsretningen. Det skal ikke fra noe sted være mer enn 25m til nærmeste slokkeutstyr.

7. TEK § 7-26 Brannspredning mellom byggverk

Erfaringsmessig vet vi at avstand mellom en bygning som brenner og nabobygningen er avgjørende for i hvilken grad nabobygningen vil være truet av brannen. Faren for spredning fra en bygning til en annen er normalt til stede når avstanden mellom bygningene er mindre enn 8 meter. Brannspredningen forebygges som regel med skillekonstruksjoner med tilstrekkelig brannmotstand.

Kommentar:
Bygget ligger vegg i vegg med et nabobygg. Byggene er skilt med betongvegg. Veggen er ikke ført opp over tak.

8. TEK § 7-27 Rømning av personer

Et byggverk skal utføres slik at de mennesker som oppholder seg i eller på byggverket under brann kan rømme eller bli reddet til sikkert sted uten at de påføres alvorlige helseskader. Den tiden det tar å rømme en bygning vil være avhengig av menneskelige, bygningsmessige og branntekniske forhold.

8.1 Brannalarmanlegg/ Brannvarsling

Bygninger for virksomhet i RKL 4, må iht. VTEK ha røykvarsler(e) som plasseres slik at alarmstyrken er minst 60dB (A) i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket. Det bør benyttes nett-tilkoblede og seriekoblede røykvarslere for å oppnå god pålitelighet.

Det er i utgangspunktet ikke et direkte krav til automatisk brannalarmanlegg i RKL 4, men et brannalarmanlegg kan redusere nødvendig rømningstid og gi økt personsikkerhet grunnet tidligvarsling.

Kommentarer:
For å øke personsikkerheten i bygget samt kompensere for uklassifiserte dører mot fyrrom, el-rom, søppelrom og vaskerom, anbefaler vi at det installeres brannalarmanlegg i bygget med detektering av alle fellesareal i kjeller og på loft inklusive fyrrom, el-rom, søppelrom, vaskerom og ventilasjonsrom samt at det monteres en detektor med summer i hver leilighet. Varsling kan skje via summere i hver leilighet samt klokker i fellesarealer.

Det må sørges for at anlegget har service- og kontrollavtale med kompetent firma og det må etableres egenkontrollrutiner.

Iht styreleder skal alle leiligheter være utstyrt med røykvarslere. Sameiet deler årlig ut batterier, men det kan være litt vanskelig å få alle til å bytte batteri.

Kravet til røykvarslere er i utgangspunktet gjeldene selv med installasjon av brannalarmanlegg. FG- godkjente boligalarmanlegg kan erstatte røykvarslere. Boligalarmer som blir installert etter FG-regelverket kan erstatte DSB-godkjent røykvarsler.

I henhold til veilederen fra Oslo kommune skal det ved loftsutbygginger i eldre bygårder der leilighetene kun har tilgang til ett trapperom, men hver leilighet minst har ett vindu som tilfredsstiller kravene til rømningsvindu, og er tilgjengelig for brannvesenets redningsmateriell, installeres brannalarmanlegg. Det skal detekteres i fellesarealer og være minimum en detektor i hver leilighet. Brannalarmanlegget må tilfredsstille kravene som stilles i pkt. 20 i "Veiledning for loftsutbygging" sist revidert 27.05.09 samt temaveiledning HO-2/98 (brannalarm).

Krav til brannalarmanlegg beskrevet i "Loftsveilederen" pkt 20:

- *Brannalarmanlegget skal være utført på en hensiktsmessig måte med høy pålitelighet for å unngå uønskede alarmer.*
- *Det skal detekteres i fellesarealer og være minimum en detektor i hver leilighet.*
- *Alle arealer, inkludert leiligheter, skal detekteres med røykdetektor, multidetektor anbefales. Stedsangivelse for alarm skal begrenses til maks én etasje og helst til branncelle. Leiligheter skal ha varsel med summer med min. lydnivå 85 dB i 3 meters avstand. Dette tilsvarer krav som gjelder for røykvarslere.*
- *Detektorer skal utløse varsling for hele bygget, men det aksepteres lokal forvarsel innenfor leilighet i inntil 3 minutter.*
- *Prosjektering og installasjon av brannalarmanlegg må utføres av firma med offentlig ansvarsrett for fagområdene.*
- *Komponenter som brukes i trådbaserte brannalarmanlegg skal være godkjent etter EN 54.*
- *Komponenter som brukes ved installering av trådløse anlegg, skal innfri følgende krav:*
- *British standard 5839-1:2002 Fire detecting and fire alarm systems for buildings part 27 skal følges.*
- *Anlegget skal operere på Post og Teletilsynets godkjente frekvenser for trådløse brannalarmsystemer: 142,675 MHz alternativt 868,6-868,7 MHz, 869,250-869,300 MHZ eller 869,650-869,700 MHz, jf. Forskrift om tillatt bruk av frekvenser § 8.*
- *Brannalarmanlegget skal inneholde mulighet for utvidelse ved hjelp av repeater.*
- *Det skal være mulighet for å tilknytte trådbaserte detektorer til systemet da det i noen områder kan være nødvendig.*
- *Detektorer skal være godkjent etter EN 54.*
- *Det skal være en kontrollavtale for brannalarmanlegget. Denne kontrollavtale skal inngås med leverandør av brannalarmanlegget eller den som leverandør har godkjent for kontroll av anlegget. Kontroll på anlegget skal utføres min. en gang pr. år og kontrollavtale og kontrolljournal skal alltid forefinnes ved anlegget og kunne fremvises til myndighetene ved behov. Kontroll skal utføres iht. kravene i dette pkt.*

Vi anbefaler at det installeres brannalarmanlegg i bygget som tilfredsstiller kravene beskrevet i Veiledning nr. 72-0566 pkt. 20 sist revidert 27.05.09 samt temaveiledning HO-2/98 (brannalarm).

8.2 Røykventilasjon

Trapperom, som er rømningsvei i bygninger med flere enn to etasjer, må røykventileres slik at røyk som kommer inn i trapperommet pga dører eller utettheter mellom dørblad og karm, kan ventileres ut.

Røykventilering av trapperom kan skje ved hjelp av luke/ vindu øverst i trapperommet som kan åpnes manuelt fra grunnplan. Disse må ha en fri åpning på minst 1 m^2. Røykluke/vindu i trapperommet er ett tiltak som først og fremst er av hensyn til brannvesenets innsats.

Kommentar:
Trapperommet er ikke røykventilert.

Mht brannvesenets innsats ville det være en fordel om det var utluftingsmuligheter øverst i trapperommet som lot seg åpne fra grunnplan for utlufting av røyk i trapperommet. Dette var imidlertid ikke et krav da bygget ble oppført og har ikke tilbakevirkende kraft.

8.3 Slokkeanlegg

Et sprinkleranlegg vil alltid være et godt alternativ for å øke person- og materiellsikkerheten i et bygg. Et sprinkleranlegg kan bl.a. være en god kompensasjon for ikke tilfredsstillende brannmotstand på branncellebegrensende vegger, ikke tilfredsstillende trapperom etc.

Kommentar:
Det er ikke direkte krav til sprinkleranlegg i bygget.

8.4 Ledesystem

Det er ikke direkte krav til ledesystem i bygg i risikoklasse 4 (bolig).

Kommentar:
Vi anbefaler at det installeres ledelys i trapperom/rømningsveier.

Det må sørges for at anlegget har service- og kontrollavtale med kompetent firma og det må etableres egenkontrollrutiner.

8.5 Rømningsveier

Utgang fra branncelle må føre direkte til sikkert sted eller til korridor/sluse med adgang til minst to uavhengige rømningsveier. Brann- og røykspredningen innen en branncelle kan skje raskt og tilgjengelig rømningstid kan dermed bli svært begrenset. Avstand fra et hvilket som helst sted i branncellen til nærmeste utgang må derfor ikke bli lengre enn 50 meter i RKL 4 og 2, se VTEK § 7-27 tabell 4.

Dør til rømningsvei skal slå ut i rømningsretning, eller ha utførelse som gir likeverdig funksjon under rømning, for å forhindre oppstuving foran døren. Dør til rømningsvei fra branncelle beregnet for et lite antall personer (for eksempel 10 personer) kan slå mot rømningsretningen.

Bredder på rømningsveier og dører til og i rømningsvei skal minimum være 0,9 meter (dør 10 M) i bygninger beregnet for virksomhet i risikoklasse 4. Samlet fri bredde i utgangene bestemmes ut fra det antall mennesker branncellen er beregnet for. For dimensjonering av fri bredde legges det til grunn 1 cm pr. person.

Rømningssveiene skal være lett fremkommelige og ryddige. Rømningsveiene bør være frie for brennbart materiale.

I rømningsveier er kravet til vegger og himlinger alltid In 1. Gulvbelegget må utføres i klasse G.

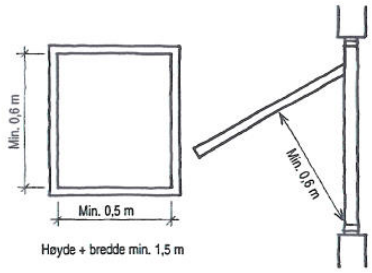
Dør i utgang til rømningsvei må lett kunne åpnes slik at den er enkel å bruke for alle personer.

Dør til rømningsvei må ha et låsesystem som gjør det mulig å vende tilbake, dersom rømningsveien skulle være blokkert, med mindre andre tiltak gir tilsvarende sikkerhet.

Dør til rømningsvei kan være låst når bygningen har brannalarmanlegg og låsesystemet åpnes automatisk ved alarm. I tillegg må det være tydelig merket knapp for manuell åpning av døren. Det kan aksepteres inntil 10 sekunder tidsforsinkelse på den manuelle åpningsmekanismen. Skyvedører, rotasjonsgrinder og andre automatiske dører kan benyttes som rømningsdører dersom bygningen har brannalarmanlegg og dørene ved alarm eller strømbrudd åpnes automatisk til den bredde som er nødvendig. Det er også tilfredsstillende om døren manuelt kan føres (med akseptabel kraft som for vanlig dør i rømningsvei) i åpen stilling og således frakobles drivverket.

I RKL 4 kan vindu som ligger under 5 meter fra bakkeplan benyttes som en av rømningsveiene. Vindu mellom 5 og 7,5 meter over terreng kan benyttes som rømningsvei dersom det monteres stige med ryggbøyle 2m fra vindu eller skjermet mot flammer og strålevarme. Dersom brannvesenets redningsmateriell vurderes som en av flere rømningsveier, må det innhentes aksept fra brannvesenet fordi løsningen er avhengig av det stedlige brannvesenets utstyr, bemanning og innsatstid.

Vinduer som regnes som rømningsvei må være lette å åpne uten bruk av spesialverktøy og bør være sidehengslede for å gi god brukbarhet ved rømning. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0.6 m og bredde minimum 0.5 m. Summen av høyde og bredde bør være minimum 1.5 m. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning. Se figur.



Kommentar:
Leilighetene i bygget har rømningsmuligheter, via trapperommet eller via vindu/balkong enten ved å hoppe inntil 5m eller med assistanse fra brannvesenet.

Da bygget kun har et trapperom og andre rømningsvei leilighetene er via vinduer enten ved å hoppe eller med assistanse fra brannvesen anbefaler vi at det installeres brannalarmanlegg i bygget som beskrevet under punktet om brannalarmanlegg.

9. TEK § 7-28 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap

Når en brann oppstår, er det viktig at forholdene i og rundt bygningen er lagt til rette for at brannvesenet skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats uten unødvendig risiko for skader på personell og utstyr. Bygninger der en forutsetter innsats fra brannvesenet ved brann, må derfor ha kjørbar atkomst for brannvesenets biler frem til bygningen. Der det er nødvendig for rednings- og slokkeinnsatsen, må det i tilknytning til bygningen være oppstillingsplass for brannvesenets biler og utstyr. Behovet må være avklart med brannvesenet mht. veiens minste kjørebredde, maks stigning, minste fri kjørehøyde, svingradius og akseltrykk.

Kommentar
Det er kjørbar adkomst for brannvesenets biler rundt hele bygget.

9.1 Forholdet til forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen

§ 4-8 Innsatstid
Til tettbebyggelse med særlig fare for rask og omfattende brannspredning, sykehus/sykehjem m.v., strøk med konsentrert og omfattende næringsdrift o.l., skal innsatstiden ikke overstige 10 minutter.

Innsatstiden kan i særskilte tilfeller være lengre dersom det er gjennomført tiltak som kompenserer den økte risiko. Kommunen skal dokumentere hvordan dette er gjennomført.

Innsatstid i tettsteder for øvrig skal ikke overstige 20 minutter. Innsats utenfor tettsteder fordeles mellom styrkene i regionen, slik at fullstendig dekning sikres. Innsatstiden i slike tilfeller bør ikke overstige 30 minutter.

Kommentar:
Innsatstiden for objektet anslås å være ca. 5 minutter.

10. Organisatoriske forhold

Orden og ryddighet er viktig i det forebyggende brannvernarbeidet. Rømningsveier skal til enhver tid være ryddige og ikke være en lagringsplass. Sannsynligheten for påsatt brann øker også om det er lagret mye brennbart inntil bygget eller tilgangen på brennbart materiale er enkel.

For å sikre en rask og effektiv evakuering er det av vesentlig betydning at det er ansvarlige personer som raskt vet hva de skal gjøre i en eventuell brannsituasjon og at det forefinnes instrukser som følges.

Det er alltid viktig med regelmessige øvelser og fokus på brannsikkerheten.

I henhold til brann- og eksplosjonsvernlovens § 8 og internkontrollforskriften skal virksomheten kunne dokumentere at loven, forskriften og enkeltvedtak er fulgt.

Kommentar:
Det må sørges for at rømningsveier holdes frie for søppel og andre gjenstander som kan skape konflikter i en rømningssituasjon. På befaringstidspunktet var det meget god orden i og utenfor bygget. Søppelcontainere var plassert i eget skur i god avstand til bygget.

Det er særdeles viktig at de organisatoriske tiltak fungerer. Dette vil si organisatoriske tiltak som rutiner, ordensregler og kontroll/ettersyn og at det

avholdes regelmessige brannøvelser. Hyppighet av øvelser fastsettes i forhold til risikoanlalyse som skal gjennomføres iht kravene i internkontrollfoskriften og iht Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn (FOBTOT). Iht FOBTOT §3-3 anbefales det at alle bør delta i minst én øvelse hvert annet år.

Sameiet må påpeke for beboerne at det er et påbud med fungerende røykvarslere og slokkeutstyr i hver leilighet. Sameiet sørger for at slokkeutstyr kontrolleres hvert andre år og deler årlig ut batterier til beboerne.

Under befaringen fikk vi inntrykk av at sameiet tar brannvernarbeidet på alvor og har en god innstilling.

Tiltaksliste:

Påpekt:	Utbedringsforslag:
Tilgang til kun et trapperom Tr1	Montere automatisk brannalarmanlegg, se eget punkt i rapporten samt bytte ut dører som beskrevet i punktet under
Uklassifiserte dører mot trapperom/rømningsvei	Montere EI30CS_a (B30S) dører mot leiligheter Montere EI60CS_a (A60S) dører mot loft og mellom hovedtrapperom og kjellertrapp Montere E60S_a (A60) dører mot tavlerom
Uklassifiser dør mot fyrrom uten selvlukker som ikke lukker skikkelig	Montere dørpumpe, justere dør og montere brannalarmanlegg som beskrevet i rapporten, detektere rommet
Uklassifisert dør mot vaskerom og åpne gjennomføringer i vegger	Branntette åpne gjennomføringer og montere brannalarmanlegg som beskrevet i rapporten, detektere rommet
Mangler selvlukkere på dører til trapperom, fyrrom og søppelrom	Montere dørpumper
Uklassifisert dør, åpne gjennomføringer og uklassifisert ventil i vegg El-rom kjeller	Branntette, fjern uklassifisert ventil og branntette. Installering av brannalarmanlegg som beskrevet i rapporten, detektere el-rommet
Ventilasjonsrom på loft utgjør ikke egen branncelle	Skille ut ventilasjonsrommet på loft som egen branncelle EI 60 (A60) med EI60S_a dør
Uklassifisert dør mot tidligere søppelrom	Montere selvlukker og se til at dør lukker skikkelig og slutter tett mot karm
Usikkert hvor vidt leiligheter i bokollektiv og utseksjonert leilighet i kjeller utgjør egne branncceller	Sjekke ut og sørge for at leiligheter i bokollektivet og utseksjonert leilighet i underetasjen utgjør egne branncceller (EI60 [A60])
Enkelte åpne gjennomføringer	Kontrollere alle branncellebegrensende vegger og sørg for at alle gjennomføringer er tilfredsstillende branntettet
Gammelt el-anlegg	Vi anbefaler at autorisert firma gjennomgår anlegget mtp å vurdere hvorvidt anlegget er dimensjonert iht dagens bruk. Gamle el-anlegg vil kunne være en potensiell brannkilde, vår anbefaling er at anlegget skiftes ut dersom autorisert el-bedrift vurderer at anlegget er underdimensjonert og /eller er i en slik forfatning at det er en fare for brannsikkerheten i bygget slik at det bør skiftes ut .
El-branner er en hyppig brannårsak	Inngå avtale med autorisert firma om jevnlig kontroll av el-anlegget
Bygget er etterisolert med brennbar isolasjon	Det må fremlegges en teknisk godkjenning eller et produktserifikat som viser at det fasadesystemet som her er benyttet, er godkjent til bruk i dette tilfellet. I tillegg må ansvarlig entreprenør kunne fremlegge dokumentasjon på at fasadesystemet er montert iht godkjenningen/ produktsertifikatet.

