

# Fagerheimgata 18

1 soverom | 52 kvm | Selveierleilighet







Velkommen til

# Fagerheimgata 18

## Innhold

|     |                                                 |
|-----|-------------------------------------------------|
| 4   | Nøkkelinformasjon                               |
| 5   | Planløsning                                     |
| 6   | Bilder                                          |
| 20  | Om boligen                                      |
| 32  | Nabolagsprofil                                  |
| 34  | Tilstandsrapport                                |
| 46  | Egenerklæringsskjema                            |
| 51  | Andre vedlegg                                   |
| 58  | Vedlegg                                         |
| 103 | Kontaktinfo                                     |
| 106 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 109 | Forbrukerinformasjon om budgivning              |
| 110 | Budskjema                                       |

# Nøkkelinformasjon



Lys og delikat 2(3)-roms med balkong. A-konto fyring og bredbånd inkl. Bad fra 2019. IN-ordning. Sentral beliggenhet.

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| Prisantydning          | <b>4 300 000,-</b>       |
| Omkostninger           | <b>122 500,-</b>         |
| Totalpris              | <b>4 968 038,-</b>       |
| Fellesgjeld            | <b>545 538,-</b>         |
| Fellesutgifter pr. mnd | <b>7 661,-</b>           |
| BRA-i                  | <b>52 kvm</b>            |
| Soverom                | <b>1</b>                 |
| Boligtype              | <b>Selveierleilighet</b> |
| Byggeår                | <b>1956</b>              |
| Eierform               | <b>Eierseksjon</b>       |

## Kort fortalt

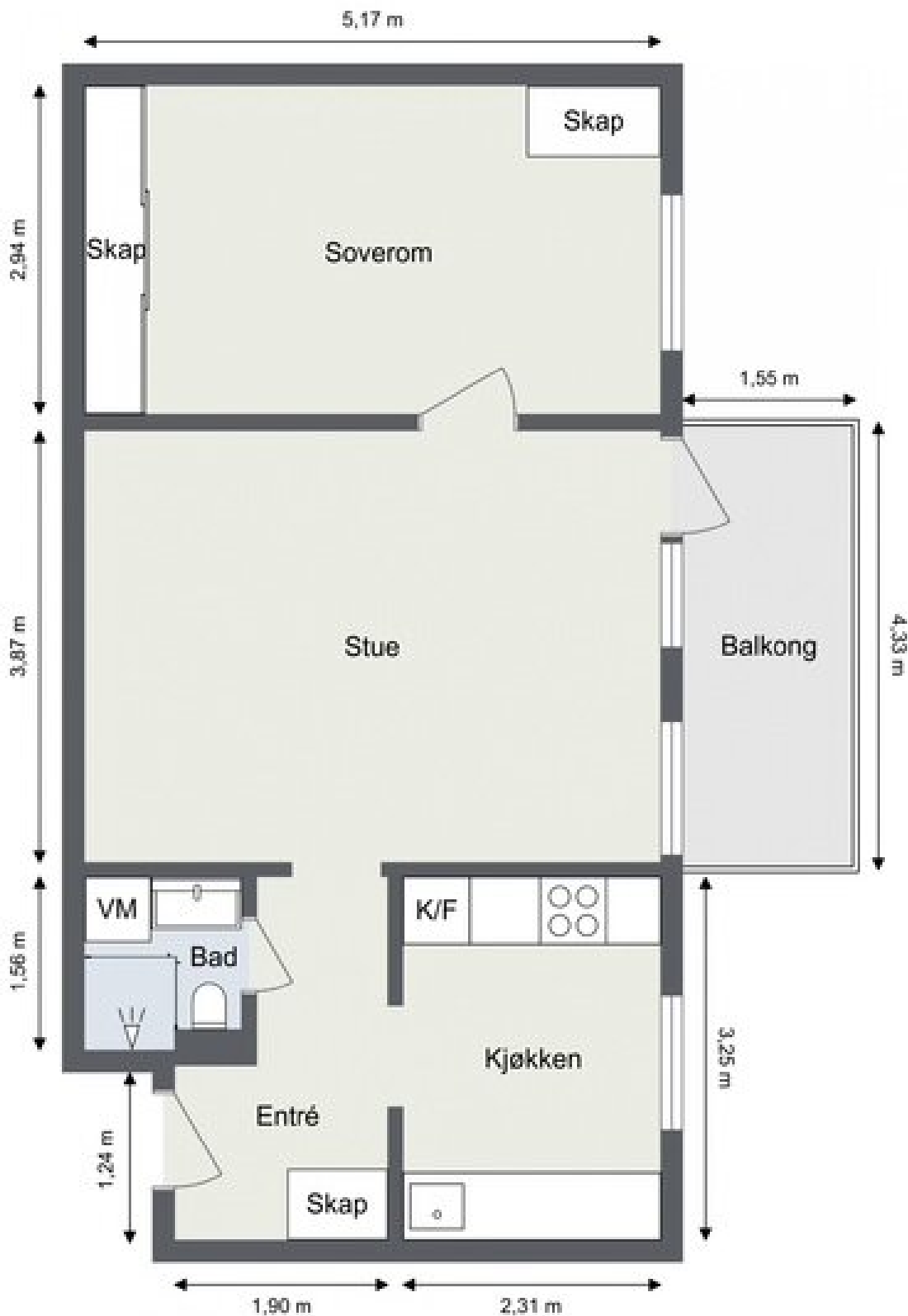
VELKOMMEN TIL FAGERHEIMGATA 18 !  
I 2. etasje finner du denne lyse 2-roms selveier med en attraktiv planløsning og moderne standard. Boligen fremstår som velholdt og innbydende, med smakfulle oppgraderinger som bad fra 2019, kjøkken fra 2014 og gulv fra 2016. Leiligheten byr på store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og et herlig, grønt utsyn. Fra stuen er det utgang til en koselig balkong på ca. 7 kvm

Boligen har en svært sentral beliggenhet med umiddelbar nærhet til alt byen har å tilby. Her bor du i kort avstand til populære restauranter, kulturtilbud, kollektivtransport og flotte grøntområder

### FASILITETER:

Balkong 7 kvm  
A-konto fyring og bredbånd  
Bad 2019  
IN-ordning, reduser felleskost. til 3 873,-  
Mulighet for 2 soverom  
P-plass\*  
2 boder

Tyder































# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**  
29-0142/26

**Boligtype og eierform**  
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**  
Fagerheimgata 18, 0475 OSLO  
Gnr 225, bnr 82, snr 11 i Oslo kommune

**Selgere**  
Ola Brende  
Anja Moen

**Kjøpesum og omkostninger**  
4 300 000,- (Prisantydning)  
545 538,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
4 845 538,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:  
121 120,- (Dokumentavgift)  
290,- (Pantattest kjøper)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
545,- (Tinglyst skjøte)  
13 000,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
122 500,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
135 500,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
4 968 038,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))  
4 981 038,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))  
-----

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**  
1956

**Etasje**  
2

**Antall soverom**  
1

**Arealer**  
BRA-i: 52 kvm  
BRA-e: 7 kvm  
Totalt BRA: 59 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:  
BRA-i: 52 kvm.  
Total BRA: 52 kvm.

Underetasje:  
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod  
Total BRA: 2 kvm.

Kjeller:  
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod  
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.

### Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Entré, kjøkken, stue, soverom og bad.

I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på ca. 2 kvm og en loftsbod på ca. 5 kvm. Loftsboden er en "midtbod" med takhøyde på ca. 2,6 meter og hyller opp til taket.

### Standard

#### ENTRÉ

Lys og innbydende entré med god plass til garderobeløsning og oppheng av yttertøy.

#### KJØKKEN

Pent separat IKEA-kjøkken fra 2014 med en kombinasjon av profilerte og glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med kullfilterventilator samt integrerte hvitevarer bestående

av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjølfrys. Automatisk vannstopper er installert. Ved vinduet er det god plass til en hyggelig spiseplass med naturlig lysinnslipp.

## STUE

Lys og delikat stue med moderne fargevalg og god plass til sofagruppe, spisebord og TV-møblement. Stuen har store vindusflater som sikrer gode lysforhold. Fra stuen er det utgang til den hyggelig balkong på ca. 7 kvm med plass til utemøblement.

## SOVEROM

Romslig soverom malt i en lun fargetone, med store vindusflater som gir godt lysinnslipp. Rommet har god plass til dobbeltseng, nattbord samt skyvedørsgarderobe og garderobeskap. Det er også god plass til en skrivebordsløsning - perfekt for hjemmekontoret.

Andre tilsvarende leiligheter har lagd et soverom til ved å flytte kjøkken ut i stua og bygge soverom der kjøkkenet er.

## BAD

Moderne, flislagt bad pusset opp i 2019, i regi av sameiet. Baderomsinnredningen består av benkeskap med glatte fronter og overskap med speilfronter, dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterner og opplegg for vaskemaskin.

## Parkering

Sameiet har parkeringsplasser som fordeles etter ventelisteprikket. Disse forvaltes av styret og kan leies for 600,- pr. mnd. med én måneds oppsigelsestid i følge selger. Eiene har fortrinnsrett fremfor leietakere.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:  
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år  
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år  
Elbil: 1.300 kroner for ett år  
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

## Modernisering og påkostninger

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2014: Ny kjøkkeninnredning.

2016: Lagt ny laminat.

2019: Pusset opp badet. Nye vann- og avløpsrør (rør-i-

rør).

2023: Malt vegg- og himlingsoverflater. Ny entrédør.

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Ja, faglært. Tore Orvei AS, 2019: Alle bad er rehabilitert i regi av sameiet i henhold til Byggebransjens våtromsnorm.