Usikkerhet rundt egenskapene til materialene benyttet ifbm oppføring av nye balkonger	Det må kunne dokumenteres at materialer benyttet i balkonger tilfredsstiller kravene til B-s3,d0 [Ut1] og at balkongdekket har brannmotstand REI 60 (A60).
Hullrom ifbm balkonger som kan føre til vertikal brannspredning	Det må sørges for at alle vertikale hullrom og spalter ifbm balkonger og fasade er tettet.
Ikke ledesystem (nødlysanlegg)	For å øke personsikkerheten i bygget anbefaler vi at det installeres ledelys i trapperom/rømningsveier. Dette er ikke et direkte krav i denne type bygg.
Ikke røykventilasjon i trapperom	Mht brannvesenets innsats ville det være en fordel om det i tak øverst i trapperommet var en luke som lot seg åpne fra grunnplan for utlufting av røyk i trapperommet. Dette var ikke et krav da bygget ble oppført og har ikke tilbakevirkende kraft

Oslo, 26. april 2010
NORSK BRANNVERNFORENING

Hilde N. Bjørkeng
Brannteknisk rådgiver

Kvalitetssikret:

Trond S. Andersen
Fagsjef

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Innkalling til ordinært årsmøte i Boligsameiet Fagerheimgaten 18

Ekstraordinært årsmøte avholdes
Tid: 5.juni 2023 kl.08.00-22.00
Sted: Digitalt skjema

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Sammenslåing av det eldste lånet med nytt lån for rehabilitering av fasaden (Se vedlagte kostnadsfordeling).

Oslo, 31.05.2023
på vegne av styret i Boligsameiet Fagerheimgaten 18

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Sak 1
- Kostnadsfordeling

Til seksjonseiere i Boligsameiet Fagerheimgaten 18

Innkalling til ekstraordinært årsmøte 5. juni 2023.

Følgende saker skal behandles

Sak 1. Finansiering – Slå sammen eksisterende felleslån med nytt lån for rehabilitering av fasaden

Forslagsstiller: Styret i BS Fagerheimgaten 18
Flertallskrav:

Bakgrunn for sak:
Fasadeprosjektet skal finansieres ved et IN lån. Det kom fram flere ønsker på medlemsmøtet i mai om at også det eldste lånet (2,8 mill.) som sameiet har, skal omgjøres til IN-lån. På grunn av høye administrasjonskostnader forbundet med IN-lån, vil det lønne seg for sameiet å ha færrest mulig IN-lån. Hvis sameiet skal velge et felles IN-lån for begge lånene, må det gamle lånet refinansieres og slås sammen med det vi skal oppta nå. Totalen for begge disse lånene (2,8 + 6,0) er NOK 8,8 mill. Den som vil velge å innfri sin andel av dette, må gjøre det i sin helhet. Summen beregnes fortsatt etter eierbrøk, men nå av 8,8 mill. Fordelen med å slå de to lånene sammen i et IN-lån, er at det da vil bli mulig for hver seksjonseier å betale ned hele seksjonens fellesgjeld og derved få betydelig lavere månedlige kostnader. Ettersom premissene endres ved å slå sammen to lån, er dette en sak som må avgjøres av årsmøtet.

Forslag til vedtak:
Slå sammen eksisterende felleslån stort NOK 2,8 mill. med nytt lån for rehabilitering av fasaden stort NOK 6 mill. og gjøre om til et IN-lån.

Kostnadsfordeling pr seksjon fasadeprosjekt og lån

Fasadeprosjekt	kr	6 000 000
Rest.lån	kr	2 800 000
Totalt	**kr**	**8 800 000**

S.nr	Eierbrøk	Kostnad prosjekt + lån fordelt etter eierbrøk	Kosnad kun fasadeprosjekt fordelt etter eierbrøk
1	45	157 143	107 143
2	40	139 683	95 238
3	35	122 222	83 333
4	116	405 079	276 190
5	40	139 683	95 238
6	70	244 444	166 667
7	73	254 921	173 810
8	37	129 206	88 095
9	33	115 238	78 571
10	60	209 524	142 857
11	60	209 524	142 857
12	40	139 683	95 238
13	70	244 444	166 667
14	73	254 921	173 810
15	37	129 206	88 095
16	33	115 238	78 571
17	60	209 524	142 857
18	60	209 524	142 857
19	40	139 683	95 238
20	70	244 444	166 667
21	73	254 921	173 810
22	37	129 206	88 095
23	33	115 238	78 571
24	60	209 524	142 857
25	60	209 524	142 857
26	40	139 683	95 238
27	70	244 444	166 667
28	73	254 921	173 810
29	37	129 206	88 095
30	33	115 238	78 571
31	60	209 524	142 857
32	60	209 524	142 857
33	40	139 683	95 238
34	70	244 444	166 667
35	73	254 921	173 810
36	37	129 206	88 095
37	33	115 238	78 571
38	60	209 524	142 857
39	60	209 524	142 857
40	40	139 683	95 238
41	70	244 444	166 667
42	76	265 397	180 952
43	33	115 238	78 571
44	60	209 524	142 857
45	60	209 524	142 857
46	40	139 683	95 238
47	40	139 683	95 238
	2520	**8 800 000**	**6 000 000**

PROTOKOLL

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte i
Boligsameiet Fagerheimgaten 18
Tid: 5.juni 2023 kl.08.00-22.00
Sted: Digitalt formsskjema

Konstituering

- 16 seksjoner var representert.
- Per Erik Muland ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Henning Schiong ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Sammenslåing av det eldste lånet med nytt lån for rehabilitering av fasade**

   Forslag til vedtak:
   «Slå sammen eksisterende felleslån stort NOK 2,8 mill. med nytt lån for rehabilitering av fasaden stort NOK 6 mill. og gjøre om til et IN-lån.»

   Forslaget ble vedtatt med 15 stemmer for og 1 stemme mot.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet. Møtet ble avsluttet kl. 22.00.

Oslo 5.juni 2023

Per Erik Muland møteleder	**Henning Schiong** seksjonseier

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Fagerheimgaten 18

Ekstraordinært årsmøte avholdes
Tid: 3. august 2023 kl. 18.00 – 4. august 2023 kl. 18.00
Sted: Digital avstemning i Microsoft Forms,
link sendes ut i egen epost

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Økning av låneopptak for rehabilitering av fasade samt sammenslåing av samtlige av sameiets lån til 1 IN-lån.

Oslo, 28. juli 2023
på vegne av styret i Boligsameiet Fagerheimgaten 18

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Saksgrunnlag sak 1
- Kostnadsfordeling - samtlige lån sammenslått

SAK 1 Økning av låneopptak for rehabilitering av fasade samt sammenslåing av samtlige av sameiets lån til 1 IN-lån

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Kvalifisert flertall (2/3)

Bakgrunn for sak:
Sameiet har allerede to lån, et felleslån på NOK 2.730.410 og et IN-lån knyttet til rehabilitering av baderom og rør på NOK 9.390.622. Rehabilitering av fasaden skal finansieres ved et IN-lån.

På medlemsmøtet i mai kom det flere ønsker om at også det minste lånet sameiet har, skal omgjøres til IN-lån. Fordelen med dette er at det da vil bli mulig for hver seksjonseier å betale ned hele seksjonens fellesgjeld og derved få betydelig lavere månedlige kostnader. Det ble vedtatt i ekstraordinært årsmøte den 5. juni å slå refinansiere felleslånet og slå det sammen med det nye lånet. Vedtaket var basert et på kapitalbehov på NOK 6 mill. I ettertid har det vist seg at summen for rehabiliteringen var for lav fordi det er oppdaget mangler som må utbedres i tillegg. Vi har nå fått nye tilbud fra Oslo Murmesterbedrift AS, kvalitetssikret av WSP, som tilsier at behovet for ny kapital er på NOK 8 mill.

Vi har også fått ny informasjon fra Enqvist om at det allikevel vil være mulig å refinansiere det gamle IN-lånet (NOK 9.390.622) slik at alle tre lånene kan slås sammen til et lån og omgjøres til et IN-lån. Fordelen for sameiet er at vi fremover kun vil betale et årlig gebyr for administrasjon av lånet. I tillegg vil det være enklere for den enkelte å forholde seg til et lån fremfor flere lån.

Samlet beløp for alle tre lånene: NOK 20.121.032. Den som velger å innfri sin andel, kan gjøre det helt eller delvis før låneopptak uten administrasjonsgebyr.

Premissene for låneopptaket er endret i forhold til vedtaket som ble gjort i ekstraordinært årsmøte den 5. juni på grunn av: 1) økning i kapitalbehov og 2) at begge de eksisterende lånene kan refinansieres og slås sammen med det nye. Dette er derfor en sak som må avgjøres av et nytt ekstraordinært årsmøte.

Forslag til vedtak:

1) Refinansiere de to eksisterende lånene (felleslån NOK 2.730.410 og IN-lån NOK 9.390.622) og slå det hele sammen med et nytt lån for rehabilitering av fasaden stort NOK 8 mill. Totalt: NOK 20.121.032 mill. Omgjøre dette til et IN-lån.
   Styrets anbefaler dette vedtaket.

2) Beholde de to eksisterende lånene (felleslån NOK 2.730.410 og IN-lån NOK 9.390.622). Ta opp et nytt lån for rehabilitering av fasaden stort NOK 8 mill. og omgjøre dette til et IN-lån. Sameiet får da tre lån å forholde seg til.

Seksjon	Samlet andel alle lån
1	191 614
2	170 324
3	331 934
4	493 940
5	379 353
6	663 868
7	692 319
8	350 901
9	312 966
10	569 029
11	569 029
12	170 324
13	663 867
14	692 319
15	350 901
16	312 966
17	569 029
18	569 029
19	379 353
20	663 867
21	692 319
22	157 550
23	312 966
24	255 486
25	569 029
26	379 353
27	663 867
28	310 841
29	350 901
30	140 517
31	569 029
32	255 486
33	379 353
34	663 867
35	692 319
36	350 901
37	312 966
38	569 029
39	569 029
40	379 353
41	298 067
42	323 616
43	140 517
44	569 029
45	569 029
46	170 324
47	379 353
	20 121 032

PROTOKOLL

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte i
Boligsameiet Fagerheimgaten 18
Tid: 3-4. august 2023
Sted: Digital avstemning i Microsoft Forms

Konstituering

- Det ble levert totalt 21 stemmer i stemmeskjemaet.
- Marcus Hultgren ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
  Møtet ble ansett å være lovlig satt.
- Liv-Clelia Sommerstedt ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Følgende saker ble behandlet

1. **Økning av låneopptak for rehabilitering av fasade samt sammenslåing av samtlige av sameiets lån til 1 IN-lån**
   Vedtak: Årsmøtet vedtok med 20 stemmer for forslag 1 og 1 stemme for forslag 2 følgende: «Styret gis fullmakt å refinansiere sameiets to eksisterende lån og slå det hele sammen med et nytt lån for rehabilitering av fasaden stort NOK 8 mill. Totalt lånebeløp NOK 20 121 032,-. Alt omgjøres til et samlet IN-lån.»

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble digitalt signert.

Oslo, 4. august 2023

Marcus Hultgren møteleder	**Liv-Clelia Sommerstedt** seksjonseier

BankID Signing
Per Erik Muland
2023-06-07

BankID Signing
Henning Aannøy Schiong
2023-06-07

PROTOKOLL

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte i
Boligsameiet Fagerheimgaten 18
Tid: 5.juni 2023 kl.08.00-22.00
Sted: Digitalt formsskjema

Konstituering

- 16 seksjoner var representert.
- Per Erik Muland ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Henning Schiong ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Sammenslåing av det eldste lånet med nytt lån for rehabilitering av fasade**

   Forslag til vedtak:
   «Slå sammen eksisterende felleslån stort NOK 2,8 mill. med nytt lån for rehabilitering av fasaden stort NOK 6 mill. og gjøre om til et IN-lån.»

   Forslaget ble vedtatt med 15 stemmer for og 1 stemme mot.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet. Møtet ble avsluttet kl. 22.00.

Oslo 5.juni 2023

Per Erik Muland møteleder	**Henning Schiong** seksjonseier

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Boligsameiet Fagerheimgaten 18

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, keranovic@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes.
Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Boligsameiet Fagerheimgaten 18 gir herved:

……..……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 19.03.2025.

....., den ...../ 2025

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I
Boligsameiet Fagerheimgaten 18

Tid: 19.03.2025 kl 18.00
Sted: Kongehellegata 3-5, 4.etasje

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- Valg av tellekorps

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg

Oslo, 6. mars 2025
på vegne av styret i Boligsameiet Fagerheimgaten 18

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Budsjett 2025

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Gunn Heggelund
Styremedlem	Anders Tangvald
Styremedlem	Jonas Muhle
Varamedlem	Salem Alexandra Berhane
Varamedlem	Elsa Sun Mee Roland

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Belmin Keranovic.

Sameiets revisor er Lars Harald Brinchmann.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 47 seksjoner.

Boligsameiet Fagerheimgaten 18 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 934555163 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Landkreditt Forsikring med forsikringsnummer 37869392.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk/renne på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER
6 seksjoner har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024
Etter sist ordinære årsmøte har styret gjennomført 6 styremøter. De fleste saker behandles fortløpende pr. e-post. Utover dette har styret arbeidet med saker som inngår i det ordinære styrearbeidet som regnskap, budsjett, justering av felleskostnader samt henvendelser fra beboere og eksterne.

Beboerportal
Styret benytter Enqvist's beboerportal hvor relevant informasjon om våre rutinger i sameiet, er samlet. Dette er tilgjengelig via innlogging i ON-portalen. Henvendelser til styret sendes e-post adr: fagerheimgaten18@styremail.no.

Balkonger
Balkongdekkene ble utbedret i 2023 med asfaltdekke som skal være mest bestandig mot fuktgjennomtrengning ifølge OMB/Blikkenslager. På grunn av sameiets økonomi var det ikke mulig å skifte ut balkongene i sin helhet (for å unngå dagens avløpsløsning). Styret har informert seksjonseierne om viktigheten av at asfaltdekket beskyttes med plastlameller og at ev. skader som oppstår hvor dette ikke har blitt utført, må dekkes av den enkelte seksjonseier. Dette gjelder også for rensing av sluk/renne, som må utføres av seksjonseier, minst to ganger i året. På vinteren må man sørge for at det ikke samles snø foran balkongdøren og inn mot veggliv.

Vannlekkasje fra balkong
Det oppsto i vinter en vannlekkasje fra en balkong i 5 etg. hvor leietaker ikke har fulgt opp tidligere utsendt informasjon og viktigheten rundt det med å holde både snø og slam vekk fra veggliv og renne. Følgeskader ned til underliggende leiligheter dekkes av forsikringen, mens utbedringen av skadested må dekkes av seksjonseier.

Vanninnsig i grunnmur
Styret har fulgt opp en gammel sak vedrørende vanninnsig i grunnmur i UE. I skrivende stund har vi engasjert TT-Teknikk som har spylt og filmet alle taknedløp (4. stk). Det ble samtidig montert stakeluke på alle nedløpene.

Kontaktinformasjon
Vi minner om viktigheten av å holde styret oppdatert ved endringer i din kontaktinformasjon. For å sikre god informasjonsflyt mellom beboere og sameiet er det viktig at alle utleide seksjoner er registret med riktig informasjon (leietakere registreres med fullt navn, e-post adresse og mobil nr.).

Søppel i fellesareal
Forsøpling av sameiets fellesarealer skaper ekstra kostnader for sameiet. Styret har også i år hatt ekstra fokus på å spore opp beboere som setter fra seg søppel og gjenstander i fellesarealer. Styret vil fortsette også i 2025 med å spore opp og viderefakturere utgifter for fjerning av søppel til ansvarlige seksjonseiere.

Dugnad
Det vil ila våren bli gjennomført en dugnad. Dette er et hyggelig og sosialt arr. og vi oppfordrer alle til å delta. Vi vil i år ha fokus på å få plantet en del busker, blomster o.l., som ble ødelagt ifm. rehabiliteringsprosjektet i 2023.

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024
Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025
Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Budsjettet forutsetter uendrede felleskostnader. Styret har ikke planlagt større vedlikeholdsarbeider i 2025, kun løpende drift av sameiet. Andel renter/avdrag for sameiets lån reguleres iht. lånenes nedbetalingsplan og varslede renteøkninger. Internett reguleres fra 1. juli iht. faktura fra leverandør.

Oslo, den 6. mars 2025
Styret i Boligsameiet Fagerheimgaten 18

Resultatregnskap

Boligsameiet Fagerheimgaten 18

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 403 070	1 402 960	1 275 312
Andre inntekter	2	1 863 145	1 850 552	6 785 104
Sum driftsinntekter		**3 266 215**	**3 253 512**	**8 060 416**
Styrehonorar		196 667	150 000	150 000
Andre personalkostnader	3	27 730	21 150	21 150
Kommunale avgifter		350 970	360 000	305 280
Vedlikehold	4	144 708	280 000	10 369 850
Kollektiv avtale TV/bredbånd		186 624	186 624	163 659
Driftskostnader	5	472 857	599 400	509 502
Honorarer	6	159 683	180 296	200 308
Forsikring		208 252	203 845	187 923
Andre kostnader	7	20 520	23 750	15 197
Sum driftskostnader		**1 768 010**	**2 005 065**	**11 922 870**
Driftsresultat		**1 498 205**	**1 248 447**	**-3 862 454**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	21 372	19 000	17 885
Finanskostnader	9	1 062 197	1 120 864	816 654
Netto finansresultat		**-1 040 825**	**-1 101 864**	**-798 769**
Årets resultat		**457 380**	**146 583**	**-4 661 223**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		457 380	0	-4 661 223
Sum overføringer		**457 380**	**0**	**-4 661 223**

Balanse

Boligsameiet Fagerheimgaten 18

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		5 600	0
Forskuddsbet. kostnader		142 210	184 823
Andre fordringer		0	147 665
Bankinnskudd mv.	10	869 707	304 544
Sum omløpsmidler		**1 017 517**	**637 032**
Sum eiendeler		**1 017 517**	**637 032**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	11	-14 116 354	-14 725 336
Sum egenkapital		**-14 116 354**	**-14 725 336**
Gjeld			
Langsiktig gjeld	12	14 967 487	15 125 275
Sum langsiktig gjeld		**14 967 487**	**15 125 275**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		29 642	48 941
Leverandørgjeld		33 127	70 450
Påløpte kostnader		31 558	36 700
Annen kortsiktig gjeld	13	72 057	81 001
Sum kortsiktig gjeld		**166 383**	**237 093**
Sum gjeld		**15 133 871**	**15 362 368**
Sum egenkapital og gjeld		**1 017 517**	**637 032**

Oslo, 03.03.2025
Styret for Boligsameiet Fagerheimgaten 18

Gunn Heggelund Styreleder	Anders Tangvald Styremedlem	Jonas Rene Øverby Muhle Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	**Budsjett 2024**	**Regnskap 2023**
Leieinntekter bod til tannlege	27 576	27 576	26 496
Parkering	88 800	100 800	58 200
Vaskerikort	30 799	28 800	29 484
IN-lån innkrevd fra eiere	1 219 190	1 200 024	1 039 069
Andel gjeld	0	0	225 872
Innbetaling fyring	308 352	308 352	308 352
Flyttegebyr	4 000	5 000	8 000
Bredbånd	184 428	180 000	179 916
Andre inntekter	0	0	8 038
Innfrielser IN-lån	0	0	4 901 677
Sum	**1 863 145**	**1 850 552**	**6 785 104**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	**Budsjett 2024**	**Regnskap 2023**
Arbeidsgiveravgift	27 730	21 150	21 150
Sum	**27 730**	**21 150**	**21 150**

Selskapet har ekstern styreleder, ingen andre ansatte.
Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt. Ekstern styreleder mottar honorar etter avtale med sameiet.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	8 750	10 000	8 207 593
Vedlikehold utearealer	0	10 000	9 400
Vedlikehold bygning - innvendig	4 313	10 000	0
Vedlikehold vaskeri	0	10 000	0
Vedlikehold heis	27 963	0	1 461 863
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	2 749	10 000	3 478
Vedlikehold VVS	14 351	20 000	18 499
Egenandel forsikring	0	10 000	0
Vedlikehold elektro	26 752	110 000	152 843
Vedl.hold ventilasjon	6 544	10 000	11 016
Vedlikehold brannvarsling	31 849	30 000	382 940
Vedlikehold fyringsanlegg	20 500	40 000	122 218
Vedlikehold data og kontormaskiner/utstyr	938	0	0
Diverse vedlikehold	0	10 000	0
Sum	**144 709**	**280 000**	**10 369 850**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm mln xxx52472/xxx79014	79 233	70 000	74 856
Elkjele mln xxx40929	192 804	300 000	217 262
Renhold	102 711	106 700	88 328
Annen renovasjon	15 981	10 000	325
Snøbrøyting, strøing, etc.	16 721	35 200	31 978
Serviceavtale heis	0	13 000	0
Serviceavtale brannvern	0	15 000	51 472
Vaktmestertjenester	63 357	40 000	37 800
Dugnad	2 050	8 000	6 861
Porto	0	1 500	620
Sum	**472 857**	**599 400**	**509 502**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	20 500	20 500	19 500
Forretningsførsel	99 050	99 100	94 320
Ekstra forretningsførsel	7 875	10 000	38 575
IN-lån adm.gebyr	10 000	6 139	5 846
Andel systemkostnader	900	0	0
Beboerportal	3 145	3 145	2 995
Nøkkeladministrasjon	1 400	1 412	1 345
Honorar juridisk bistand	0	10 000	-11 868
Konsulenttjenester	16 813	30 000	49 595
Sum	**159 683**	**180 296**	**200 308**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	3 100	2 650	2 900
Styre- og årsmøter	0	0	5 596
Styre-/møte-/admin.utg	8 393	10 000	0
Bankomkostninger	6 563	6 000	3 467
EHF-fakturagebyr	132	100	0
Diverse kostnader	2 332	5 000	3 232
Øreavrunding	0	0	2
Sum	**20 520**	**23 750**	**15 197**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	373	0	0
Bankrenter	785	0	0
Andre finansinntekter	20 214	19 000	17 885
Sum	**21 372**	**19 000**	**17 885**

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renter leverandører	795	0	0
Renter IN-lån BB 60431	1 061 402	1 120 864	381 733
Gjeldsrenter OBOS IN 10584	0	0	336 740
Gjeldsrenter OBOS 10592	0	0	98 181
Sum	**1 062 197**	**1 120 864**	**816 654**

Note 10 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.44533	869 707	304 544
Sum	**869 707**	**304 544**

Note 11 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	-14 725 336	-14 725 336
Korrigering av feil fra 2023 - vedr prinsippendring	151 603	
Prinsippendring		
Årets resultat	457 380	
Egenkapital 31.12.	**-14 116 353**	-14 725 336

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Selskapets egenkapital er negativ.
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.
Nivået på felleskostnadene justeres slik at selskapet til enhver tid skal kunne dekke sine forpliktelser.

Udekket tap betyr at den opparbeidede egenkapitalen er negativ. Boligselskapet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at selskapet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 12 Langsiktig gjeld

Boligbanken	**Regnskap 2024**
Lånenr 9666.01.60431	
Rente 31.12.2024: 7,05%, løpetid 15 år	
Opprinnelig 2023 refinansiering	20 121 031
Nedbetalt tidligere	4 995 756
Nedbetalt i år	157 788
Saldo lån 60431 pr. 31.12	**14 967 487**
Kr 13 629 107 forfaller om mer enn 5 år.	
Sum langsiktig gjeld per 31.12	**14 967 487**

Boligselskapet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til lån , og det er signert en administrasjonsavtale mellom Boligselskapet og forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS.

Hver enkelt eier som ønsker å benytte ordningen og innbetale sin andel av fellesgjelden, må inngå en egen avtale om dette med forretningsfører på vegne av Boligselskapet. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Boligselskapets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at eier som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige eiere, også for de andeler hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Boligselskapets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Boligselskapet, eierne eller deres rettsetterfølgere, av dette.

Den enkelte må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri andelens andel av lånet. Det gis kun anledning til full innfrielse av andelens andel av fellesgjelden pr lån.

Eier må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri. Frist for å gi melding om dette er hhv. 1. mai og 1.november.
Ved innfrielse vil det påløpe ett gebyr som betales av eier og tilfaller forretningsfører

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	**Regnskap 2023**
Mellomregningskonto IN-lån 1	65 518	75 801
Forskuddstrekk	1 983	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 645	0
Depositum vaskebrikke	6 200	5 200
Sum	**72 056**	**81 001**

Note 14 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**399 939**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	457 380
Avdrag langsiktig gjeld	-157 788
korrigering av feil fra 2023	151 603
C. Disponible midler 31.12	**851 134**
Årets endring i disponible midler	451 195
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	1 017 517
- Kortsiktig gjeld	166 383
= Disponible midler 31.12	**851 134**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Boligsameiet Fagerheimgaten 18

Oslo, 10. mars 2025

14644 12050

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2024

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Fagerheimgaten 18 som viser et overskudd på NOK 457.380.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com*
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

• identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

• opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.

• evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

• konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

• evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 10. mars 2025



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

Budsjett Boligsameiet Fagerheimgaten 18 for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	1 469 988	1 403 070
Felleskostnader		**1 469 988**	**1 403 070**
3610	Leieinntekter bod til tannlege	27 576	27 576
3635	Parkering	90 000	88 800
3640	Vaskerikort	30 000	30 799
3681	IN-lån innkrevd fra eiere	1 284 708	1 219 190
3692	Innbetaling fyring	308 352	308 352
3755	Flyttegebyr	4 000	4 000
3763	Bredbånd	193 693	184 428
Andre inntekter		**1 938 329**	**1 863 145**
Sum driftsinntekter		**3 408 317**	**3 266 215**
5330	Styrehonorar	180 000	196 667
Styrehonorar		**180 000**	**196 667**
5400	Arbeidsgiveravgift	25 380	27 730
Andre personalkostnader		**25 380**	**27 730**
6320	Kommunale avgifter	405 000	350 970
Kommunale avgifter		**405 000**	**350 970**
6600	Vedlikehold bygning utv.	10 000	8 750
6605	Vedlikehold utearealer	10 000	0
6610	Vedlikehold bygning - innvendig	50 000	4 313
6611	Vedlikehold vaskeri	10 000	0
6612	Vedlikehold heis	20 000	27 963
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	10 000	2 749
6620	Vedlikehold VVS	20 000	14 351
6621	Egenandel forsikring	20 000	0
6625	Vedlikehold elektro	20 000	26 752
6640	Vedl.hold ventilasjon	10 000	6 544
6642	Vedlikehold brannvarsling	20 000	31 849
6644	Vedlikehold fyringsanlegg	20 000	20 500
6655	Vedlikehold data og	0	938
6690	Diverse vedlikehold	50 000	0
Vedlikehold		**270 000**	**144 708**
7691	Bredbånd	193 693	186 624
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**193 693**	**186 624**
6340	Strøm mln xxx52472/xxx79014	80 000	79 233
6345	Elkjele mln xxx40929	170 000	192 804
6360	Renhold	105 000	102 711
6380	Annen renovasjon	10 000	15 981
6384	Snøbrøyting, strøing, etc.	35 000	16 721

Budsjett Boligsameiet Fagerheimgaten 18 for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
6785	Vaktmestertjenester	50 000	63 357
6791	Dugnad	5 000	2 050
Driftskostnader		**455 000**	**472 857**
6700	Revisjon	21 000	20 500
6710	Forretningsførsel	102 500	99 050
6711	Ekstra forretningsførsel	10 000	7 875
6713	IN-lån adm.gebyr	10 000	10 000
6714	Andel systemkostnader	3 600	900
6715	Beboerportal	0	3 145
6716	Nøkkeladministrasjon	1 500	1 400
6750	Konsulenttjenester	0	16 813
Honorarer		**148 600**	**159 683**
7500	Forsikringspremie	155 000	208 252
Forsikring		**155 000**	**208 252**
7400	Kontingenter	3 000	3 100
7710	Styre-/møte-/admin.utg	15 000	8 393
7770	Bankomkostninger	6 500	6 563
7771	EHF-fakturagebyr	100	132
7790	Diverse kostnader	5 000	2 332
Andre kostnader		**29 600**	**20 520**
Sum driftskostnader		**1 862 273**	**1 768 010**
Driftsresultat		**1 546 044**	**1 498 205**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	373
8051	Bankrenter	0	785
8070	Andre finansinntekter	20 000	20 214
Finansinntekter		**20 000**	**21 372**
8150	Renter leverandører	0	795
8151	Renter IN-lån BB 60431	971 544	1 061 402
Finanskostnader		**971 544**	**1 062 197**
Netto finansresultat		**-951 544**	**-1 040 825**
Årets resultat		**594 500**	**457 380**

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

VALG

Forslagsstiller:

Flertallskrav: **Alminnelig flertall**

Følgende er på valg:

Styremedlem: Jonas Muhle
Har flyttet fra sameiet

Varamedlem: Elsa Roland
Stiller til gjenvalg

Følgende kandidater er innstilt som nye styremedlemmer:

Styremedlem: Salem Alexandra Berhane, 3D
Varamedlem: Elsa Roland, 2C
Varamedlem: Kine Hultin

Følgende er ikke på valg og fortsetter i sine verv:

Styreleder: Gunn Heggelund (ekstern)
Styremedlem: Anders Tangvald, 5E

Styret har selv fungert som valgkomite.

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Boligsameiet Fagerheimgaten 18
Tid: 19.03.2025 kl 18:00
Sted: Kongehellegata 3-5

Konstituering

- 9 seksjoner var representert, hvorav 1 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Belmin Keranovic fra Enqvist Boligforvaltning AS og ekstern styreleder Gunn Heggelund.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Belmin Keranovic ble valgt som møteleder og som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Anders Tangvald ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 457 380 og en egenkapital på kr -14 116 353, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.
   Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 180.000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Budsjett 2025 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et overskudd på kr 594.500 og forutsetter ingen økning i felleskostnader i 2025. Internett reguleres fra 1.juli iht. faktura fra leverandør

   Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

Følgende kandidater er på valg: Styremedlem Jonas Muhle, har flyttet fra sameiet.
Varamedlem Elsa Roland, stiller til gjenvalg.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Gunn Heggelund	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Salem Alexandra Berhane	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Anders Tangvald	valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Kine Hultin	valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Elsa Roland	valgt for 2 år i 2025

Valget ble gjennomført ved akklamasjon.
****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 1830.

Oslo, 19. mars 2025

Belmin Keranovic
møteleder

Anders Tangvald
seksjonseier

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[illegible] * OSLO 5

KOPI

Oslo, den 27.mai 1969.

GH/KL

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Fagerheimsgt. 18.,Oslo.

Journalnr.
57/1508

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
21/5-1969.

Bygningens art
Bol_gblokk.

Byggherre
Fagerheimsgt. 18, v/h.r.adv. Finn A. Doksæter, Øvre Slottsgt. 8, Oslo.

Byggemester
Ark. P.E. Brantzeg, Drammensvn. 12,Oslo-1.

Ansvarshavende
Ingeniör Knut Haugland,c/o Ing. Jon Bech,Boks 245,Oslo-1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
G. Heber.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift
Ryensvingen 15
0680 OSLO

Dato: 06.01.2020

Deres ref.: Tor Egil Orvei | Vår ref.: 201911260-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Tommy Monge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FAGERHEIMGATA 18	Eiendom:	225/82/0/0
Tiltakshaver:	BOLIGSAMEIET FAGERHEIMGATEN 18, v/Birger Knutsen	Adresse:	c/o Enqvist Eiendomsdrift AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO
Søker:	Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift	Adresse:	Ryensvingen 15, 0680 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Fagerheimgata 18

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom med nye sluk og rør gjennom eksisterende kjøkken og bad, mottatt 02.01.2020.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

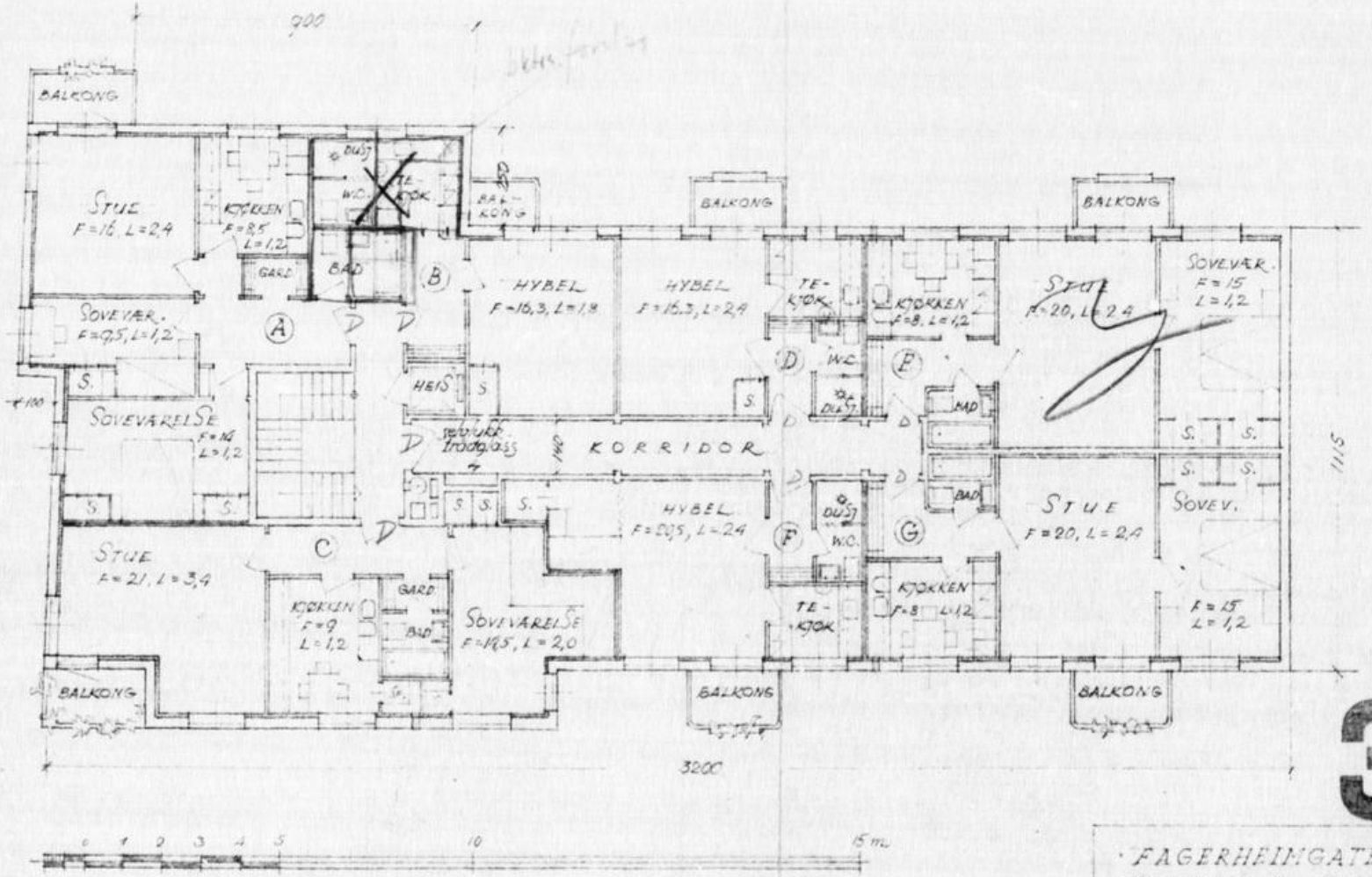
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Tommy Monge - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BOLIGSAMEIET FAGERHEIMGATEN 18, v/Birger Knutsen, c/o Enqvist Eiendomsdrift AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO