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

- Ja, faglært. Tore Orvei AS, 2019: Alle bad er rehabilitert i regi av sameiet i henhold til Byggebransjens våtromsnorm.

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

- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kan fås av styret.

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. Oslo Murmesterbedrift AS, 2023: Rehabiliter fasaden med ikke-brennbar isolasjon, malt vinduskarmer, skiftet dekke og beslag på balkongene. 2023: Etablert røykluke ved glasstaket i trapperommet. Skiftet utgangsdører til B-30 standard. 2007: Rehabilitering og tilleggisolering av fasader. 2007: Ny taktekking (båndtekket). 2000: Byttet alle vinduer til støyisolerte i fasade mot Fagerheimgata

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: 2019: Ny inntakskabel med økt kapasitet på el-anlegget samt ny hovedtavle. Også elarbeider i forbindelse med renovering av bad.

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

- Ja, faglært. Tore Orvei AS, 2019: Nye vann- og avløpsrør i hele bygningen.

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

- Ja, faglært. Heisplan AS, 2023: Skiftet ut heisen. 2018: Etablering av bergvarmeanlegg. 2010: Nytt brannvarslingsanlegg og nye branndører i fellesarealer.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak,

terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?

- Ja. I 2021 var det en lekkasje inn i bygningen fra en balkong i en annen leilighet melder tidligere eier. Lekkasjen skjedde ikke i denne leiligheten. Overgang mellom balkong og fasade utbedret og nytt dekke lagt på balkongene under rehabiliteringen i 2023. Instruks for vedlikehold av balkonger distribueres av styret, og må etterfølges av seksjonseiere.

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

- Ja. 2026, Tyder AS. Tilstandsrapport av bolig.

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. 2026, Tyder AS. Tilstandsrapport av bolig.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

### Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

### Byggemåte

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

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong
- Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong
- Etasjeskiller i betong
- Felles varmtvann
- Bygningen har personheis
- Døralling
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1999
- Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1999
- Entrédør i brannklasse EI-30 med 38 desibel

lydmotstand

Innvendige overflater:

- Vegger. Malt glassfiberstrie. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
- Himling. Pusset og malte overflater.
- Gulv. Laminat.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer og dører

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1999. Det er observert delaminering i glasset på enkelte vinduer. Dette er forårsaket av luftinntrengning mellom glassene og sikkerhetsfilmen. Sikkerhetsfilmen har delvis mistet sitt feste i vinduets kantområder. Tilstanden utvikles normalt over tid og kan skyldes aldring, klimatiske påvirkninger eller produksjonsfeil. Forholdet er normalt kun estetisk. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Ytterdører

Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1999. Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Vannbåren varme

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

Ventilasjon

Avtrekkventil fra kjøkken er plassert i overskap, og det anbefales derfor at skapdøren holdes åpen. Stuen er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsentil på ytterveggene i alle oppholdsrom eller uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

**Innbo og løsøre**

Integrerte hvitevarer og vaskemaskin 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.

### Adgang til utleie

Erverv 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.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

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

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:  
- Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

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. 2070 kWh I 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 7 661,- pr. mnd.

Inkluderer: Herav:

Lånekostnader 3 788,-

A-konto fyring 612,-

Nextgentel bredbånd 347,-

Andel felleskostnader etter eierbrøk 2 914,-

Felleskostnadene inkluderer: Kommunale avgifter, bredbånd, Akonto-fyring, forsikringer, driftskostnader m.m.

Det er mulighet for å betale ned sin andel av fellesgjelden. Dersom man betaler ned hele fellesgjelden på 545 538,- vil månedlige felleskostnader reduseres med 3 788,- pr. mnd. Felleskostnadene vil da utgjøre 3 873,- pr. mnd.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

### Andre utgifter

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

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 114 129,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 4 456 516,- pr. 2024

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

#### TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd via Nextgentel. Fibernett med opp/nedlastningshastighet 100/100 Mbps.

## 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 seksjonseierens felles interesser og administrasjon av eiendommen gnr 225, bnr. 82 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

- Det påløper flyttegebyr til sameiet 1 000,-.
- Låst sykkelbod med stativer i bakgården, lett tilgjengelig på bakkeplan.
- Treningsrom i kjeller med bla. spinningssykkel og kabelapparat.
- Fellesvaskeri med nytt utsyr i 2026.
- Alle låser (ytterdører, boddører i kjeller og loft, søppelskur og sykkelbod) skiftes nå 1. mai måned. Byttes til nytt system, med batterifri, digital kryptert nøkkel og lås (ILOQ).
- Styret har inngått serviceavtale med Rentokil.

#### 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 veggiv.

#### Vanninnsig i grunnmur

Styret har fulgt opp en gammel sak vedrørende vanninnsig i grunnmur i UE. I fjor engasjerte vi TT-Teknikk som har spylt alle taknedløp (4. stk) og montert stakeluker. Det ble også innhentet pristilbud fra TT-Teknikk på drenering av bak- og forsiden, noe som blir forholdsvis dyrt. Styret har valgt å engasjere vaktmesteren til å støpe renner som leder vannet bort fra grunnmuren. Dette vil bli utført 1. våren.

#### Vannlekkasje

Det kan se ut til at vi har en vannlekkasje i taket som må

undersøkes nærmere til våren.

Sameiet har gjennomført følgende

rehabiliteringsarbeider de senere år:

2023: Rehabilitering 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 sykkelstaket 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 renses i det mekaniske luftbehandlingsanlegget.

2010: Nytt brannvarslingsanlegg og nye branndører i fellesarealer.

2007: Rehabilitering og tilleggsisolering av fasader.

2007: Ny takteking (båndtekket).

Ca. 2000: Byttet alle vinduer til støyisolerte i fasade mot Fagerheimgata.

#### 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 545 538,- pr. 12.05.2026

Rentekostnader: Kr 0,-

Lånnr. 9666.01.60431 i Boligbanken.

Annuitetslån med nominell rente 6,7% p.a., effektiv rente 6,91% p.a.

Restsaldo pr. 04.05.26 er på 12 920 661,-.

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. Dersom man betaler ned hele fellesgjelden på 545 538,- vil månedlige felleskostnader reduseres med 3 788,- pr. mnd. Felleskostnadene vil da utgjøre 3 873,- pr. mnd.

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 rettsfølger, 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.

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

#### Fellesformue

Kr 30 903,- pr. 31.12.2025

#### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på 2 048 055,-.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på 433 200,-.

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
- Hver seksjonseier har vedlikeholdsplikt av balkongene.

#### 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. 95033807

## Tomt

#### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 039 kvm (Eiertomt)

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

#### Adkomst

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

#### Radonmåling

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

## Områdebeskrivelse

#### Beskrivelse av nærområdet

Fagerheimgata 18 har en svært sentral beliggenhet på Nedre Torshov/Øvre Grünerløkka. Blokken ligger sentralt med kort vei til det meste Oslo har å by på. Nabolaget kan blant annet by på Espresso house, Kaffebrenneriet, Grisen og Trikkehallen som alle er populære caféer og spisesteder. I tillegg har Soria Moria nyåpnet kulturhuset Hva Skjer, som kan tilby spennende mat, samt konserter, retro spillrom, og cocktailbar for å nevne noe. Dette i ekte Torshov-stil med en god atmosfære.

Torshov og Grünerløkka er et urbant strøk med lang historie og sjarm. Det er et populært boligstrøk med tilgang til kollektivtrafikk, restauranter og forretninger. Friområdene i umiddelbar nærhet gir mange muligheter for herlige søndagsturer. En sykkeltur langs Akerselva er innenfor rekkevidde og for den litt mer aktive finner man tennisbaner rett over gaten eller aktivitets/treningspark i bunnen av Torshovdalen. Området er spekket med variert kulturliv, nisjeforretninger og alt av service og fritidstilbud. Du kan blant annet ta turen til Backstub som på dagtid serverer deilige bakevarer eller til en av de mange kaffestedene som ligger en kort spasertur unna.

De nærmeste parkene er Torshovdalen, Hallénparken, Torshovparken, og Birkelunden. Ønsker du å ta turen til

Oslomarka er det ca. 10min reise til det herlige friluftsliv med skiløyper og uendelige turstier. Akerselva ligger også i kun få minutters gange unna boligen, med gangsti langs elvebredden, i retning ned til sentrum og opp til Maridalen.

#### Treningssenter:

Tennisbanen nederst mot Christian Michelsens gate er gratis å spille på, og man trenger ikke å være medlem av tennisklubben. Operer med køsystem. Det er kort vei til SATS Ringnes Park, Sats Carl Berner, Fresh Fitness Carl Berner og Myrens sportssenter med klatrepark ligger også like i nærheten. Trener du ute er det tennisbane kun rett over gata ellers er det kun få minutter til Dælenenga med fotballbane. Idrettsparken på Torshov er også veldig populær, med volleyballbane, treningspark, fotballbinge og minigolf.

#### Shopping:

Shoppingmuligheter både på Ringnes Park, Carl Berner Passasjen, Sandaker senter og Storo senteret.

#### Dagligvare:

Gode handlemuligheter med butikker som Coop Extra Vossegata, Joker, Bunnpris, Meny og Rema 1000. På Torshov har vi Slakter Strøm-Larsen med sitt store utvalg av råvarer.

#### Offentlig kommunikasjon:

Tilbudet av offentlig kommunikasjon er meget godt og avgangene er hyppige. Buss, trikk, t-bane og tog gjør det enkelt å komme seg rundt til alle byens kanter. Nærmeste busstopp er Københavngata som er ca. 3 minutter gange fra boligen. Her går bussrutene 20,21,28,33 og Flybuss 1, 5A og 5B. Dælenenga busstopp er kun ca. 2 min unna. Trikkestoppet Biermannsgate er ca. 8 minutter unna og har følgende trikkelinjer: 11, 12 og 18. Det er kun 800 meter ca til Carl Berners plass T-banestasjon. Her går linjene: 3 og 5.