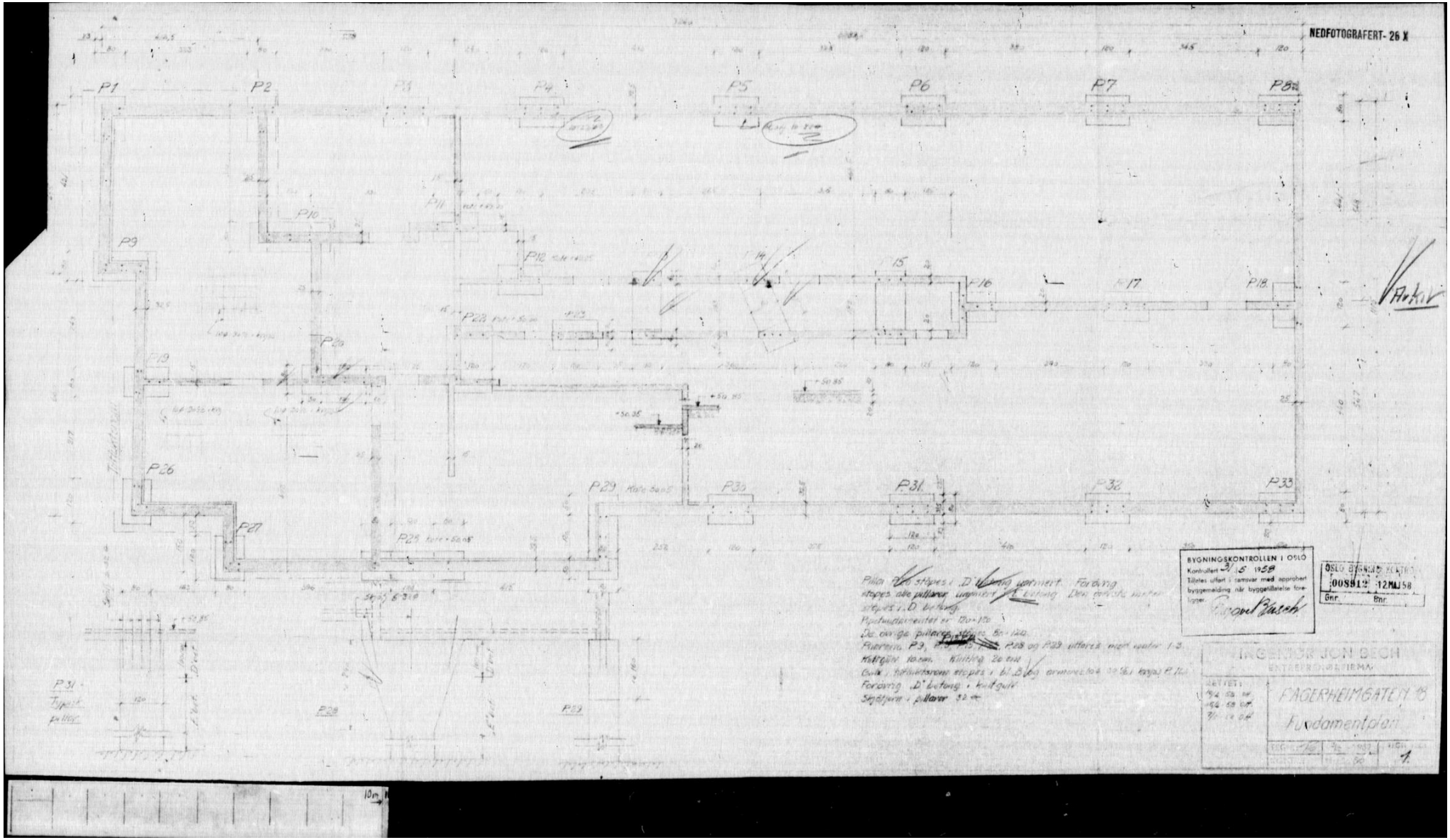
01508

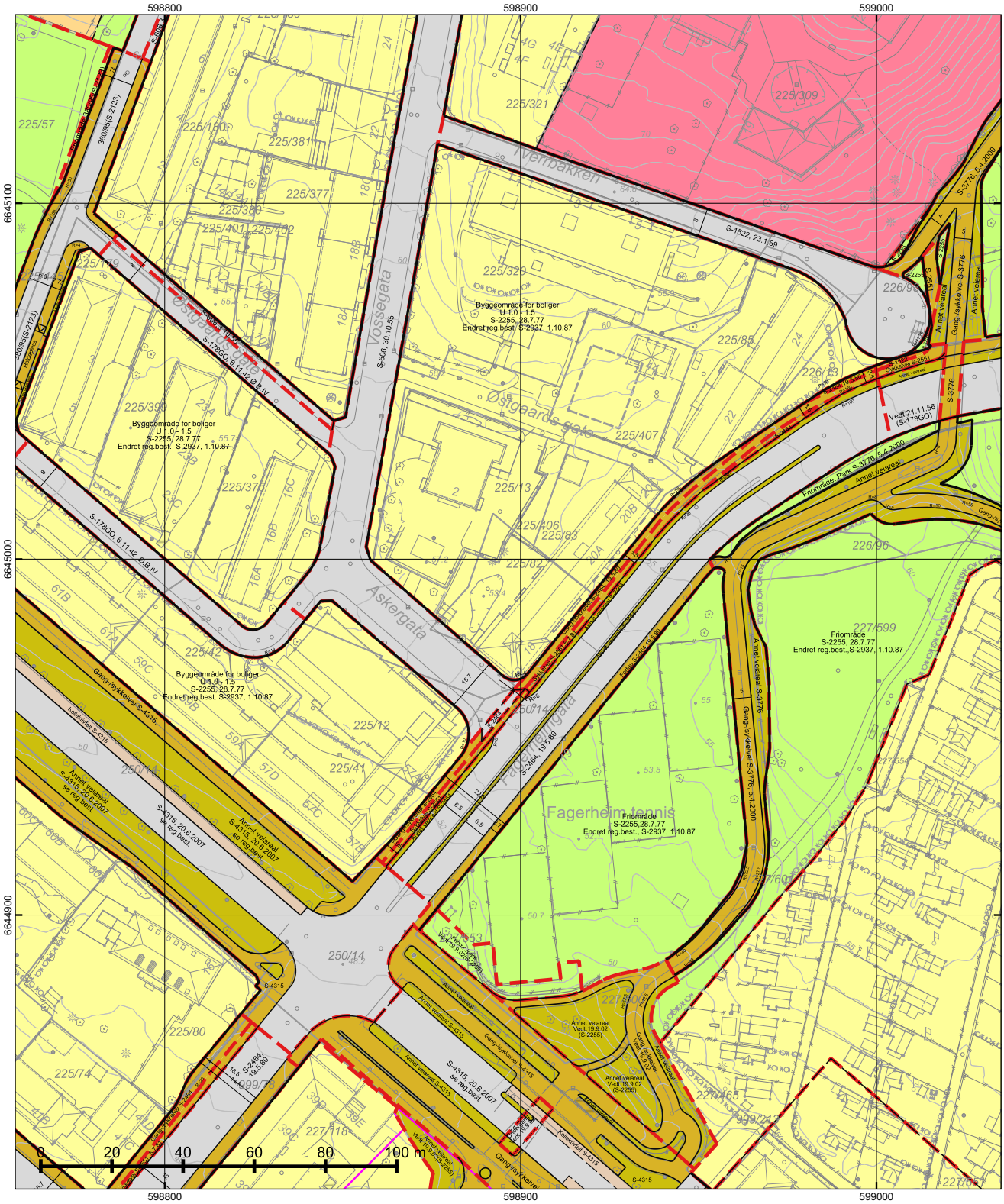
NEDFOTOGRAFERT- 19 X



3 4

FAGERHEIMGATEN 18
PLAN AV I - V ETASJE.
MÅL = 1:10
OSLO, 29/5-57.
P. & J. Bjaaberg
Arkitekter MNAL


NEDFOTOGRAFERT- 26 X
P1
P2
P3
P4
P5
P6
P7
P8
P9
P10
P11
P12
P13
P14
15
P16
P17
P18
P19
P20
P21
P22
P23
P24
P25
P26
P27
P28
P29
P30
P31
P32
P33
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Kontrollert 3/5 1958
Tillates utført i samsvar med approbert byggemelding når byggetillatelse foreligger.
OSLO BYGNINGSKONTOR
008812 12 MAI 58
Gnr. Bnr.
INGENIØR JON BECH
ENTREPRENØRFIRMA
FAGERHEIMGATEN 16
Fundamentplan
1:50
1.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

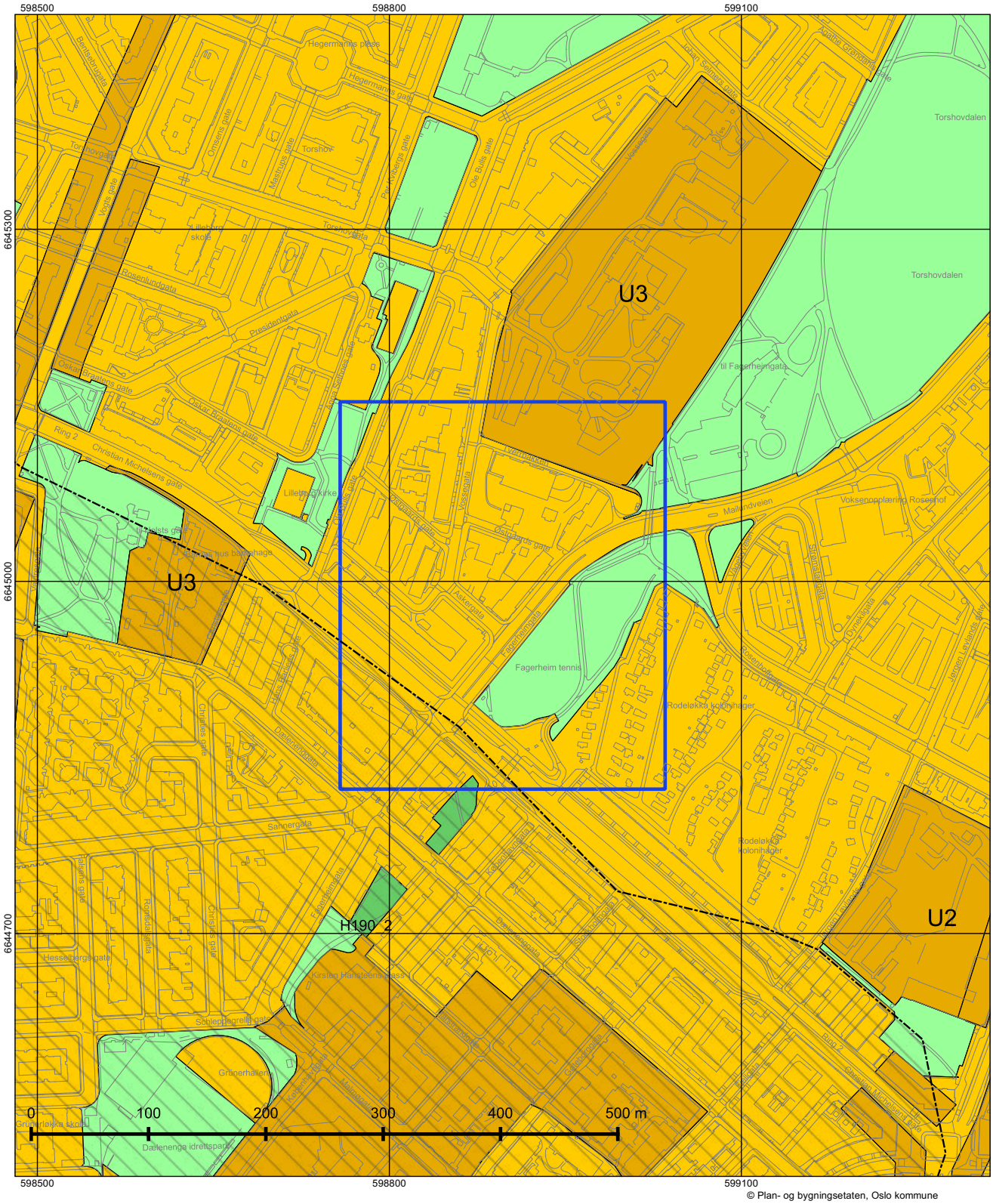
PlottID/Best.nr: 150393/ 86523102
Adresse: Fagerheimgata 18
Gnr/Bnr: 225/82
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150393/86523102
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

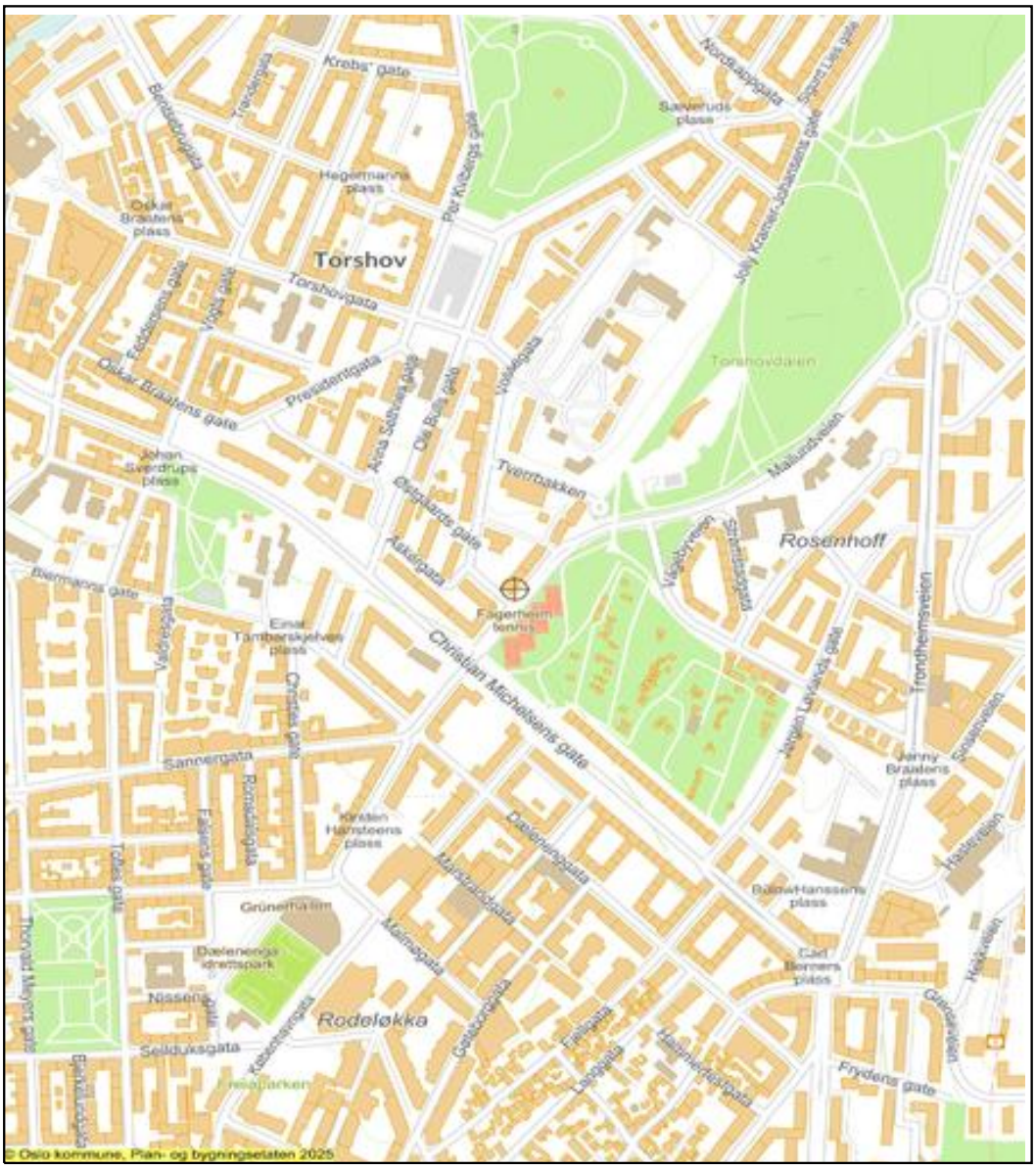
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.:	Fagerheimgata 18	**Bydel :**	SAGENE
Gnr bnr :	225 / 82	**Skolekrets (2020/2021):**	Lilleborg



Dato: 02.12.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sebastian Qvigstad
FAGERHEIMGATA 18

Dato: 02.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523102
8882884

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 82

Vi viser til bestilling av 20251201 for FAGERHEIMGATA 18.

GNR. 225 BNR. 82

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.01.1893.

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

1046 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

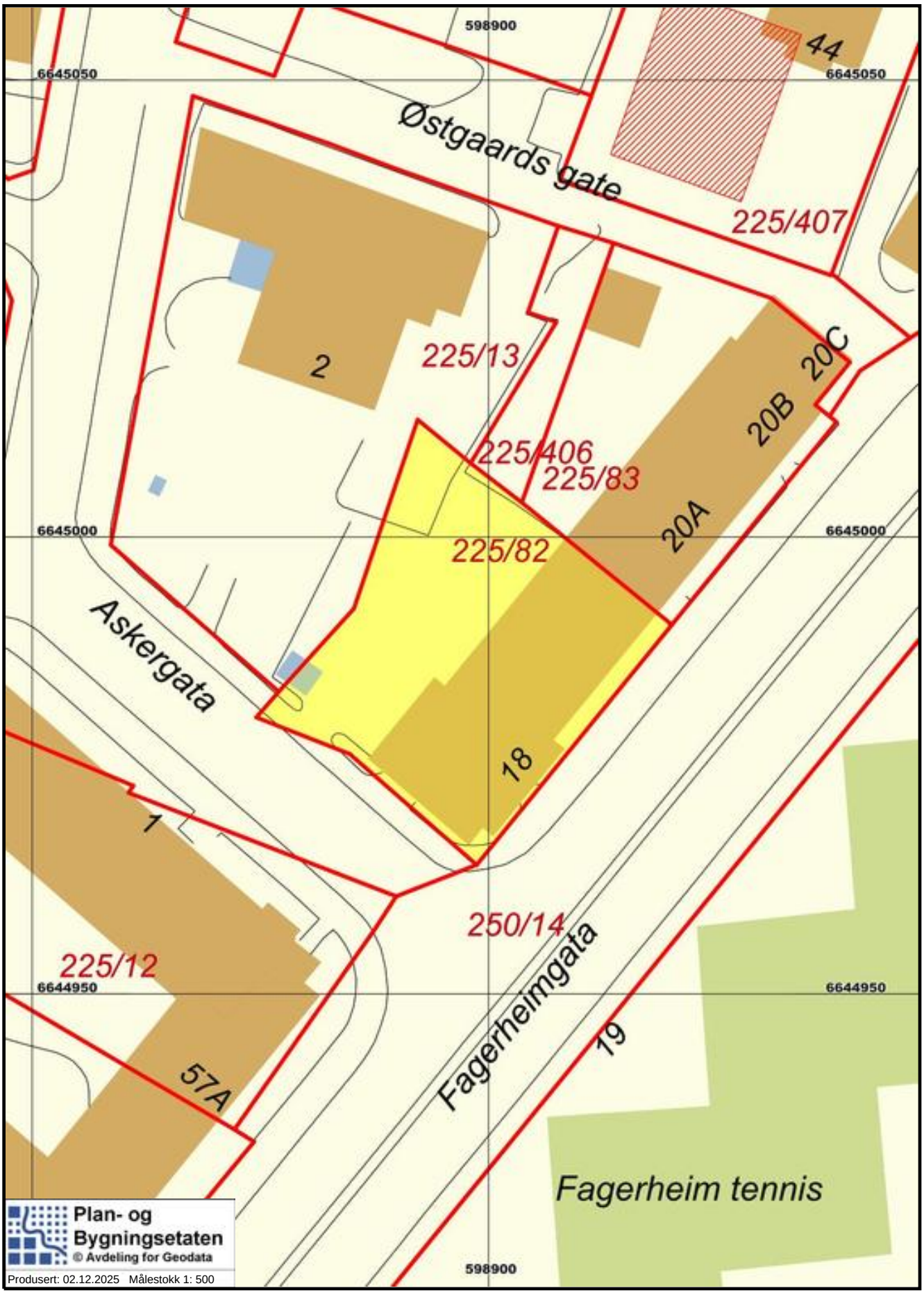
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


598900
6645050
6645050
44
Østgaards gate
225/407
2
225/13
225/406
225/83
20C
20B
20A
6645000
6645000
225/82
Askergata
18
1
250/14
225/12
6644950
6644950
57A
Fagerheimgata
19
Fagerheim tennis
598900
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 02.12.2025 Målestokk 1: 500

nr. 7736/1966.
avskrift 3. mai

225-82

KONTRAKT OM SAMLINGSPLASS FOR RODEVAKT.

Mellom Oslo kommune og A/S Fagerheimsgt. 18
v/herr h. r. adv. Finn A. Doksæter, Ø. Slottsgt. 8.
(nedenfor kalt gårdeieren) er inngått følgende avtale :

1. I bebyggelsen på eiendommen Fagerheimsgt. 18 innredes rom til samlingsplass etter lov om Sivilforsvaret av 17/7-1953 § 15 punkt 11, i alt ca. 25 m2 i overensstemmelse med de nå foreliggende reviderte planer, Sivilforsvarskonsulentens tegn. S-630 samt arbeidsbeskrivelse datert 20. mai 1960.

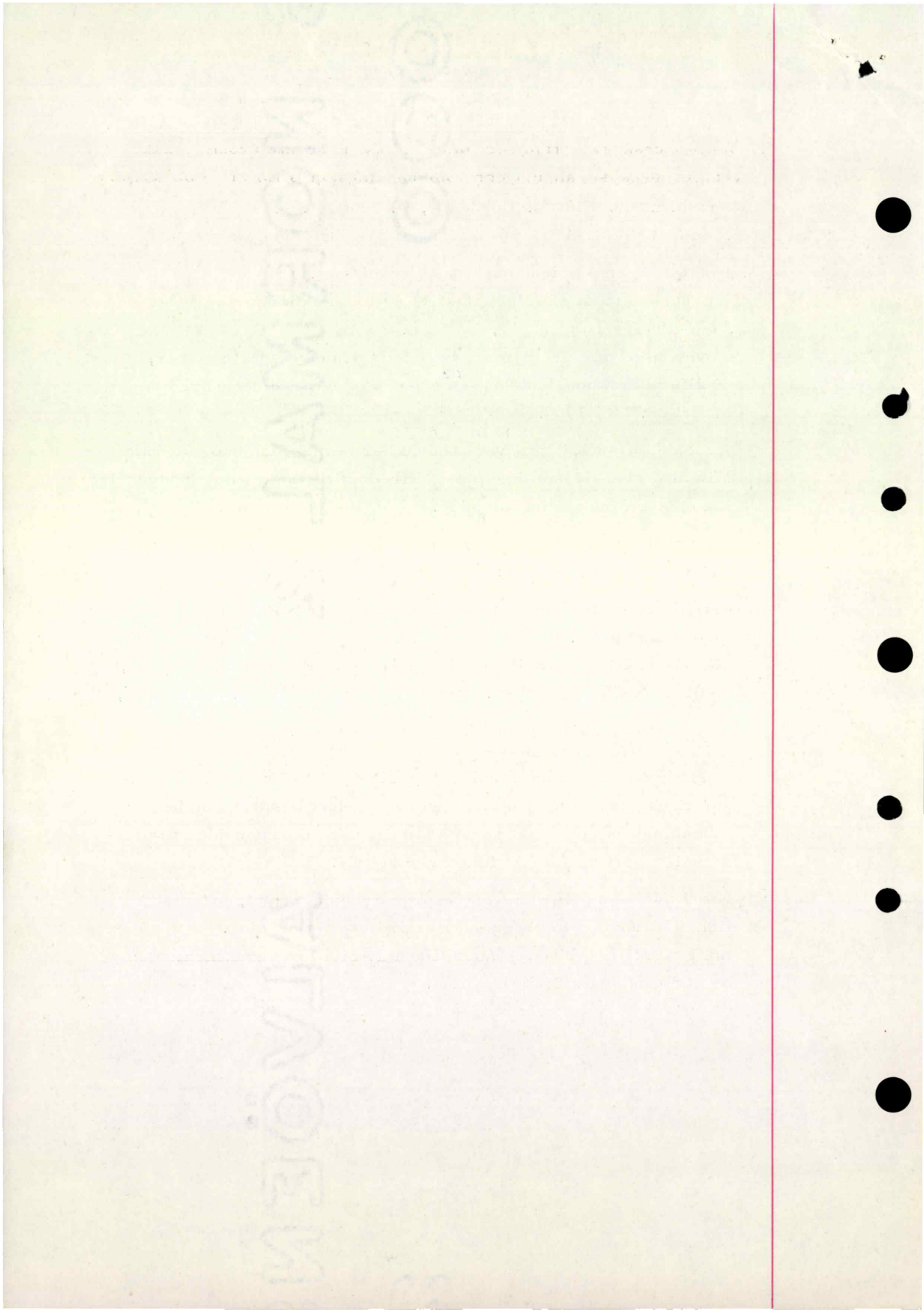
   Arbeidet utføres i samsvar med de her nevnte planer og overslag slik at kravet til samlingsplass tilfredsstilles og med de nødvendige atkomster for samlingsplassen.

   De arbeider som skal utføres og som omfattes av de nevnte planer og overslag er følgende :

   Sikring av vinduer og ventilåpninger i samlingsplassens yttervegger med stållemmer.
   Sikring av innganger til samlingsplassen med stål luftverndører, samt forsterkning av ½ st. mellomvegger med 15 cm jernbetong, og ellers de arbeider som fremgår av planene.

   Anskaffelse av det nødvendige materiell og utstyr for sikring av samlingsplassen samt utførelsen av arbeidet besørges og bekostes av kommunen som også sørger for tilsyn med at arbeidet blir fagmessig utført og fullført innen rimelig tid.

   Etter avtale kan gårdeieren besørge arbeidet utført, hvis dette finnes å være en for begge parter fordelaktig ordning. Utførelsen må i alle tilfeller være under tilsyn av Sivilforsvarskonsulenten og godkjennes av Sivilforsvaret.



- 2 -

2. Det her beskrevne rom som omfattes av de nevnte arbeider skal ved beredskapstilstand tjene som samlingsplass for 1 rodevakt(er)

3. Når rommet av beredskapsmessige grunner trenges til samlingsplass, skal det etter påkrav stilles til disposisjon for kommunen. Gårdeieren sørger da for at rommet med atkomster, snarest mulig og senest innen en frist av 48 timer fra påkravet, blir ryddiggjort til bruk som samlingsplass.

I beredskapstiden har kommunen rett til å sette romm-et i full beredskap
Når beredskapstiden opphører, stiller kommunen rommet igjen til disposisjon for eieren og kommunen sørger for å fjerne det som den har anbrakt for at rommet skal være i beredskap.

4. For den tid kommunen disponerer rommet for utførelse av arbeider som nevnt i pkt. 1 og 3 - og for den tid rommet stilles til disposisjon til samlingsplass (jfr. pkt. 3) skal det ikke betales vederlag med mindre gårdeieren bevislig har hatt leietap på grunn av kommunens disponering av rommet.
Hvis den påbudte ryddiggjøring får en omfang som påfører gårdeieren utgifter, skal disse dekkes av kommunen.
I tilfelle hvor faste innredninger må fjernes når rommet stilles til disposisjon etter pkt. 3, dekker kommunen de utgifter som måtte påløpe hermed samt utgiftene ved å bringer det som er fjernet på plass igjen i samme stand.
Skulle det utstyr som blir stående, under kommunens disposisjon av rommet, bli påført skader, erstatter kommunen disse skader.

Denne kontrakt blir å tinglyse.

Oslo. 20. april 1961

Oslo kommune
Teknisk rådmann (stempel)

Paul Grøstad (sign.)
W. Aschehoug (sign.)

Tiltræs :
Oslo, 26.4.1966
Fagerheimsgaten 18 A/S
(stempel)
Arnulf Bjercke (sign.)

Arnulf Bjercke
(sign.)

Leietapet ansettes etter beste skjønn til kr. 250,- pr. år.

Vedlegg:Firma-attest den 15. april 1966 for Fagerheimsgt. 18 A/S, reg. den 7. juni 1957 at selskapets styre er Arnulf Johan Bjercke, formann, Thorleif Johannes Syversen og Mary Helene Eriksen, varamann: Torbjørg Frøland og Kari Røyrvik, at selskapets firma tegnes av styrets formann alene eller 2 av styrets øvrige medlemmer i fellesskap.

Tinglysingsstempel
DAGBOKFØRT
30.DEC.83 015749
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Steinar Moe as
Riktig kopi bekreftes
STEINAR MOE
Statsautorisert eiendomsmegler

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 225	Bnr. 82	Fnr. ----	Kommune OSLO

2. Eier	Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)
	FAGERHEIMGATEN 18 A/S (under avvikling)	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

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

Undertegnede erklærer at

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

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

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6.FORDELINGSLISTEN

Seksjon 01	N	45/2520	Seksjon 24	B	60/2520
Seksjon 02	N	40/2520	Seksjon 25	B	60/2520
Seksjon 03	N	35/2520	Seksjon 26	B	40/2520
Seksjon 04	N	156/2520	Seksjon 27	B	70/2520
Seksjon 05	B	40/2520	Seksjon 28	B	73/2520
Seksjon 06	B	70/2520	Seksjon 29	B	37/2520
Seksjon 07	B	73/2520	Seksjon 30	B	33/2520
Seksjon 08	B	37/2520	Seksjon 31	B	60/2520
Seksjon 09	B	33/2520	Seksjon 32	B	60/2520
Seksjon 10	B	60/2520	Seksjon 33	B	40/2520
Seksjon 11	B	60/2520	Seksjon 34	B	70/2520
Seksjon 12	B	40/2520	Seksjon 35	B	73/2520
Seksjon 13	B	70/2520	Seksjon 36	B	37/2520
Seksjon 14	B	73/2520	Seksjon 37	B	33/2520
Seksjon 15	B	37/2520	Seksjon 38	B	60/2520
Seksjon 16	B	33/2520	Seksjon 39	B	60/2520
Seksjon 17	B	60/2520	Seksjon 40	B	40/2520
Seksjon 18	B	60/2520	Seksjon 41	B	70/2520
Seksjon 19	B	40/2520	Seksjon 42	B	76/2520
Seksjon 20	B	70/2520	Seksjon 43	B	33/2520
Seksjon 21	B	73/2520	Seksjon 44	B	60/2520
Seksjon 22	B	37/2520	Seksjon 45	B	60/2520
Seksjon 23	B	33/2520	Seksjon 46	B	40/2520
			TOTALT		2520/2520

7.SUPPLERENDE TEKST

Sameiet forbeholder seg panterett i hver enkelt seksjon for et beløp stort kr 10.000.- til sikkerhet for sameierens andel av fellesutgifter. Styret kan vike prioritet med panteretten.

Oslo, den 1. desember 1983

I STYRET FOR FAGERHEIMGATEN 18 A/S

Rita Hvistendahl Gunnar Ruster

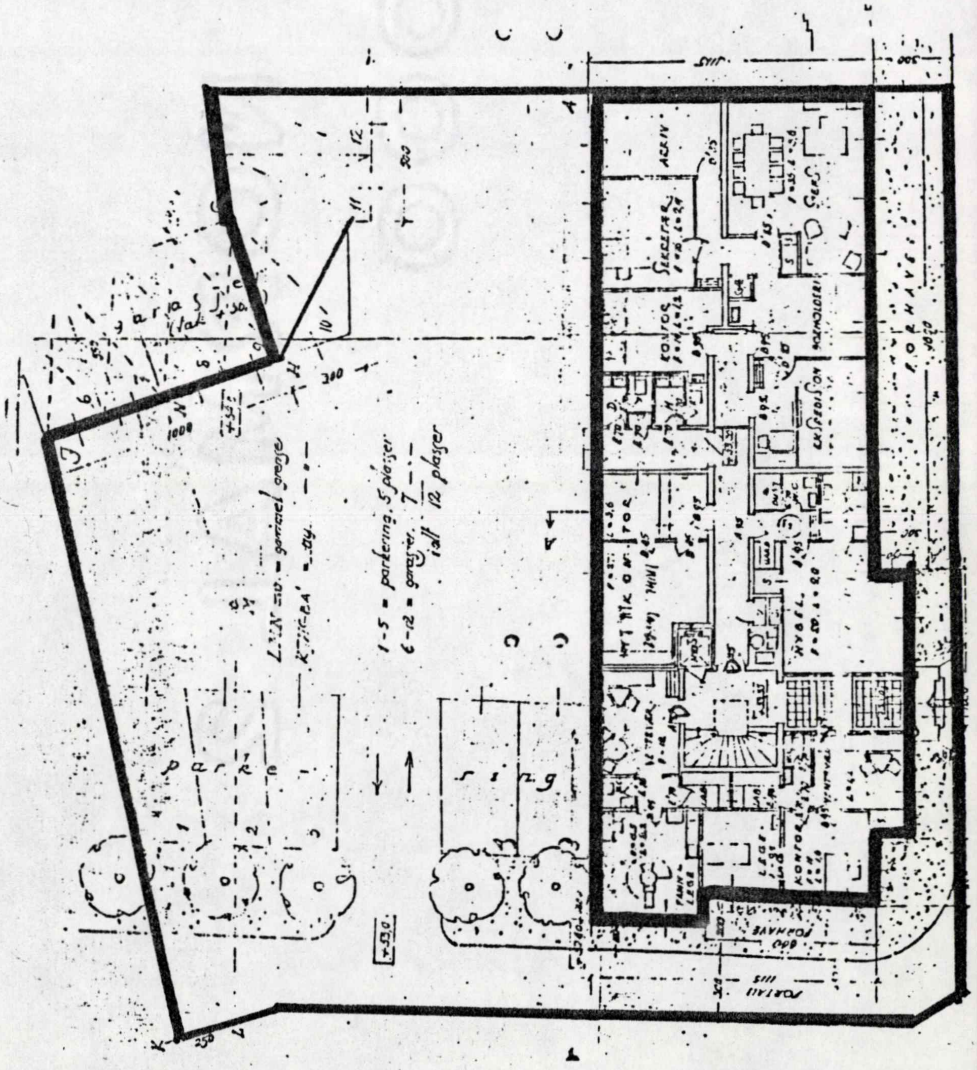
Rita Hvistendahl Gunnar Ruster

Dokumentet returneres til statsaut.eiendomsmegler Steinar Moe A/S, Prof. Dahls gate 22, Oslo 3 - tlf. (02) 46.15.12.

Riktig kopi Steinar Moe as

FAGERHEIMGATEN 18 A/S under avvikling

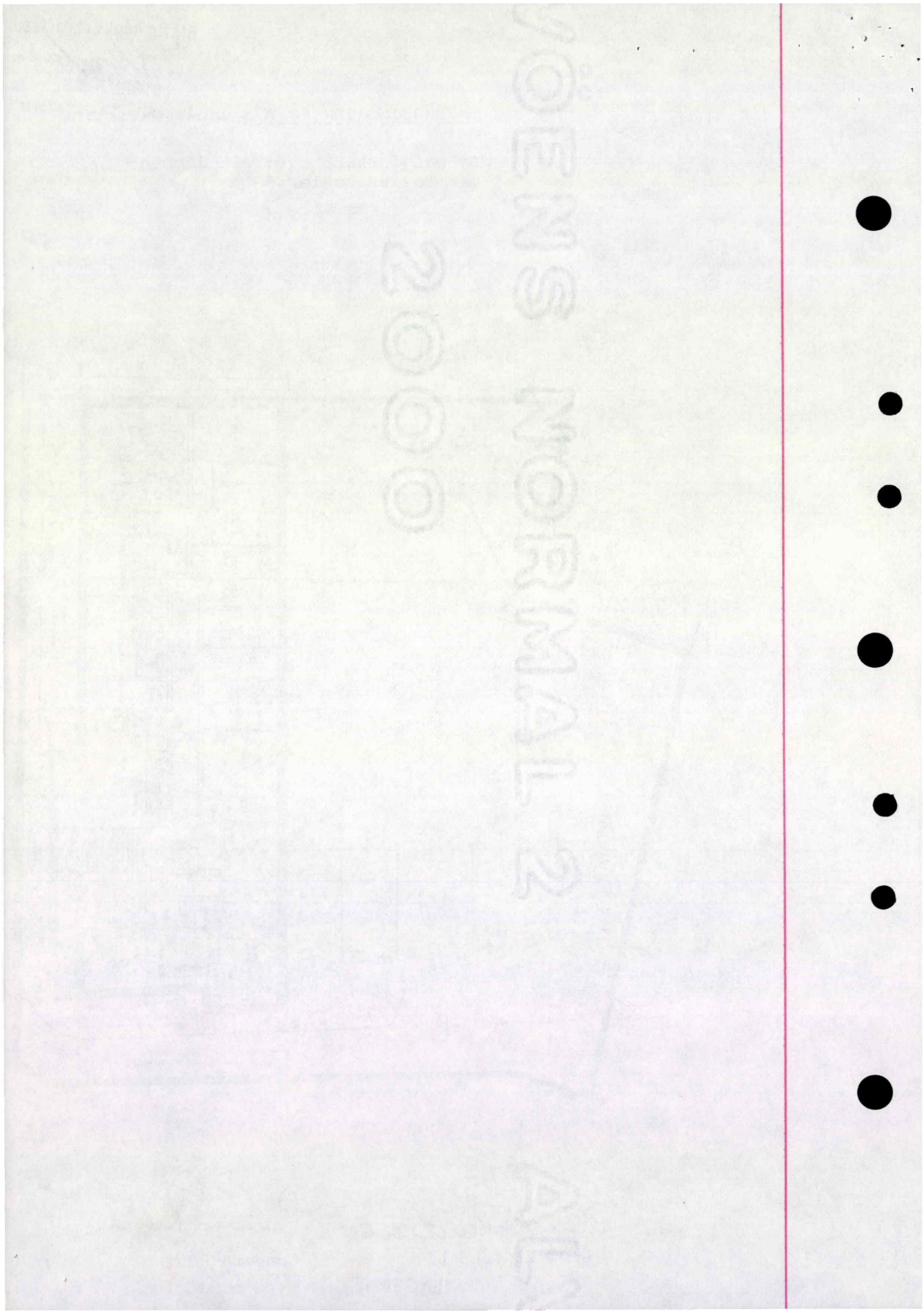
Situasjonskart over eiendommen
med fellesarealer.