## Offentlige forhold

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for følgende:  
Boligblokk, datert 27.05.1969  
Heis, datert 05.09.2025

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspiktig 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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

#### Vei, vann og avløp

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

#### Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

#### Pågående plansaker:

Oppføring av omsorgsboliger i Dælenenggata 37-39  
Saksnummer: 201901778  
Boligbygg Oslo KF foreslår å omregulere dagens parkområde ved Dælenenggata og en del av Dælenenggata, for å legge til rette for 12 omsorgsboliger for personer med kognitiv svikt, sikre dagens parkområde med gangvei og å oppgradere deler av Dælenenggata til gatetun. Forslaget åpner for et nytt bygg med 6 etasjer i forlengelse av Fagerheimgata 11. Grøntarealet mellom Ring 2 og Dælenenggata reguleres til park, og mellom Fagerheimgata og Københavngata reguleres Dælenenggata til gatetun.

Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk

Saksnummer: 202315257  
Bymiljøetaten foreslår å omregulere det cirka 1,2 km lange gateløpet Vogts gate-Toftes gate med hovedhensikt å bedre fremkommelighet for trikk. I tillegg skal tiltaket bedre forholdene for gående, overvannshåndtering og byliv. Strekingen planforslaget gjelder for er fra Vogts gate ved Åsengata/Sandakerveien på Torshov til Toftes gate ved Birkelunden/Schlepppegrells gate på Grünerløkka. I Vogts gate og Toftes gate er en tung kollektivtrasé for tre trikkelinjer, og en viktig gangtrasé mellom Torshov og Grünerløkka.

#### Byggesaker:

Fagerheimgata 18 - bruksendring fra boligformål til tannlegekontor  
Saksnummer: 202507957  
Status: Det er gitt igangsettingstillatelse

Østgaards gate 14 A - tilbygg og fasadeendring

Saksnr: 2026/03603  
Status: Søknad om tillatelse i ett trinn  
Det søkes om et mindre tilbygg i eksisterende tomannsbolig, delvis som carport og delvis som altan.

Østgaards gate 44 - oppføring av leilighetsbygg

Saksnummer: 2025/04555 (202108855)  
Status: Igangsettingstillatelse 4, 02.02.2026

Det er gitt rammetillatelse om riving av trehuset på eiendommen og oppføring av et nybygg med 34 boliger. Nybygget er et frittliggende punkthus med kjeller, ti etasjer og flatt tak med takterrasse og et takoppbygg. Prosjektet kalles Over Torshov og planlagt innflytting er 4. kvartal 2026/1. kvartal 2027.

Østgaards gate 23 - oppføring av 12 balkonger  
Saksnummer: 202507389

Fagerheimgata 16 - oppføring av tre boligbygg og ombygging av eksisterende bolig - Strangervillaen  
Saksnummer: 202522370

Status: Under behandling pr. 09.04.2026.

Omsøkt tiltak gjelder oppføring av tre nye boligbygg, samt riving av tilbygg til Strangervillaen og noe innvendig ombygging. Det søkes om oppføring av tre nye boligbygg med til sammen 29 boenheter, hus A, B og C, med tilhørende utomhusanlegg.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/225/82/11:

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

04.05.2026 - Dokumentnr: 483566 - 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: 11

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 60/2520

### 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.

### 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 kontraktsgjøring 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](http://hjem.no/finn) 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](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://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 deknings salg 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](http://nordvikbolig.no/personvern).

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,90% av salgssum

Grunnpakke Leilighet kr. 10 500,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 700,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 137 475,- 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. 3 625,-.

### 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 14. mai 2026

### Megler

Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 45251612

### Meglerforetaket

Nordvik Torshov

Vogts gate 47

0477 OSLO

Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 927685000

### Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

# Fagerheimgata 18

Nabolaget Lønnebakken/Torshovstoppen - vurdert av 160 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

|                                                                     |                           |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Akademiet realfagsskole Oslo (...)</b><br>160 elever, 12 klasser | <b>7 min</b> ⚡<br>0.6 km  |
| <b>Lilleborg skole (1-7 kl.)</b><br>276 elever, 21 klasser          | <b>8 min</b> ⚡<br>0.6 km  |
| <b>Grünerløkka skole (1-7 kl.)</b><br>538 elever, 23 klasser        | <b>9 min</b> ⚡<br>0.8 km  |
| <b>Sofienberg skole (8-10 kl.)</b><br>431 elever, 30 klasser        | <b>15 min</b> ⚡<br>1.3 km |
| <b>Bentsebrua skole (8-10 kl.)</b><br>227 elever, 16 klasser        | <b>15 min</b> ⚡<br>1.3 km |
| <b>Foss videregående skole</b><br>600 elever, 20 klasser            | <b>12 min</b> ⚡<br>1 km   |
| <b>Hersleb videregående skole</b>                                   | <b>20 min</b> ⚡           |

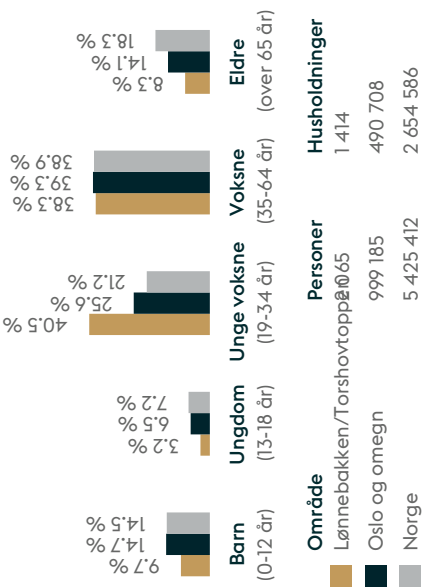
## Offentlig transport

|                                                  |                           |
|--------------------------------------------------|---------------------------|
| 🚏 <b>Københavnsgata</b><br>Totalt 7 ulike linjer | <b>2 min</b> ⚡<br>0.2 km  |
| 🚏 <b>Biermanns gate</b><br>Linje 11, 12, 18      | <b>8 min</b> ⚡<br>0.6 km  |
| 🚏 <b>Carl Berners plass</b><br>Linje 5           | <b>11 min</b> ⚡<br>0.9 km |
| 🚏 <b>Tøyen stasjon</b><br>Linje RE30, R31        | <b>21 min</b> ⚡<br>1.7 km |
| 🚏 <b>Oslo S</b><br>Totalt 24 ulike linjer        | <b>8 min</b> 🚆<br>2.9 km  |

## Barnehager

|                                                       |                          |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Torshovhagen Doremi barnehage ...</b><br>49 barn   | <b>6 min</b> ⚡<br>0.4 km |
| <b>Oskar Braaten barnehage (1-5 år...)</b><br>41 barn | <b>5 min</b> ⚡<br>0.4 km |
| <b>Hallenparken barnehage (1-6 år...)</b><br>88 barn  | <b>6 min</b> ⚡<br>0.5 km |

## Aldersfordeling



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100

## Kvalitet på skolene

Bra 69/100

## Naboskapet

Høflige 62/100

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 2026



# TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

## FAGERHEIMGATA 18, 0475 OSLO

Gnr: 225 Bnr: 82 Seksjon: 11

301 Oslo kommune.

Eierseksjon



Dato befaring: 27/04/2026  
Utskriftsdato: 30/04/2026  
Oppdragsnummer: 99380  
Referansenr:

PEDER VILHELM AUBERT  
992 33 432  
pa@tyder.no  
Uavhengig Takstmann

## Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

## Konklusjon tilstand

### **Bebyggelse**

Toroms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller. Leiligheten ligger i 2. etasje med balkong.

### **Standard**

Velholdt leilighet med normal standard i forhold til alder.

### **Oppgraderinger i leiligheten**

*Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:*

2014: Ny kjøkkeninnredning.

2016: Lagt ny laminat.

2019: Pusset opp badet. Nye vann- og avløpsrør (rør-i-rør).

2023: Malt vegg- og himlingsoverflater. Ny entrédør.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

### **Referansenivå**

Bygningen er oppført i 1958, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

## **Om vurderinger**

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

## **Tilstandsgrad 2:**

- Vinduer
- Ytterdører
- Vannbåren varme
- Ventilasjon

## Befaring og eiendomsopplysninger

### Rapportdata

Kunde: Ola Brende  
 Takstmenn: Peder Vilhelm Aubert  
 Befaring/tilstede: Eier: Ola Brende, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

### Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

### Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 301 Oslo Gnr: 225 Bnr: 82 Seksjon: 11  
 Eiet/festet: Eiet  
 Areal: 1039.3 m<sup>2</sup>  
 Eierbrøk seksjon: 60 / 2520  
 Hjemmelshaver: Ola Brende og Anja Moen  
 Adresse: Fagerheimgata 18, 0475 OSLO

### Kilder og vedlegg

| Dokument/kilde: | Dato:      | Kommentar:                                                                                                                             | Status: | Sider: | Vedlagt: |
|-----------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|----------|
| Eier            | 27/04/2026 | Opplysninger gitt av eier under befaring.                                                                                              |         |        |          |
| Egenerklæring   | 30/04/2026 | Eiers egenerklæring er mottatt på e-post.                                                                                              |         |        |          |
| Ambita infoland | 26/04/2026 | Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer. |         |        |          |

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

#### Bygningsdata

Byggeår 1958

#### Arealer NS3940:2023

| Etasje     | BRA                        |                             |                            | Åpent             |
|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------|
|            | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | Åpent areal (TBA) |
| Kjeller    | 0                          | 2                           | 0                          | 0                 |
| 2. etasje  | 52                         | 0                           | 0                          | 7                 |
| Loft       | 0                          | 5                           | 0                          | 0                 |
| Sum bolig: | 52                         | 7                           | 0                          | 7                 |
| Sum BRA:   | 59                         |                             |                            |                   |

#### Romfordeling

| Etasje    | BRA-i (internt bruksareal)        | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|-----------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller   |                                   | Ekstern bod                 |                            |
| 2. etasje | Bad, Køkken, Stue, Soverom, Entré |                             |                            |
| Loft      |                                   | Ekstern bod                 |                            |

#### Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

## Leilighet

### Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

#### Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

#### Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

### Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

#### Ordrett fra forskriften:

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

### Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

### Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

#### Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1999.