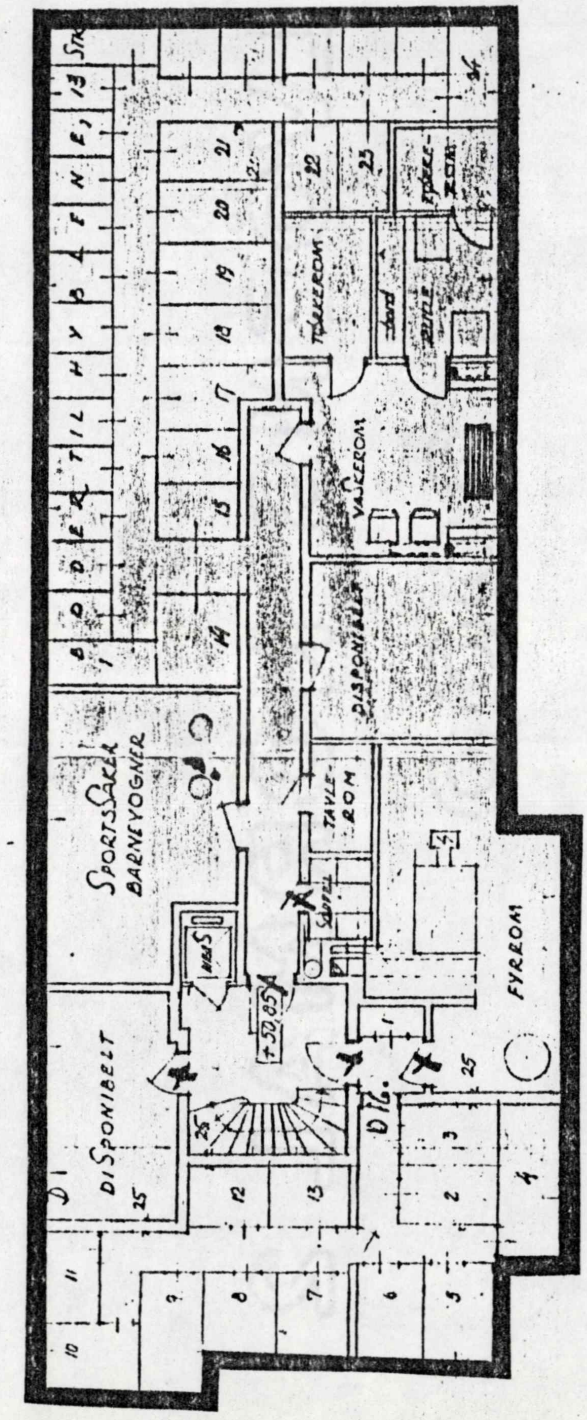
Rita Hvistendahl
Rita Hvistendahl

Gunnar Rusten
Gunnar Rusten

FAGERHEIMGATEN 18 A/S



Steinar Moe as
Riktig kopi bekreftes
STEINAR MOE
Statsautorisert eiendomsmegler



BOLIGSAMEIET FAGERHEIMGATEN 18

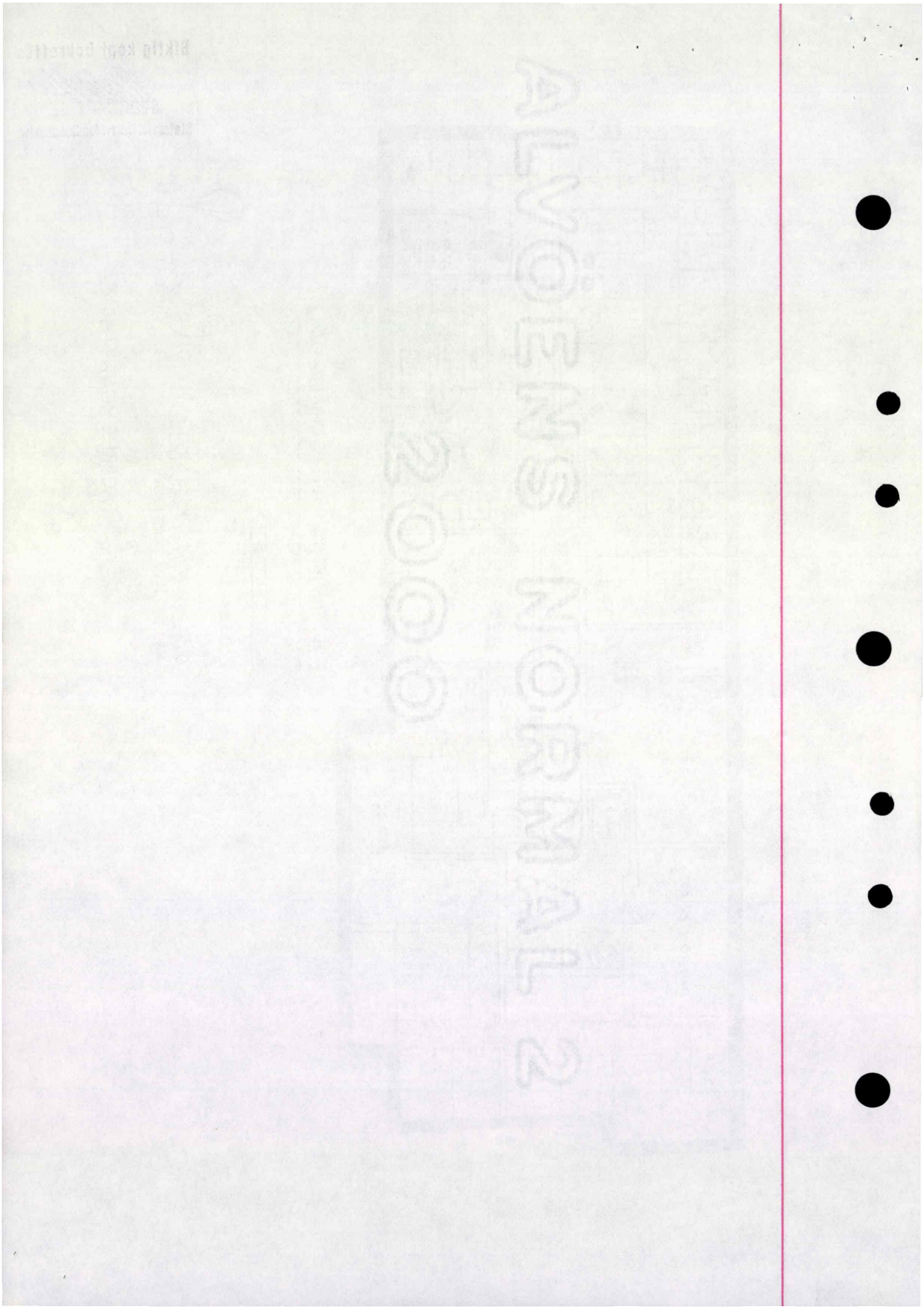
KJELLERETASJEN

Felleseie

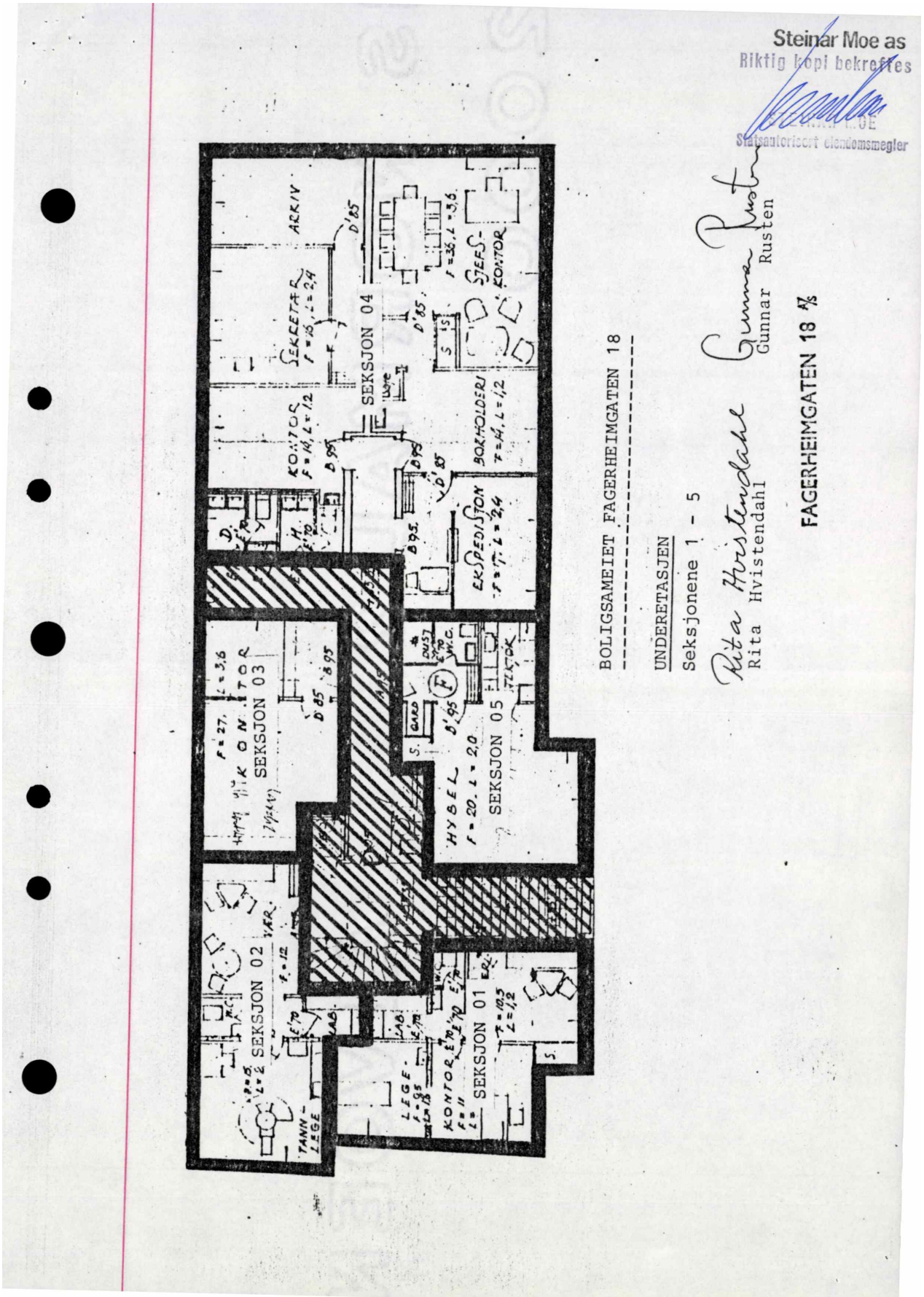
Rita Hvistendahl

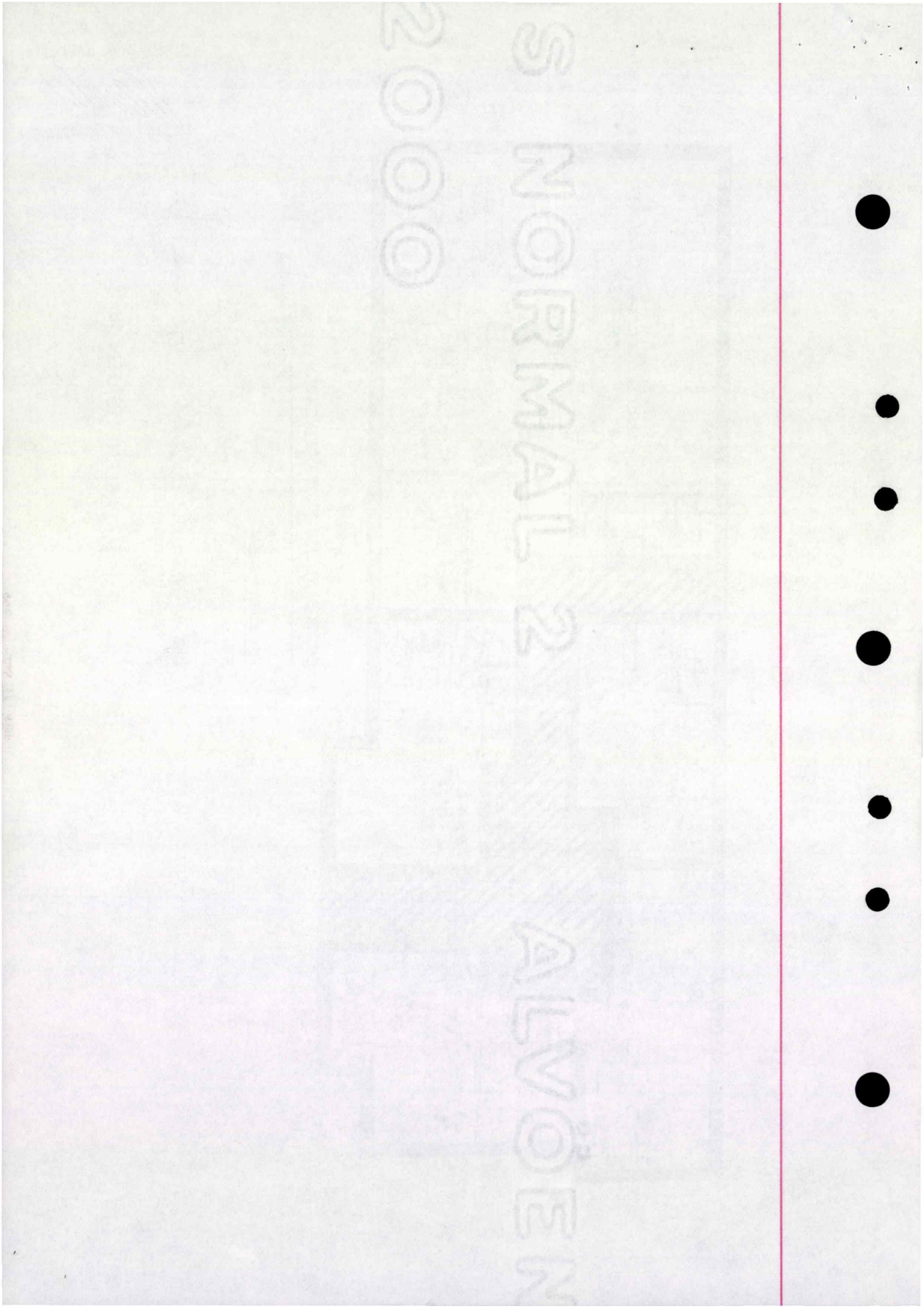
Gunnar Rusten

FAGERHEIMGATEN 18 A/S

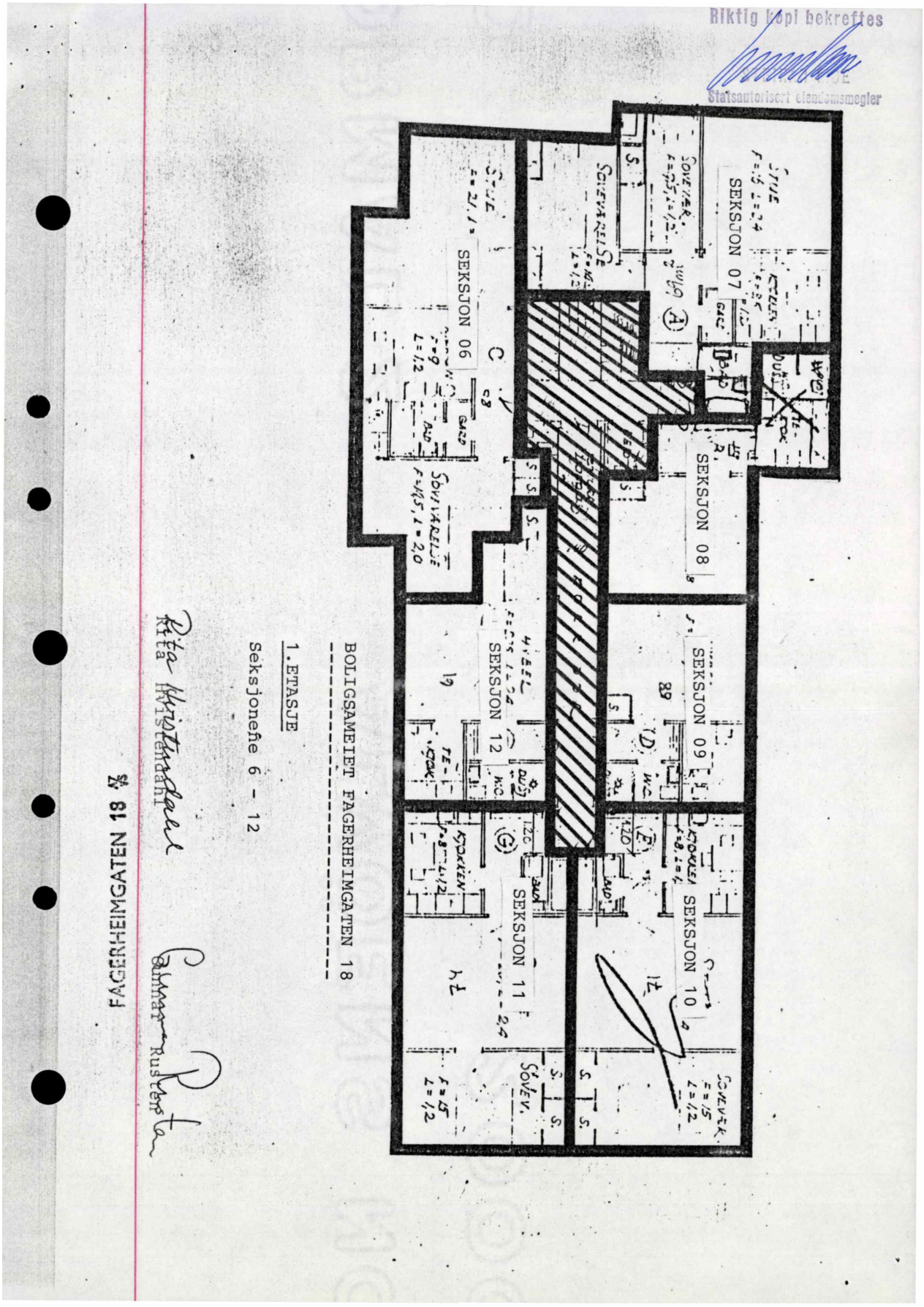

ALVØSENSGRAVLA

Steinar Moe as
Riktig kopi bekreftes
Statsautorisert eiendomsmegler




NORMAL 2000
ALVØEN

Riktig kopi bekreftes
Statsautorisert eiendomsmegler



FAGERHEIMGATEN 18 A

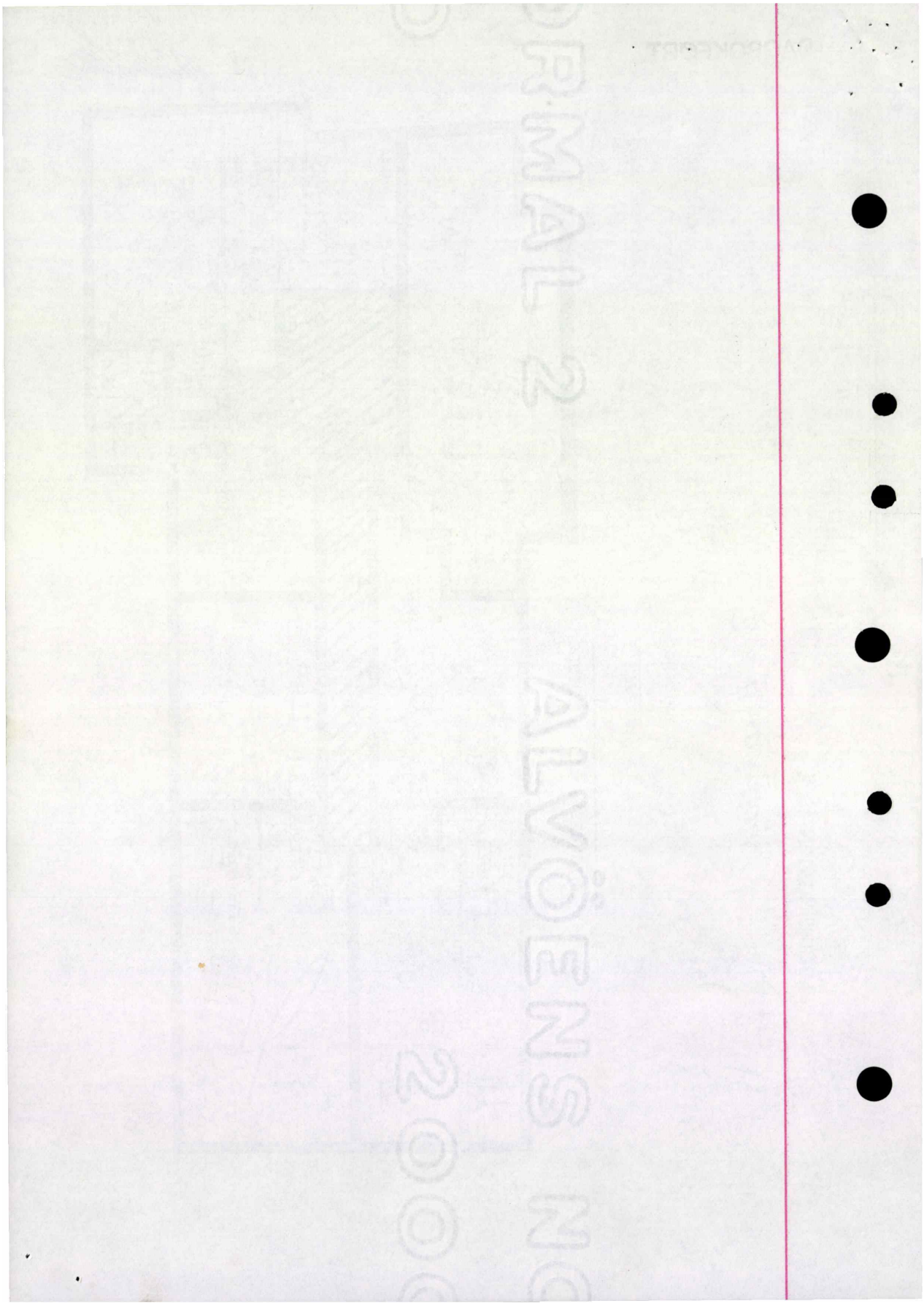
1.ETASJE

Seksjonene 6 - 12

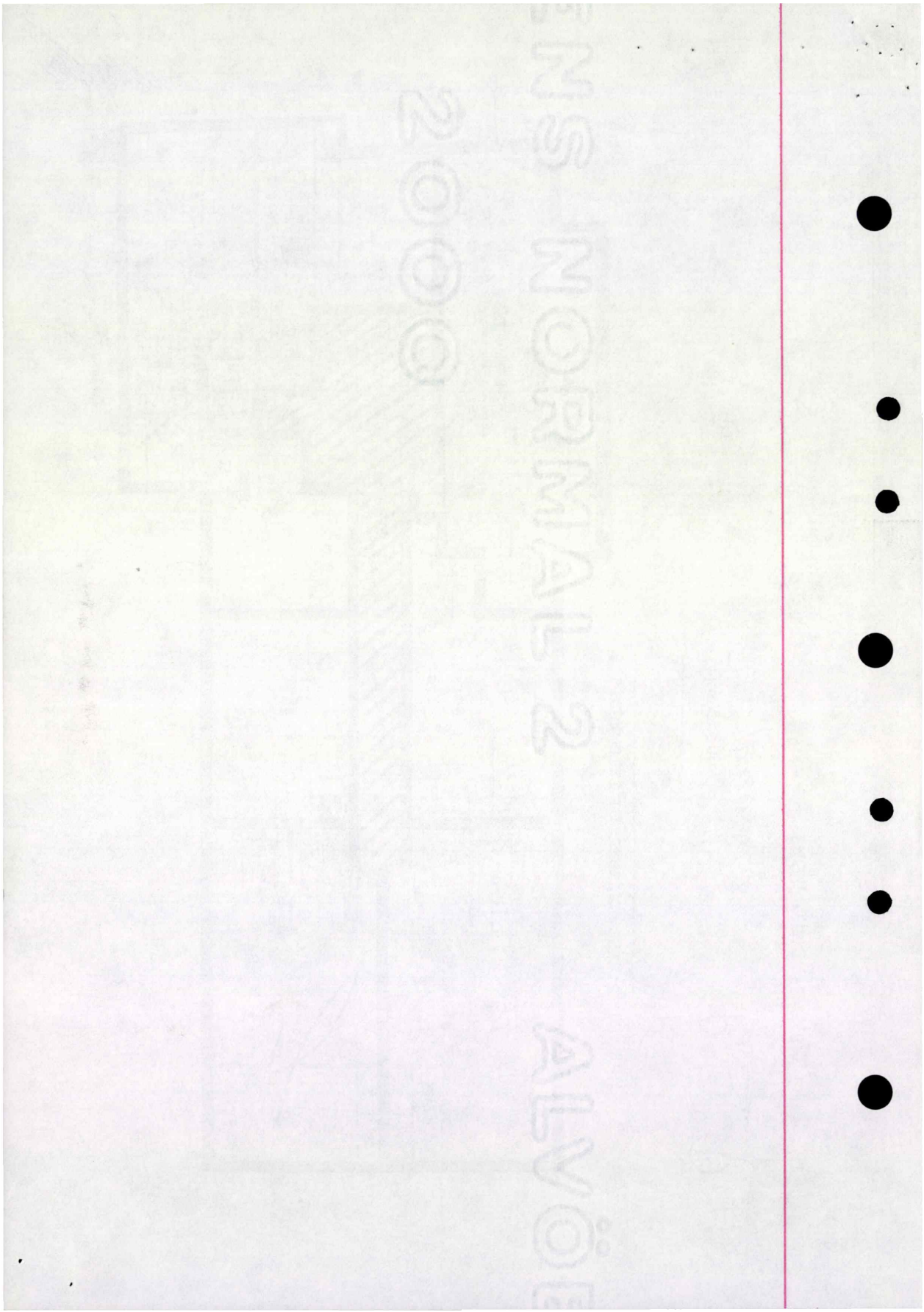
Rita Kristiansen

Gunnar Rustenta

BOLIGSAMEIET FAGERHEIMGATEN 18



Riktig kopi bekreftes
Statsautorisert eiendomsmegler
SEKSJON 14
SEKSJON 15
SEKSJON 16
SEKSJON 17
SEKSJON 18
SEKSJON 19
SEKSJON 13
BOLIGSAMEIET FAGERHEIMGATEN 18
2. ETASJE
Seksjonene 13 - 19
Rita Hvistendahl
Gunnar Rusten
FAGERHEIMGATEN 18



BOLIGSAMEIET FAGERHEIMGATEN 18

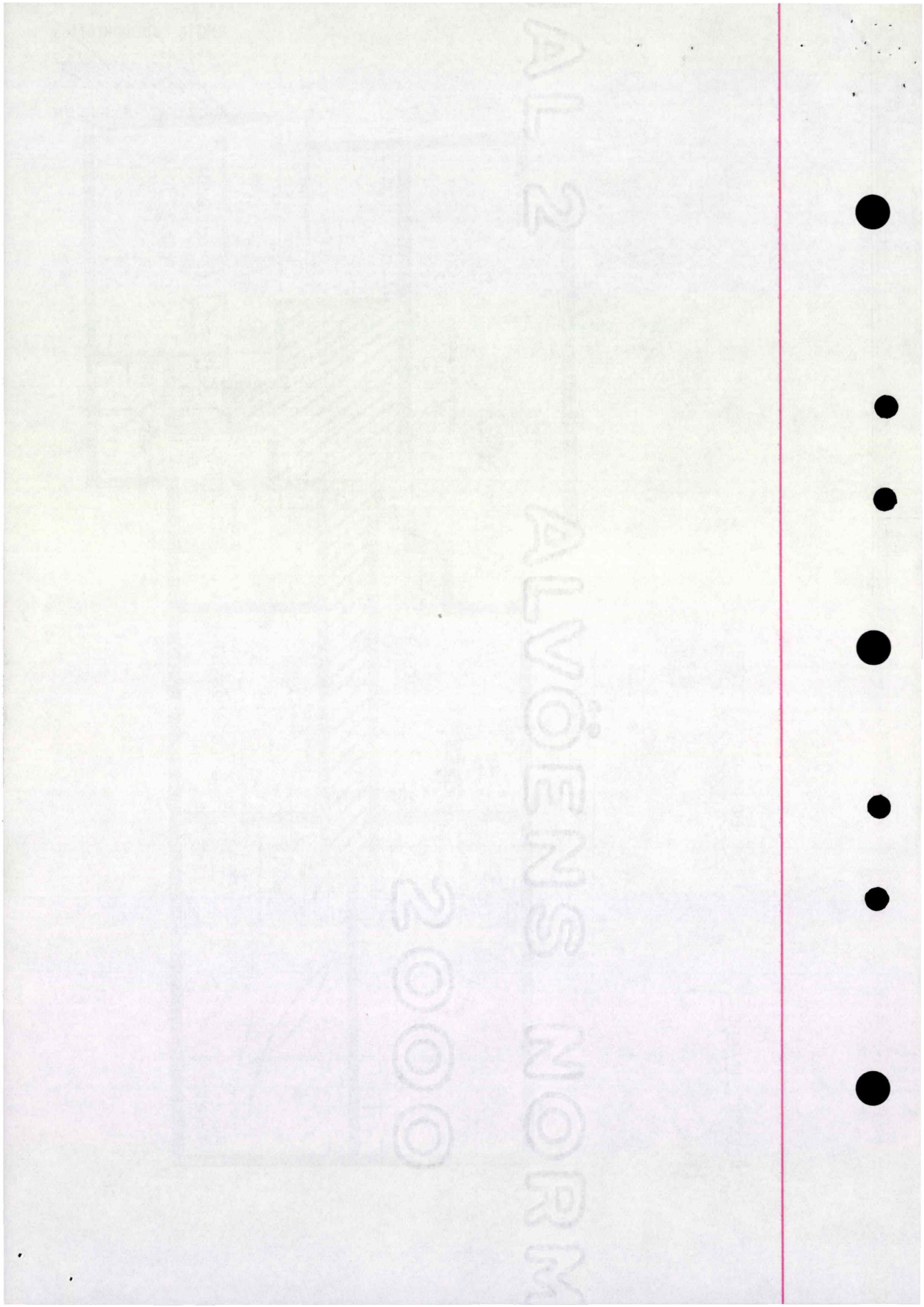
3. ETASJE

Seksjonene 20 - 26

Rita Hvistendahl

Gunnar Rusten

FAGERHEIMGATEN 18 A/S


ALVØENS NORM
2000

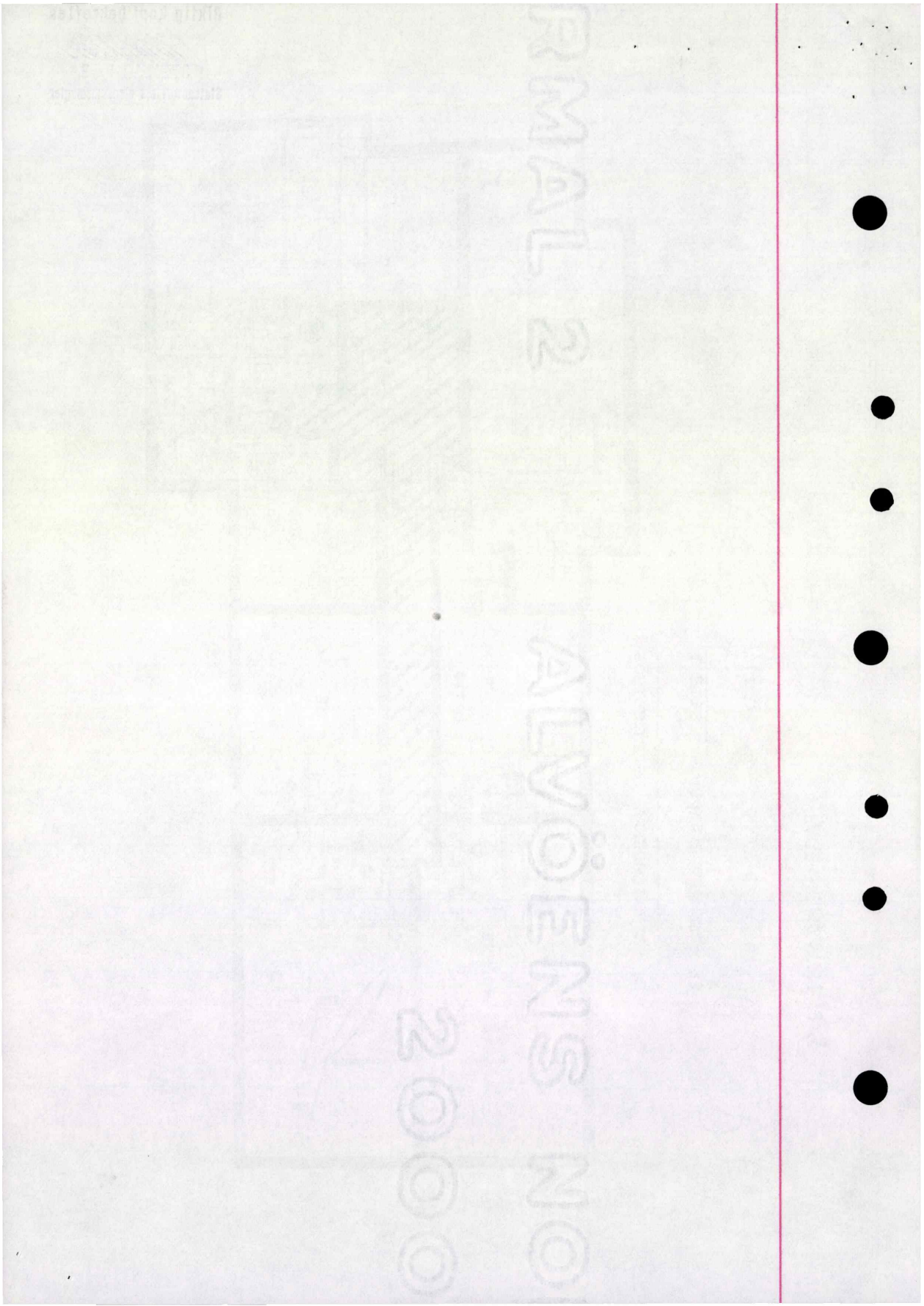
Riktig kopi bekreftes
STEINAR [illegible]
Statsautorisert eiendomsmegler