Tilstandsvurdering: Det er observert delaminering i glasset på enkelte vinduer. Dette er forårsaket av luftinntrengning mellom glassene og sikkerhetsfilmen. Sikkerhetsfilmen har delvis mistet sitt feste i vinduets kantområder. Tilstanden utvikles normalt over tid og kan skyldes aldring, klimatiske påvirkninger eller produksjonsfeil. Forholdet er normalt kun estetisk.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

#### Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1999.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

## Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 38 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Etasjeskiller

*Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.*

## Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

## Balkonger, terrasser, og lignende

*Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovliggheit.*

## Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i stålkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 7 m<sup>2</sup>. Tremmer på dekke og rekkverk i metall.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

TG: 1

## Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.

Tilstandsvurdering: I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

## Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereider, varmeanlegg og ventilasjon.*

*Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.*

*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*

## Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.  
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokker bak luke over klosettet.  
Dreneringsåpning fra fordelerstokker med utløp under klosettet.  
Enkelte koblinger i åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber.  
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert på fordelerstokkene.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

TG: 1

## Vannbåren varme

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Tilstandsvurdering: | Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.<br><br>Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende rørapplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og rørapplegget. |

TG: 2

## Ventilasjon

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Friskluftsventil på yttervegg i soverom og kjøkken.<br>Oppdriftsventilasjon med ventil fra bad og kjøkken.<br>Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet.<br><br>Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Tilstandsvurdering: | Avtrekksventil fra kjøkken er plassert i overskap, og det anbefales derfor at skapdøren holdes åpen.<br><br>Stuen er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.<br><br>I referansenivået for denne rapporten er det angitt at det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene i alle oppholdsrom eller uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. |

TG: 2

## Kjøkken

*Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.*

### Kjøkkeninnredning

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Kjøkkeninnredning med profilerte- og glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.<br><br>IKEA kjøkkeninnredning fra 2014. |
| Tilstandsvurdering: | Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.                                                                                                                                                                                  |

TG: 1

## Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.  
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

### Overflater på innvendige guly

|                     |                                        |
|---------------------|----------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Innvendige guly er belagt med laminat. |
| Tilstandsvurdering: |                                        |

TG: 1

## Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt glassfiberstrie. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.  
Himlingshøyde ca. 2,57 m målt i stue.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

### Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med profilerte fronter i entré.  
Garderobeskap med glatte fronter i soverom.  
Skyvedørgarderobe med speil- og frostet glassfronter i soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet. Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt. Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området. I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.*

## Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Arbeid i forbindelse med badet er gjort i 2019. Anlegget for øvrig er av ukjent dato.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ikke under eiers regi.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

## Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

## Dokumentasjon - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier pusset opp i 2019, i regi av sameiet. Dokumentasjon foreligger hos sameiet (ikke fremvist).

## Våtromsgulv - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Våtromsvegger - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Overflater på innvendig himling - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Fast inventar, generelt - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og overskap med speilfronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget systerne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Hulltaking - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering:

TG:  
IU

## Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivarettatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

## Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenstående brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

### **Areal:**

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordeelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

### **Erfaring- og kompetansekrav:**

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

### **Gyldighet:**

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befæringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

### **Rettigheter:**

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

# 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  
30. apr. 2026

Oppdragsnummer  
29-0142/26

## Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt  
Fagerheimgata 18, 0475 OSLO

Meglerfirma  
Nordvik Torshov

Selgere  
Ola Brende, Anja Moen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?  
1. august 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: 95033807  
Forsikret i: Gjensidige

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tore Orvei AS, 2019: Alle bad er rehabilitert i regi av sameiet i henhold til Byggebransjens våtromsnorm.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tore Orvei AS, 2019: Alle bad er rehabilitert i regi av sameiet i henhold til Byggebransjens våtromsnorm.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kan fås av styret.

---

**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: Oslo Murmesterbedrift AS, 2023: Rehabiliter fasaden med ikke-brennbar isolasjon, malt vinduskarmer, skiftet dekke og beslag på balkongene. 2023: Etablert røykluke ved glasstaket i trapperommet. Skiftet utgangsdører til B-30 standard. 2007: Rehabilitering og tilleggisolering av fasader. 2007: Ny takteking (båndtekket). 2000: Byttet alle vinduer til støyisolerte i fasade mot Fagerheimgata.

---

**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: 2019: Ny inntakskabel med økt kapasitet på el-anlegget samt ny hovedtavle. Også el-arbeider i forbindelse med renovering av bad.

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tore Orvei AS, 2019: Nye vann- og avløpsrør i hele bygningen.

---

**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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Heisplan AS, 2023: Skiftet ut heisen. 2018: Etablering av bergvarmeanlegg. 2010: Nytt brannvarslingsanlegg og nye branndører i fellesarealer.

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: I 2021 var det en lekkasje inn i bygningen fra en balkong i en annen leilighet melder tidligere eier. Lekkagen skjedde ikke i denne leiligheten. Overgang mellom balkong og fasade utbedret og nytt dekke lagt på balkongene under rehabiliteringen i 2023. Instruks for vedlikehold av balkonger distribueres av styret, og må etterfølges av seksjonseiere.

---

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 liknende.

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: 2026, Tyder AS. Tilstandsrapport av bolig.

---

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 liknende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2026, Tyder AS. Tilstandsrapport av bolig.

---

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 29-0142/26**

Nordvik Torshov  
c/o Sagene Eiendomsmegling AS  
Vogts gate 47  
0477 OSLO

Att: Viktoria Furulund

Oslo, 04.05.2026

**Deres ref: 29-0142/26**

**Vår ref: 326-1-11**

**Eiendommens navn: Boligsameiet Fagerheimgaten 18  
gnr 225 bnr 82snr 11 i OSLO kommune**

**Adresse: Fagerheimgaten 18, 0475 OSLO**

**Org. nr.: 934555163**

**Selger: Moen, Anja  
Brende, Ola**

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA      Polisenr: 95033807

|                    |    |      |
|--------------------|----|------|
| Restanser pr. d.d. | kr | 0,00 |
|--------------------|----|------|

Månedlige kostnader:

|                                             |    |          |
|---------------------------------------------|----|----------|
| Lån nr: 9666.01.60; Akonto IN-lån fra eiere | kr | 3 788,00 |
| Akonto fyring                               | kr | 612,00   |
| Nextgentel bredbånd                         | kr | 347,00   |
| Andel felleskostnader etter eierbrøk        | kr | 2 914,00 |

|               |           |                          |
|---------------|-----------|--------------------------|
| <b>Totalt</b> | <b>kr</b> | <b>7 661,00 pr. mnd.</b> |
|---------------|-----------|--------------------------|

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et å 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.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Lån:

Lånnr. 9666.01.60431 i Boligbanken.  
Annuitetslån med nominell rente 6,7% p.a., effektiv rente 6,91% p.a.  
Restsaldo pr. 04.05.26 er på kr 12 920 661,-.  
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.

Ligningstall pr. 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue: kr 30 903,00  
Andel gjeld: kr 552 736,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjøkk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie skal meldes til forretningsfører på [post@enqvist.no](mailto:post@enqvist.no)  
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til [eierskifte@enqvist.no](mailto:eierskifte@enqvist.no) så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.  
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.  
Slik **sluttmelding** sendes også [eierskifte@enqvist.no](mailto:eierskifte@enqvist.no)

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

*Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.*

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr

Se [www.infoland.no](http://www.infoland.no)

Eierskiftegebyr (betales av selger)

kr 6 725,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

*Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.*

Styrets leder:

Gunn Heggelund

Mobil: 450 12 293

E-post: [fagerheimgaten18@styremail.no](mailto:fagerheimgaten18@styremail.no)

Diverse informasjon:

Det kreves ikke styregodkjenning av nye eiere.

Flyttegebyr til sameiet kr 1 000,-.

Det finnes parkeringsplasser som fordeles etter ventelisteprinsippet.

Sameiet har vaskeri som bestilles gjennom styret.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:

Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

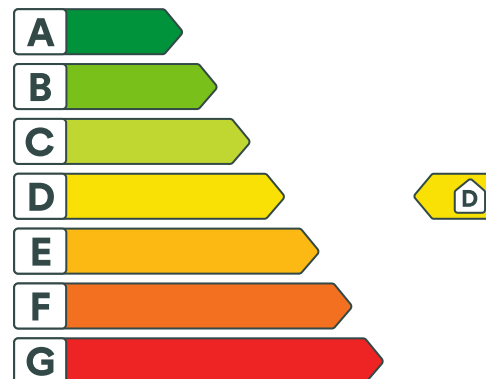
Med vennlig hilsen  
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg  
Kopi styrets leder



|                                               |                                                |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Adresse<br><b>Fagerheimgata 18, 0475 OSLO</b> |                                                |
| Dato for energimerking<br><b>27.04.2026</b>   | Merkenummer<br><b>Energiattest-2026-287506</b> |
| Bygningskategori<br><b>Boligblokker</b>       | Bygningsnummer<br><b>81420696</b>              |
| Gårdsnummer<br><b>225</b>                     | Bruksnummer<br><b>82</b>                       |
| Seksjonsnummer<br><b>11</b>                   | Bruksenhetsnummer<br><b>H0105</b>              |



## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

|                                            |                                        |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|
| Byggeår<br><b>1956</b>                     | Bygningstype<br><b>Leilighet</b>       |
| Bruksareal<br><b>52,0 m²</b>               | Oppvarmet bruksareal<br><b>52,0 m²</b> |
| Oppvarmet etasje<br><b>7</b>               | Bygningsmateriale<br><b>Betong</b>     |
| Oppvarming<br><b>Fjernvarme</b>            |                                        |
| Ventilasjon<br><b>Naturlig ventilasjon</b> |                                        |



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**191,22 kWh/m²**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**191,22 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**18 061 kWh**



## Fagerheimgata 18, 0475 OSLO



### Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Fagerheimgata 18, 0475 OSLO



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

##### 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

##### Tiltak 3: 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 4: Montering tetningslister

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

#### Tiltak på varmeanlegg

##### Tiltak 5: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen 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 6: 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 ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen 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 7: 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.

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Boligsameiet Fagerheimgaten 18

## INNKALLINGEN

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap og budsjett. Alle seksjonseiere har rett til å være med i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

## ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år. Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

## FULLMAKTEN

Seksjonseiere kan, om ønskelig, møte ved fullmektig.

Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra seksjonseiers 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.

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.



## **Innkalling til ordinært årsmøte i Boligsameiet Fagerheimgaten 18**

Ordinært årsmøte i **Boligsameiet Fagerheimgaten 18** avholdes:

**Tid:** 16.3.2026 kl 18:00  
**Sted:** Konghellegata 3-5 hos Enqvist

### **Konstituering**

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og protokollfører
- Godkjenning av innkalling og sakliste
- Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

### **Følgende saker skal behandles**

- Sak 1** Styrets årsrapport for 2025
- Sak 2** Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
- Sak 3** Fastsettelse av styrehonorar for 2025
- Sak 4** Budsjett 2026
- Sak 5** Valg

Oslo, 27.02.2026

**Styret i Boligsameiet Fagerheimgaten 18**

### **Vedlegg**

- Styrets årsrapport for 2025
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
- Budsjett 2026
- Fullmaktsskjema

## **Sak 1            Styrets årsrapport for 2025**

**Flertallskrav:**        Orienteringssak

### **Styrets årsrapport for 2025**

#### **1. STYRET**

Styret har i perioden bestått av:

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Styreleder:  | Gunn Heggelund          |
| Styremedlem: | Salem Alexandra Berhane |
| Styremedlem: | Anders Tangvald         |
| Varamedlem:  | Kine Hultin             |
| Varamedlem:  | Elsa Sun Mee Roland     |

#### **2. GENERELT OM SAMEIET**

|                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| Sameiets navn:             | Boligsameiet Fagerheimgaten18 |
| Antall boligseksjoner:     | 47                            |
| Kommune:                   | Oslo                          |
| Sameiets org.nr.:          | 934555163                     |
| Forretningsfører:          | Enqvist Boligforvaltning AS   |
| Kontaktperson forr.fører.: | Belmin Keranovic              |
| Revisor:                   | Lars Harald Brinchmann        |
| Forsikringsselskap:        | Gjensidige Forsikring ASA     |
| Forsikringsnummer:         | 95033807                      |

Sameiets forsikring dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte seksjonseier bør sørge for egen innboforsikring.

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.

#### **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 bygge anleggsarbeid, 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.

### **3. EIERSKIFTER**

6 seksjoner har skiftet eier i 2025.

### **4. STYRETS ARBEID I 2025**

#### **Styrets arbeid 2025**

Etter siste ordinære årsmøte har styret gjennomført 5 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 rutiner i sameiet, er samlet. Dette er tilgjengelig via innlogging i ON-portalen. Henvendelser til styret sendes e-post adr: [fagerheimgaten18@styremail.no](mailto: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 veggiv.

#### **Vanninnsig i grunnmur**

Styret har fulgt opp en gammel sak vedrørende vanninnsig i grunnmur i UE. I fjor engasjerte vi TT-Teknikk som har spylt alle taknedløp (4. stk) og montert stakeluker. Det ble også innhentet pristilbud fra TT-Teknikk på drenering av bak- og forsiden, noe som blir forholdsvis dyrt. Styret har valgt å engasjere vaktmesteren til å støpe renner som leder vannet bort fra grunnmuren. Dette vil bli utført ila. våren.

**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.).

**Vaskeriet**

Både vaskemaskiner og tørketrommel takket for seg, så å si samtidig. Alt utstyret har blitt byttet ut nå i 2026. Ber alle om å behandle maskinene på best mulig måte, slik at de holder lengst mulig.

**Heis**

Vi har hatt en del driftsstans i perioden som skyldes at heisen har blitt overbelastet. Vennligst ikke overskrid maks antall personer, ei heller fyll den for full i forbindelse med flytting av tunge møbler o.l.

**Forsikring**

Landkreditt varslet oppsigelse av avtalen fra 1.11.25. Begrunnelsen for oppsigelsen er at Landkreditt ønsker å minimere risiko knyttet til blant annet eldre bygninger, og bygg som har høyere vann- og brannskadebelastning i porteføljen. WTW (forsikringsmegler) har på vegne av EBF hatt porteføljen ute på anbud og Storebrand, Protector, KLP, IF og Gjensidige har vært invitert til å gi tilbud. IF og Gjensidige leverte tilbud til den samlede porteføljen, og EBF har i samråd med WTW besluttet å velge Gjensidige som ny forsikringsleverandør for porteføljen. Gjensidige ble valgt på bakgrunn av en totalvurdering (premie, vilkår, service), samt årlig kundeutbytte av Gjensidige sitt overskudd. Overgangen har medført at forsikringspremien har økt.

**Innbrudd**

Det har vært innbrudd i kjellerboder. Døren ned til bodområdet vil bli reparert ila mars måned. Vaktmester har reparert låsbeslagene til de bodene som har vært berørt. Styret vurderer å bytte til nye låser ila 2026.

**Vannlekkasje**

Det kan se ut til at vi har en vannlekkasje i taket som må undersøkes nærmere til våren.

**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 2026 med å spore opp og viderefakturere utgifter for fjerning av søppel til ansvarlige seksjonseiere.

**Rotter i søppelskur**

Styret har inngått serviceavtale med Rentokil i forsøk på å holde skadedyrene unna.

**Dugnad**

Det vil ila våren bli gjennomført en dugnad. Dette er et hyggelig og sosialt arr. og vi oppfordrer alle til å delta.

Oslo, den 26.02.2026

**Styret i Boligsameiet Fagerheimgaten 18**

## Sak 2    Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025

**Flertallskrav:**        Alminnelig flertall

### **Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:**

Resultatregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 2 048 055, mot et budsjettert overskudd på kr 594 500. Dette kommer av at det har vært innfrielse på IN-lån til kr 1.425 097, som ikke blir hensyntatt i budsjett. Det er også brukt mindre penger på vedlikehold enn antatt.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling i 2025. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at sameiets overskudd overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

### **Restanser på andel felleskostnader:**

Ved årsskiftet var det kr 6.724, - i restanser på andel felleskostnader. Forskuddsbetalte felleskostnader utgjorde kr 61.207, -.

Purring blir foretatt ca. den 20 hver måned og styret har til enhver tid tilgang til oversikt over restanser i styreportalen.

### **Forslag til vedtak:**

Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

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, 2. mars 2026

15029      12050

**Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av  
årsregnskapet 2025**

***Konklusjon***

Jeg har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Fagerheimgaten 18 som viser et overskudd på NOK 2.048.055.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 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](mailto:larsharald.brinchmann@gmail.com)

---

Mobil +47 95 24 99 05  
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo  
[www.larsharald-brinchmann.no](http://www.larsharald-brinchmann.no)

## **Styret og forretningsførerers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

## **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 forretningsførerers 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 modifierer 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 rettviseende 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, 2. mars 2026



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

## Resultatregnskap

### Boligsameiet Fagerheimgaten 18

|                                       | Note | Regnskap<br>2025  | Budsjett<br>2025 | Regnskap<br>2024  |
|---------------------------------------|------|-------------------|------------------|-------------------|
| <b>Driftsinntekt. og driftskostn.</b> |      |                   |                  |                   |
| Felleskostnader                       |      | 1 469 988         | 1 469 988        | 1 403 070         |
| Andre inntekter                       | 2    | 3 265 569         | 1 938 329        | 1 863 145         |
| <b>Sum driftsinntekter</b>            |      | <b>4 735 557</b>  | <b>3 408 317</b> | <b>3 266 215</b>  |
| Styrehonorar                          |      | 180 000           | 180 000          | 196 667           |
| Andre personalkostnader               | 3    | 25 380            | 25 380           | 27 730            |
| Kommunale avgifter                    |      | 386 193           | 405 000          | 350 970           |
| Vedlikehold                           | 4    | 149 365           | 270 000          | 144 708           |
| Kollektiv avtale TV/bredbånd          |      | 191 507           | 193 693          | 186 624           |
| Driftskostnader                       | 5    | 434 681           | 455 000          | 472 857           |
| Honorarer                             | 6    | 144 205           | 148 600          | 159 683           |
| Forsikring                            |      | 147 206           | 155 000          | 208 252           |
| Andre kostnader                       | 7    | 21 793            | 29 600           | 20 520            |
| <b>Sum driftskostnader</b>            |      | <b>1 680 332</b>  | <b>1 862 273</b> | <b>1 768 010</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                 |      | <b>3 055 226</b>  | <b>1 546 044</b> | <b>1 498 205</b>  |
| <b>Finansinntk. og finanskostn.</b>   |      |                   |                  |                   |
| Finansinntekter                       | 8    | 1 238             | 20 000           | 21 372            |
| Finanskostnader                       | 9    | 1 008 409         | 971 544          | 1 062 197         |
| <b>Netto finansresultat</b>           |      | <b>-1 007 171</b> | <b>-951 544</b>  | <b>-1 040 825</b> |
| <b>Årets resultat</b>                 |      | <b>2 048 055</b>  | <b>594 500</b>   | <b>457 380</b>    |
| <b>Overføringer</b>                   |      |                   |                  |                   |
| Overført annen egenkapital            |      | 2 048 055         | 0                | 457 380           |
| <b>Sum overføringer</b>               |      | <b>2 048 055</b>  | <b>0</b>         | <b>457 380</b>    |