BOLIGSAMEIET FAGERHEIMGATEN 18

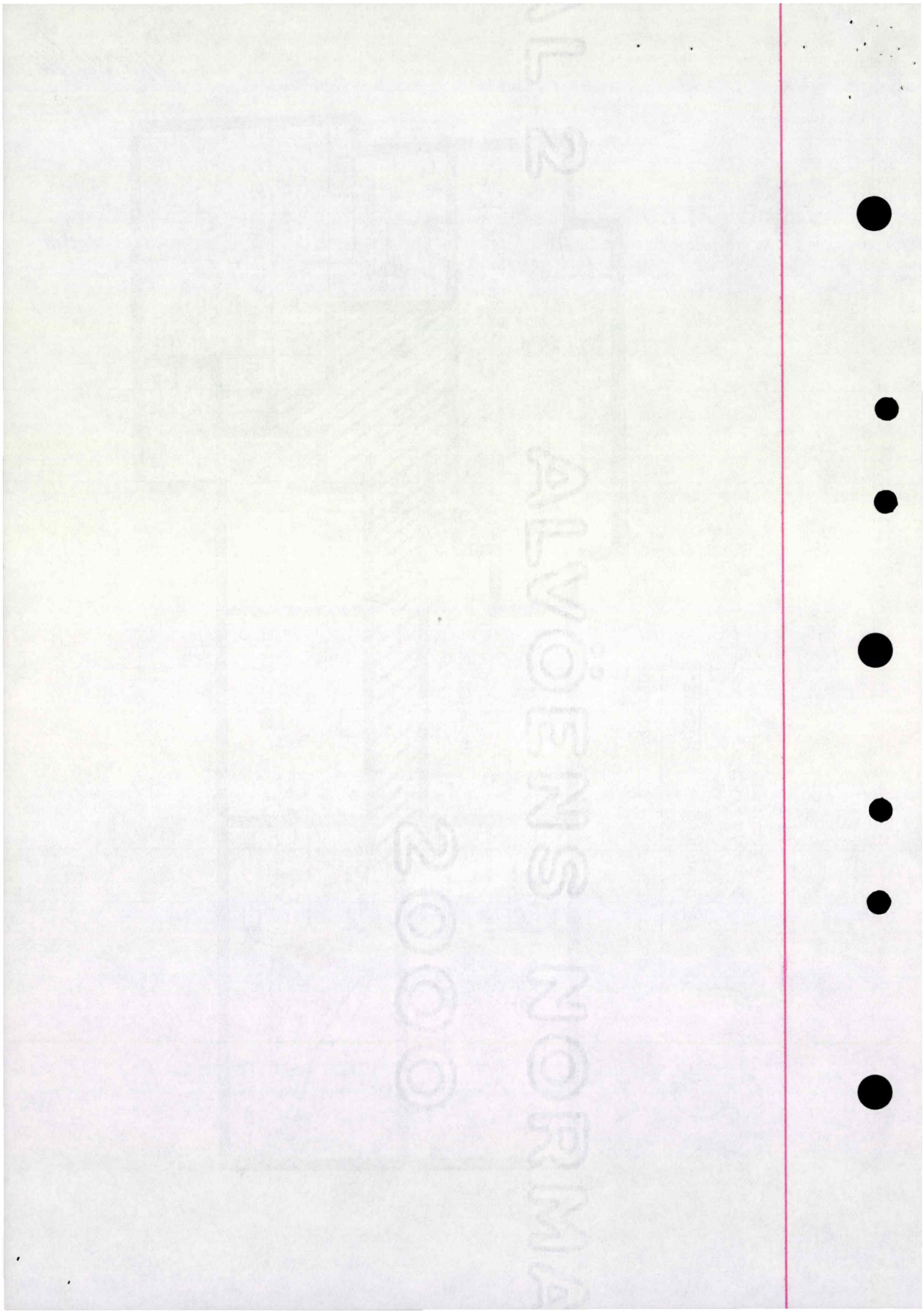
4.ETASJE - Seksjonene 27 - 33

Rita Hvistendahl Gunnar Rusten

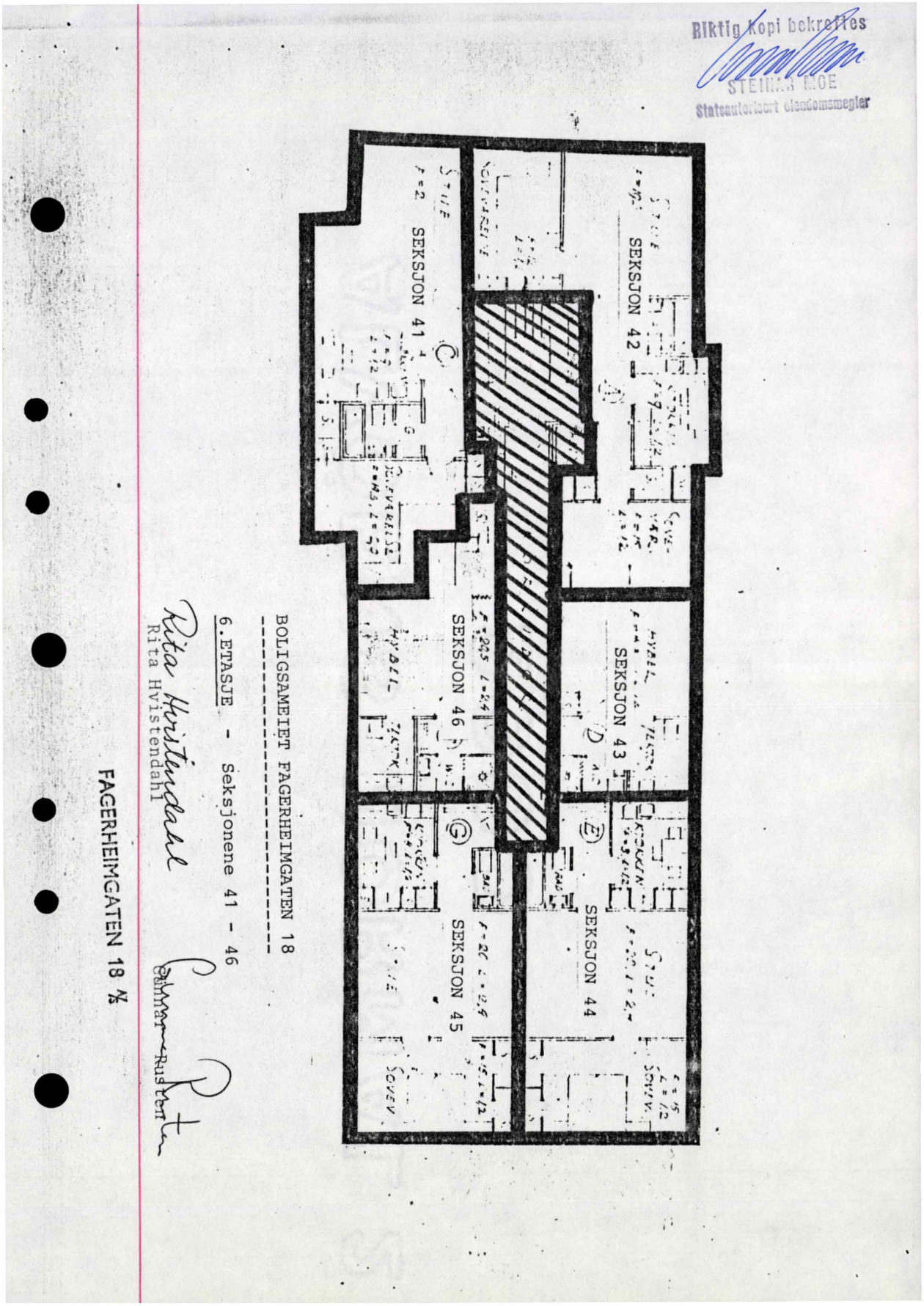
FAGERHEIMGATEN 18 A



Riktig kopi bekreftes
STEINAR MOE
Statsautorisert eiendomsmegler
SEKSJON 35
SEKSJON 36
SEKSJON 37
SEKSJON 38
SEKSJON 39
SEKSJON 40
SEKSJON 34
STUE
SOVEV.
SOVEVÆR.
SOVEVÆRELSE
KJØKKEN
BAD
WC
GANG
BOLIGSAMEIET FAGERHEIMGATEN 18
5.ETASJE - Seksjonene 34 - 40
Rita Hvistendahl
Gunnar Rusten
FAGERHEIMGATEN 18



Riktig kopi bekreftes
STEINAR MOE
Statsautorisert eiendomsmegler

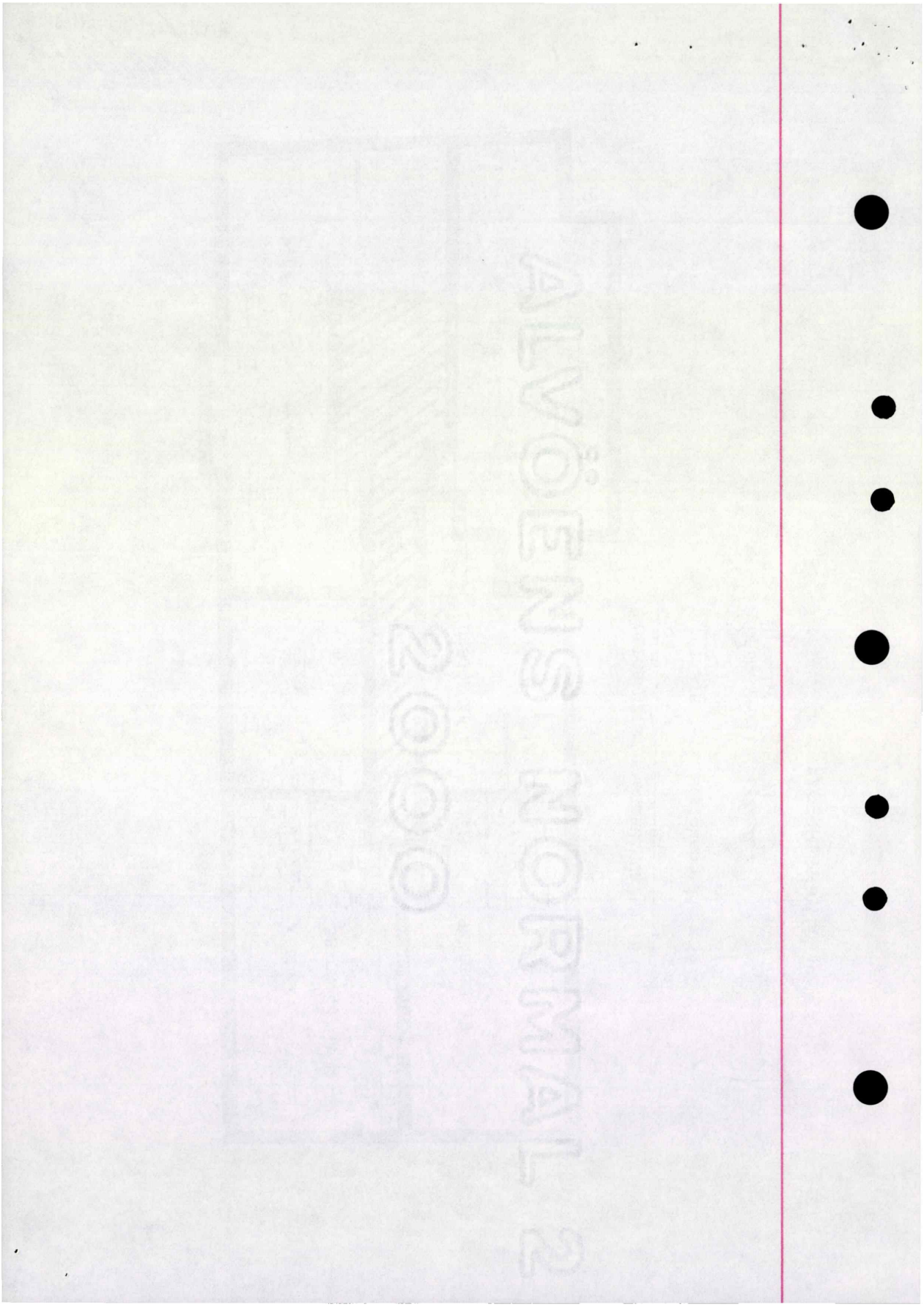


BOLIGSAMEIET FAGERHEIMGATEN 18

6.ETASJE - Seksjonene 41 - 46

Rita Hvistendahl

FAGERHEIMGATEN 18 ½


ALVØ: ENSNORMAL 2
0000

Riktig kopi bekreftes
STEINAR MOE
Statsautorisert eiendomsmegler

BOLIGSAMEIET FAGERHEIMGATEN 18

LOFTSETASJEN - Felleseie

Rita Hvistendahl

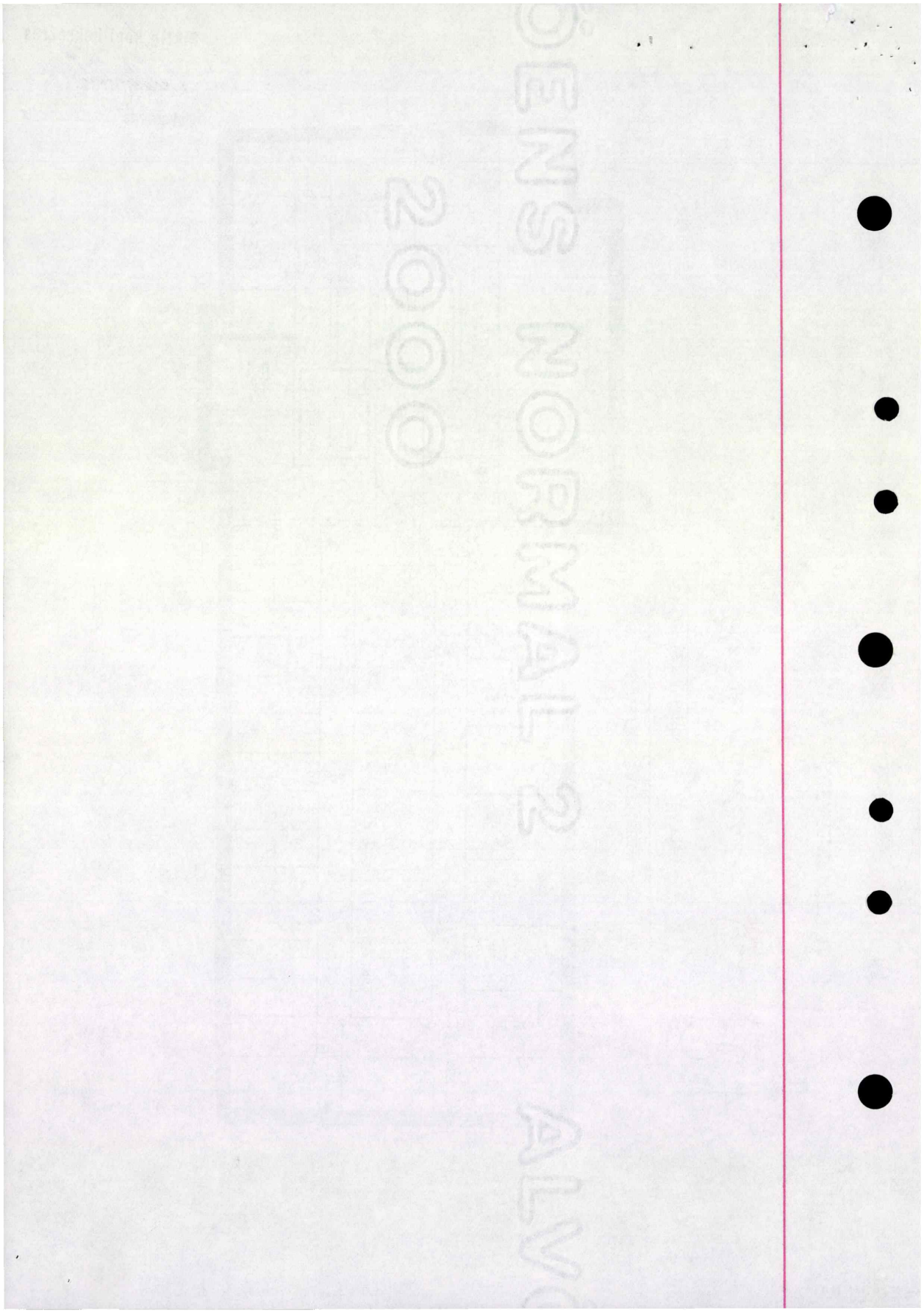
Rita Hvistendahl

Gunnar Rusten

Gunnar Rusten

FAGERHEIMGATEN 18 ½

Steinar Moe as

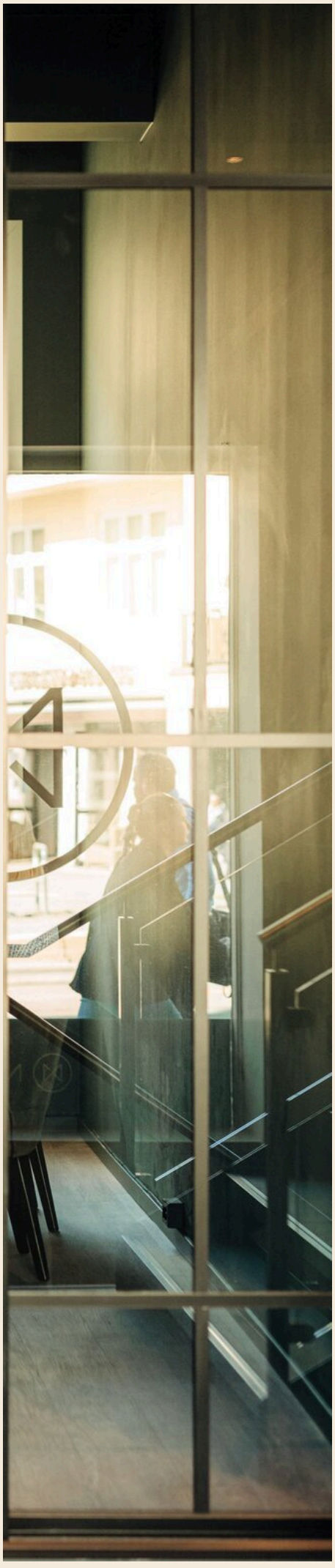

OENS NORMAL 2
2000

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

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 bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne 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 med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg

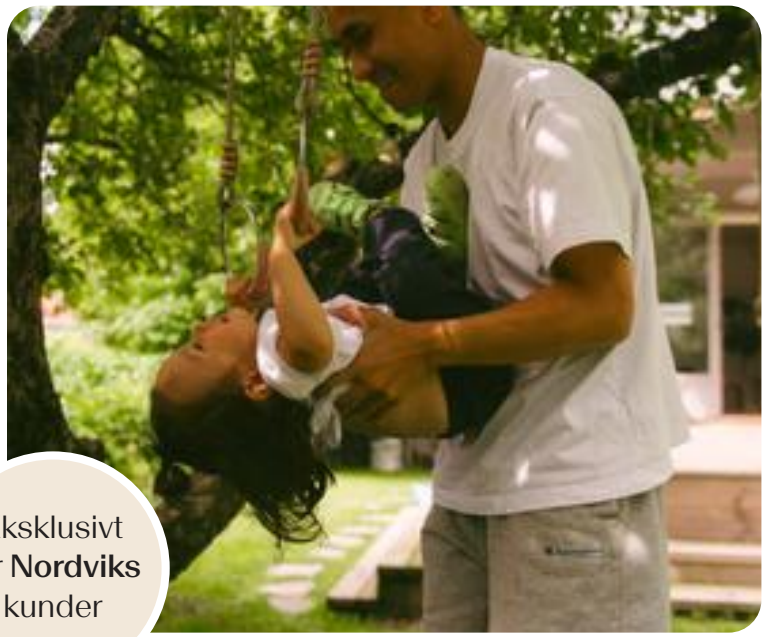


Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 64-0222/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fagerheimgata 18 0475 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 82, snr 6 (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: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Emilie Myren
Eiendomsmegler / Partner
Puls Eiendomsmegling AS
e.myren@nordvikbolig.no
416 33 105

Aksel Bredesen
Eiendomsmegler / Partner
Puls Eiendomsmegling AS
a.bredesen@nordvikbolig.no
468 89 847

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