## Balanse

### Boligsameiet Fagerheimgaten 18

|                                 | Note | 2025               | 2024               |
|---------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                |      |                    |                    |
| <b>Omløpsmidler</b>             |      |                    |                    |
| Kundefordringer                 |      | 6 724              | 5 600              |
| Forskuddsbet. kostnader         |      | 197 705            | 142 210            |
| Bankinnskudd mv.                | 10   | 1 599 325          | 869 707            |
| <b>Sum omløpsmidler</b>         |      | <b>1 803 754</b>   | <b>1 017 517</b>   |
| <b>Sum eiendeler</b>            |      | <b>1 803 754</b>   | <b>1 017 517</b>   |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Annen egenkapital               | 11   | -12 068 299        | -14 116 354        |
| <b>Sum egenkapital</b>          |      | <b>-12 068 299</b> | <b>-14 116 354</b> |
| <b>Gjeld</b>                    |      |                    |                    |
| Langsiktig gjeld                | 12   | 13 359 043         | 14 967 487         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |      | <b>13 359 043</b>  | <b>14 967 487</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |      |                    |                    |
| Forskudd fra kunder             |      | 67 931             | 29 642             |
| Leverandørgjeld                 |      | 29 532             | 33 127             |
| Påløpte kostnader               |      | 21 715             | 31 558             |
| Annen kortsiktig gjeld          | 13   | 393 831            | 72 057             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |      | <b>513 009</b>     | <b>166 383</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                |      | <b>13 872 052</b>  | <b>15 133 871</b>  |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b> |      | <b>1 803 754</b>   | <b>1 017 517</b>   |

Oslo, 31.12.2025  
Styret for Boligsameiet Fagerheimgaten 18

Gunn Heggelund  
Styreleder

Anders Tangvald  
Styremedlem

Salem Alexandra Berhane  
Styremedlem

## Note 1 Regnskapsprinsipp

### Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kostprinsippet. 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<br>2025 | Budsjett<br>2025 | Regnskap<br>2024 |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Leieinntekter bod til tannlege | 27 576           | 27 576           | 27 576           |
| Parkering                      | 90 900           | 90 000           | 88 800           |
| Vaskerikort                    | 28 400           | 30 000           | 30 799           |
| IN-lån innkrevd fra eiere      | 1 191 304        | 1 284 708        | 1 219 190        |
| Innbetaling fyring             | 308 352          | 308 352          | 308 352          |
| Flyttegebyr                    | 5 000            | 4 000            | 4 000            |
| Bredbånd                       | 188 940          | 193 693          | 184 428          |
| Innfrielser IN-lån             | 1 425 097        | 0                | 0                |
| <b>Sum</b>                     | <b>3 265 569</b> | <b>1 938 329</b> | <b>1 863 145</b> |

## Note 3 Personalkostnader

|                    | Regnskap<br>2025 | Budsjett<br>2025 | Regnskap<br>2024 |
|--------------------|------------------|------------------|------------------|
| Arbeidsgiveravgift | 25 380           | 25 380           | 27 730           |
| <b>Sum</b>         | <b>25 380</b>    | <b>25 380</b>    | <b>27 730</b>    |

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

#### Note 4 Vedlikehold

|                                           | Regnskap<br>2025 | Budsjett<br>2025 | Regnskap<br>2024 |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Vedlikehold bygning utv.                  | 0                | 10 000           | 8 750            |
| Vedlikehold utearealer                    | 13 642           | 10 000           | 0                |
| Vedlikehold bygning - innvendig           | 0                | 50 000           | 4 313            |
| Vedlikehold vaskeri                       | 0                | 10 000           | 0                |
| Vedlikehold heis                          | 6 906            | 20 000           | 27 963           |
| Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.           | 14 946           | 10 000           | 2 749            |
| Vedlikehold VVS                           | 53 230           | 20 000           | 14 351           |
| Egenandel forsikring                      | 0                | 20 000           | 0                |
| Vedlikehold elektro                       | 6 142            | 20 000           | 26 752           |
| Vedl.hold ventilasjon                     | 6 871            | 10 000           | 6 544            |
| Vedlikehold brannvarsling                 | 24 628           | 20 000           | 31 849           |
| Vedlikehold fyringsanlegg                 | 23 000           | 20 000           | 20 500           |
| Vedlikehold data og kontormaskiner/utstyr | 0                | 0                | 938              |
| Diverse vedlikehold                       | 0                | 50 000           | 0                |
| <b>Sum</b>                                | <b>149 365</b>   | <b>270 000</b>   | <b>144 709</b>   |

#### Note 5 Driftskostnader

|                              | Regnskap<br>2025 | Budsjett<br>2025 | Regnskap<br>2024 |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Strøm mln xxx52472/xxx79014  | 63 657           | 80 000           | 79 233           |
| Elkjele mln xxx40929         | 178 540          | 170 000          | 192 804          |
| Renhold                      | 105 839          | 105 000          | 102 711          |
| Annen renovasjon             | 0                | 10 000           | 15 981           |
| Snøbrøyting, strøing, etc.   | 36 910           | 35 000           | 16 721           |
| Vaktmestertjenester          | 42 603           | 50 000           | 63 357           |
| Variable vaktmestertjenester | 883              | 0                | 0                |
| Andre honorarer              | 6 250            | 0                | 0                |
| Dugnad                       | 0                | 5 000            | 2 050            |
| <b>Sum</b>                   | <b>434 682</b>   | <b>455 000</b>   | <b>472 857</b>   |

#### Note 6 Honorarer

|                          | Regnskap<br>2025 | Budsjett<br>2025 | Regnskap<br>2024 |
|--------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Revisjon                 | 9 500            | 21 000           | 20 500           |
| Forretningsførsel        | 104 063          | 102 500          | 99 050           |
| Ekstra forretningsførsel | 20 775           | 10 000           | 7 875            |
| IN-lån adm.gebyr         | 10 263           | 10 000           | 10 000           |
| Andel systemkostnader    | 3 600            | 3 600            | 900              |
| Beboerportal             | 0                | 0                | 3 145            |
| Nøkkeladministrasjon     | -3 996           | 1 500            | 1 400            |
| Konsulent tjenester      | 0                | 0                | 16 813           |
| <b>Sum</b>               | <b>144 205</b>   | <b>148 600</b>   | <b>159 683</b>   |

#### Note 7 Andre kostnader

|                         | Regnskap<br>2025 | Budsjett<br>2025 | Regnskap<br>2024 |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Kontingenter            | 3 200            | 3 000            | 3 100            |
| Styre- og årsmøter      | 1 750            | 0                | 0                |
| Styre-/møte-/admin.utg  | 0                | 15 000           | 8 393            |
| Dugnader, tilstelninger | 8 320            | 0                | 0                |
| Bankomkostninger        | 5 850            | 6 500            | 6 563            |
| EHF-fakturagebyr        | 0                | 100              | 132              |
| Diverse kostnader       | 2 670            | 5 000            | 2 332            |
| Øreavrunding            | 3                | 0                | 0                |
| <b>Sum</b>              | <b>21 793</b>    | <b>29 600</b>    | <b>20 520</b>    |

#### Note 8 Finansinntekter

|                       | Regnskap<br>2025 | Budsjett<br>2025 | Regnskap<br>2024 |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------|
| Renteinntekter kunder | 0                | 0                | 373              |
| Bankrenter            | 1 238            | 0                | 785              |
| Andre finansinntekter | 0                | 20 000           | 20 214           |
| <b>Sum</b>            | <b>1 238</b>     | <b>20 000</b>    | <b>21 372</b>    |

#### Note 9 Finanskostnader

|                        | Regnskap<br>2025 | Budsjett<br>2025 | Regnskap<br>2024 |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Renter leverandører    | 0                | 0                | 795              |
| Renter IN-lån BB 60431 | 1 008 409        | 971 544          | 1 061 402        |
| <b>Sum</b>             | <b>1 008 409</b> | <b>971 544</b>   | <b>1 062 197</b> |

#### Note 10 Bankinnskudd

|               | Regnskap<br>2025 | Regnskap<br>2024 |
|---------------|------------------|------------------|
| 9666.01.44533 | 1 599 325        | 869 707          |
| <b>Sum</b>    | <b>1 599 325</b> | <b>869 707</b>   |

## Note 11 Egenkapital

|                           | Regnskap<br>2025   | Regnskap<br>2024   |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital 01.01.        | -14 116 353        | -14 725 336        |
|                           |                    | 151 603            |
| Årets resultat            | 2 048 055          | 457 380            |
| <b>Egenkapital 31.12.</b> | <b>-12 068 299</b> | <b>-14 116 353</b> |

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

| <b>Boligbanken</b>                       | <b>2025</b>       | <b>2024</b>       |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Lånenr 9666.01.60431                     |                   |                   |
| Rente 31.12.2024: 7,05%, løpetid 15 år   |                   |                   |
| Opprinnelig 2023 refinansiering          | 20 121 031        | 20 121 031        |
| Nedbetalt tidligere                      | 5 153 544         | 4 995 756         |
| Nedbetalt i år                           | 1 608 444         | 157 788           |
| <b>Saldo lån 60431 pr. 31.12</b>         | <b>13 359 043</b> | <b>14 967 487</b> |
| Kr 12 663 821 forfaller om mer enn 5 år. |                   |                   |
| Sum langsiktig gjeld per 31.12           | <b>13 359 043</b> | <b>14 967 487</b> |

Boligselskapet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til lån 9666.01.60431, 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 seksjoner/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 seksjonens andel av lånet. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonen 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<br>2025 | Regnskap<br>2024 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Mellomregningskonto IN-lån 1 | 17 293           | 65 518           |
| Forskuddstrekk               | 1 983            | 1 983            |
| Skyldig arbeidsgiveravgift   | -1 645           | -1 645           |
| Depositum vaskebrikke        | 7 200            | 6 200            |
| *Innfrielse IN lån           | 369 000          |                  |
| <b>Sum</b>                   | <b>393 831</b>   | <b>72 056</b>    |

\*Gjelder Innfrielse av IN-lån som ble innbetalt til bank i 2026.

### Note 14 Disponible midler

|                                     | Regnskap<br>2025 |
|-------------------------------------|------------------|
| <b>A. Disponible midler 01.01</b>   | <b>851 133</b>   |
| B. Endringer disponible midler:     |                  |
| Årets resultat                      | 2 048 055        |
| Avdrag langsiktig gjeld             | 1 608 444        |
| <b>C. Disponible midler 31.12</b>   | <b>1 290 744</b> |
| Årets endring i disponible midler   | 439 611          |
| Spesifikasjon av disponible midler: |                  |
| Omløpsmidler                        | 1 786 461        |
| - Kortsiktig gjeld                  | 495 717          |
| <b>= Disponible midler 31.12</b>    | <b>1 290 744</b> |

Disponible midler viser boligselskapets 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.

**Sak 3                      Fastsettelse av styrets honorar for 2025**

**Flertallskrav:**            Alminnelig flertall

**Fastsettelse av styrets honorar for 2025:**

Styrets forslag til honorar for 2025 er kr 180 000,-.

**Forslag til vedtak:**

Styrets honorar for 2025 fastsettes til kr 180 000,-. Styret fordeler honoraret internt.

## **Sak 4            Budsjett 2026**

**Flertallskrav:**      Orienteringssak

### **Budsjettet for 2026:**

Styret har utarbeidet et budsjett for 2026, som er vedlagt innkallingen. Budsjettet viser et overskudd på kr 433.200, -.

Budsjettet forutsetter uendrede felleskostnader. Merk at sameiets avdrag ikke er med i budsjettet, da disse føres på lånet, som ligger i balansen.

**Budsjettet presenteres i årsmøtet som en orienteringssak.**

## Budsjett Boligsameiet Fagerheimgaten 18 for 2026

|                                       | Budsjett<br>2026 | Regnskap<br>2025 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Driftsinntekt. og driftskostn.</b> |                  |                  |
| 3600 Felleskostnader                  | 1 469 988        | 1 469 988        |
| <b>Felleskostnader</b>                | <b>1 469 988</b> | <b>1 469 988</b> |
| 3610 Leieinntekter bod til tannlege   | 28 296           | 27 576           |
| 3635 Parkering                        | 100 800          | 90 900           |
| 3640 Vaskerikort                      | 25 000           | 28 400           |
| 3681 IN-lån innkrevd fra eiere        | 1 197 744        | 1 191 304        |
| 3692 Innbetaling fyring               | 308 352          | 308 352          |
| 3755 Flyttegebyr                      | 5 000            | 5 000            |
| 3763 Bredbånd                         | 195 553          | 188 940          |
| 3910 Innfrielser IN-lån               | 0                | 1 425 097        |
| <b>Andre inntekter</b>                | <b>1 860 745</b> | <b>3 265 569</b> |
| <b>Sum driftsinntekter</b>            | <b>3 330 733</b> | <b>4 735 557</b> |
| 5330 Styrehonorar                     | 180 000          | 180 000          |
| <b>Styrehonorar</b>                   | <b>180 000</b>   | <b>180 000</b>   |
| 5400 Arbeidsgiveravgift               | 25 380           | 25 380           |
| <b>Andre personalkostnader</b>        | <b>25 380</b>    | <b>25 380</b>    |
| 6320 Kommunale avgifter               | 425 000          | 386 193          |
| <b>Kommunale avgifter</b>             | <b>425 000</b>   | <b>386 193</b>   |
| 6600 Vedlikehold bygning utv.         | 10 000           | 0                |
| 6605 Vedlikehold utearealer           | 30 000           | 13 642           |
| 6610 Vedlikehold bygning - innvendig  | 50 000           | 0                |
| 6611 Vedlikehold vaskeri              | 10 000           | 0                |
| 6612 Vedlikehold heis                 | 20 000           | 6 906            |
| 6615 Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.  | 5 000            | 14 946           |
| 6620 Vedlikehold VVS                  | 20 000           | 53 230           |
| 6621 Egenandel forsikring             | 15 000           | 0                |
| 6625 Vedlikehold elektro              | 10 000           | 6 142            |
| 6640 Vedl.hold ventilasjon            | 10 000           | 6 871            |
| 6642 Vedlikehold brannvarsling        | 20 000           | 24 628           |
| 6644 Vedlikehold fyringsanlegg        | 20 000           | 23 000           |
| <b>Vedlikehold</b>                    | <b>220 000</b>   | <b>149 365</b>   |
| 7691 Bredbånd                         | 195 553          | 191 507          |
| <b>Kollektiv avtale TV/bredbånd</b>   | <b>195 553</b>   | <b>191 507</b>   |
| 6340 Strøm mIn xxx52472/xxx79014      | 80 000           | 63 657           |
| 6345 Elkjele mIn xxx40929             | 170 000          | 178 540          |
| 6360 Renhold                          | 112 000          | 105 839          |
| 6380 Annen renovasjon                 | 10 000           | 0                |
| 6384 Snøbrøyting, strøing, etc.       | 40 000           | 36 910           |
| 6785 Vaktmestertjenester              | 50 000           | 42 603           |

## Budsjett Boligsameiet Fagerheimgaten 18 for 2026

|                                     | Budsjett         | Regnskap          |
|-------------------------------------|------------------|-------------------|
|                                     | 2026             | 2025              |
| 6786 Variable vaktmestertjenester   | 0                | 883               |
| 6790 Andre honorarer                | 12 500           | 6 250             |
| 6791 Dugnad                         | 5 000            | 0                 |
| <b>Driftskostnader</b>              | <b>479 500</b>   | <b>434 681</b>    |
| 6700 Revisjon                       | 15 000           | 9 500             |
| 6710 Forretningsførsel              | 107 000          | 104 063           |
| 6711 Ekstra forretningsførsel       | 22 000           | 20 775            |
| 6713 IN-lån adm.gebyr               | 11 000           | 10 263            |
| 6714 Andel systemkostnader          | 4 000            | 3 600             |
| 6716 Nøkkeladministrasjon           | 0                | -3 996            |
| <b>Honorarer</b>                    | <b>159 000</b>   | <b>144 205</b>    |
| 7500 Forsikringspremie              | 202 000          | 147 206           |
| <b>Forsikring</b>                   | <b>202 000</b>   | <b>147 206</b>    |
| 7400 Kontingenter                   | 3 000            | 3 200             |
| 7700 Styre- og årsmøter             | 2 000            | 1 750             |
| 7710 Styre-/møte-/admin.utg         | 5 000            | 0                 |
| 7711 Dugnader, Tilstelninger        | 10 000           | 8 320             |
| 7770 Bankomkostninger               | 5 000            | 5 850             |
| 7771 EHF-fakturagebyr               | 100              | 0                 |
| 7790 Diverse kostnader              | 1 000            | 2 670             |
| 7797 Øreavrounding                  | 0                | 3                 |
| <b>Andre kostnader</b>              | <b>26 100</b>    | <b>21 793</b>     |
| <b>Sum driftskostnader</b>          | <b>1 912 533</b> | <b>1 680 332</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>               | <b>1 418 200</b> | <b>3 055 226</b>  |
| <b>Finansinntk. og finanskostn.</b> |                  |                   |
| 8051 Bankrenter                     | 0                | 1 238             |
| <b>Finansinntekter</b>              | <b>0</b>         | <b>1 238</b>      |
| 8151 Renter IN-lån BB 60431         | 985 000          | 1 008 409         |
| <b>Finanskostnader</b>              | <b>985 000</b>   | <b>1 008 409</b>  |
| <b>Netto finansresultat</b>         | <b>-985 000</b>  | <b>-1 007 171</b> |
| <b>Årets resultat</b>               | <b>433 200</b>   | <b>2 048 055</b>  |

## Sak 5      Valg

**Flertallskrav:**      Alminnelig flertall

### **Kort om valg i eierseksjonssameier:**

Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Normalt gjennomføres valget slik at halvparten av styrets medlemmer er på valg i hvert ordinært årsmøte.

Styreleder Gunn Heggelund er på valg i år, og tar gjenvalg for 2 nye år.

Anders Tangvald er på valg i år, og tar gjenvalg for 2 nye år.

Varamedlem Elsa Mae er på valg.

Seksjonseier i **Boligsameiet Fagerheimgaten 18** gir herved fullmektig rett til å stemme på mine/våre vegne i ordinært årsmøte.

| Årsmøtedato   |
|---------------|
| Sett inn dato |

| Navn på seksjonseier(e) |
|-------------------------|
| Navn (blokkbokstaver)   |

| Navn på fullmektig    |
|-----------------------|
| Navn (blokkbokstaver) |

Fullmakten kan gis til én bestemt person og den kan ikke gis til styret som kollegium eller til en juridisk person. Fullmektigen behøver ikke være seksjonseier eller ha noen spesiell tilknytning til sameiet.

Fullmektigen for en seksjonseier har alle de rettigheter som fullmaktsgiveren har på årsmøtet, også til å avgi stemme.

Vi gjør oppmerksom på at fullmakten ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i en bestemt sak.

| Sted og dato |      |
|--------------|------|
| Sted         | Dato |

| Underskrift     |            |
|-----------------|------------|
| Seksjonseier(e) | Fullmektig |

*Signert fullmakt leveres til møteleder i forkant av konstituering av årsmøtet.*



**Sentralbord:**

22 80 95 95 (man. – fre. | 08.30 – 15.00)

**E-postadresse:**

post@enqvist.no

**Nettside:**

www.enqvist.no

**Postadresse:**

Enqvist Boligforvaltning AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo

## PROTOKOLL

### Ordinært årsmøte

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Boligsameiet Fagerheimgaten 18

**Tid:** 16.03.2026 klokken 18:00

**Sted:** Konghellegata 3-5, Oslo

### Konstituering

- 3 seksjoner var fremmøtt. 0 seksjoner var representert ved fullmektig. I tillegg møtte forretningsfører Belmin Keranovic fra Enqvist Boligforvaltning AS og ekstern styreleder Gunn Heggelund.  
Fullmakter ble godkjent uten merknader.
- Belmin Keranovic ble valgt som møteleder og som protokollfører.
- 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 2025

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

#### 2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 2 048 055 og en egenkapital på kr -12 068 299, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2025. Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

#### 3. Fastsettelse av styrets honorar for 2025

Styrets forslag til honorar for 2025 kommer frem av budsjett for 2026.

Styrets honorar for 2025 ble fastsatt til kr 180.000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

#### 4. Budsjett 2026 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 433 200,- og forutsetter ingen økning i felleskostnader i 2026. Det ble ikke hensyntatt avdrag på lån i budsjettet.

Budsjettet ble tatt til orientering.

## 5. Valg

### Etter valget består styret av:

|              |                         |                       |
|--------------|-------------------------|-----------------------|
| Styreleder:  | Gunn Heggelund          | Valgt for 2 år i 2026 |
| Styremedlem: | Anders tangvald         | Valgt for 2 år i 2026 |
| Styremedlem: | Salem Alexandra Berhane | Valgt for 2 år i 2025 |
| Varamedlem:  | Kine Hultin             | Valgt for 2 år i 2025 |
| Varamedlem:  | Rebekka Helland         | Valgt for 2 år 2026   |

Styrets leder ble valgt særskilt.

\*\*\*\*\*

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og signert elektronisk.  
Møtet ble avsluttet kl. 18:30.

*Oslo 16. mars 2026*

---

**Belmin Keranovic**  
møteleder

---

**Anders Tangvald**  
seksjonseier

# 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 seksjonseierens 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.

Fellessanleggene 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.

## Sameiet Fagerheimgaten 18

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet 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 karm
- 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 utskifting 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 hæverk.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og takterasse, renhold av sluk på balkong/takterasser 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.

## Sameiet Fagerheimgaten 18

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 varmpumpeinstallasjon

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

## **§ 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

## Sameiet Fagerheimgaten 18

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

## Sameiet Fagerheimgaten 18

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 møtelederens 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.

## Sameiet Fagerheimgaten 18

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 seksjonseierens 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, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseierens 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.

## **Sameiet Fagerheimgaten 18**

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 tvangsfullbyrdsloven § 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 besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### **§ 20 Habilitetsregler for årsmøte og styre**

Styre

## Sameiet Fagerheimgaten 18

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.

## **Vedlikeholdshistorikk**

### **Boligsameiet Fagerheimgaten 18**

#### ***Sameiet har gjennomført følgende rehabiliteringsarbeider de senere år:***

2023: Rehabiliterert 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-30 standard.

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.

2018: Etablering av bergvarmeanlegg.

2018: Ny digital oppslagstavle.

2016: Alle avtrekkskanaler rensset i det mekaniske luftbehandlingsanlegget.

2010: Nytt brannvarslingsanlegg og nye branndører i fellesarealer.

2007: Rehabilitering og tilleggisolering av fasader.

2007: Ny taktekking (båndtekket).

Ca. 2000: Byttet alle vinduer til støyisolerte i fasade mot Fagerheimgata.

2023.10 Styret v/LCS

**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 unødigg 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. Unøddig opphold eller støy i oppgangen og trappen skal unngås. Anvisninger fra styret, vaktelskap 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.

CONPLAN AS  
Kyrkjegata 10  
6065 ULSTEINVIK

|               |                                                                                  |                                |                                                          |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Deres ref.:   | Vår ref. (saksnr.):<br>202312331 - 6<br><b>Oppgis alltid ved<br/>henvendelse</b> | Saksbehandler:<br>Emilie Selby | Dato: 05.09.2025                                         |
| Adresse:      | FAGERHEIMGATA 18                                                                 | Eiendom:                       | 225/82/0/0                                               |
| Tiltakshaver: | BOLIGSAMEIET FAGERHEIMGATENSøker:                                                | CONPLAN AS                     |                                                          |
|               | 18                                                                               |                                |                                                          |
| Tiltakstype:  | Blokk/bygård/terrassehus                                                         | Tiltaksart:                    | Endring/reparasjon av<br>bygningstekniske installasjoner |

## Ferdigattest - Fagerheimgata 18

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av heis, mottatt 02.09.2025.**

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.

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202312331 |            |      |        |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------|--------|
| Beskrivelse                                                                 | Tegningsnr | Dato | PBE-id |
| Planer                                                                      |            |      | 1/5    |

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80  
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

|                 |                                                                    |                    |           |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------|
| Adresse         | Fagerheimsgaten 16.                                                | Dato               | 30/11/57  |
| Ansøker         | Holl, H. K. med garasje.                                           | Ansøkerens adresse | 127-57 9. |
| Bygningens art  |                                                                    |                    |           |
| Byggherre       | Fagerheimsgaten 16 v/å Finn A. Høglund,<br>Jere Gt. 8. tlf. 17265. |                    |           |
| Bygghvervsleder | Arntlokt P. S. Svendsen, Fagerheimsgaten 12.                       |                    |           |

7. september 1957.

JSP/230

Byggesøknad med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegninger) approbasjon i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår.

Helserådets og brannvesenets betingelser må følges, konkr. vedlagte gjensvarer av henholdsvis 9/7 og 19/7 1957.  
Plan- og fasaderådets krav i vedlegg av 7/8 1957 må etterkommes.  
Vedtaket lød slik:

"Anbefales godkjent på betingelser at bygningens fasader (og på gårds-  
fasaden) utføres av spekket tegl. Det må innsendes redegjørelse for  
anordning av adkomst til gårdsplannen for brannvesenets motorstige,  
og gårdsplannens dekke må beregnes i tilsvarende vekt av disse. Foran ut-  
kjørsel fra garasjene må det anordnes et horisontalt parti av 2 m  
lengde før man når frem til forten. Reviderte tegninger må innsendes."

Tegning er rettet i henhold til ovennevnte krav må innsendes.  
Betingelsen om garasjene ligger inne i denne approbasjon.

Dermed utveksles hver fasaderådets krav av etterkommet må innsendes.  
Adkomststrøket må være beregnet. Det forutsettes tenkt med kran  
tegnen.

Vedlegg beregninger og annen redegjørelse for varme- og lydisolasjon  
må innsendes.

Forøvrig vises det til omstendige regler og regulerende lov, par. 1-7.

Ingen regulerende vises det til datidens stand med tegninger  
og til utplanterte uttalelser av 28/8 1957, som i. vedlegg gjengitt.  
De innsendte situasjonskart er ikke forutsatt som slike, de  
må være i en slik uttalelse. Forutsatt situasjonskart må innsendes.  
Det tas forbehold for eventuelle tilleggsutgifter og så videre til-  
legger.

For byggetillatelse kan se. ved (nrk. x)

- |                                                                                               |                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1. Bygningen er bygget i samsvar med de givne tegninger.  | <input type="checkbox"/> 2. Bygningen er bygget i samsvar med de givne tegninger.  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3. Bygningen er bygget i samsvar med de givne tegninger.  | <input type="checkbox"/> 3. Bygningen er bygget i samsvar med de givne tegninger.  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4. Bygningen er bygget i samsvar med de givne tegninger.  | <input type="checkbox"/> 4. Bygningen er bygget i samsvar med de givne tegninger.  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5. Bygningen er bygget i samsvar med de givne tegninger.  | <input type="checkbox"/> 5. Bygningen er bygget i samsvar med de givne tegninger.  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 6. Bygningen er bygget i samsvar med de givne tegninger.  | <input type="checkbox"/> 6. Bygningen er bygget i samsvar med de givne tegninger.  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 7. Bygningen er bygget i samsvar med de givne tegninger.  | <input type="checkbox"/> 7. Bygningen er bygget i samsvar med de givne tegninger.  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 8. Bygningen er bygget i samsvar med de givne tegninger.  | <input type="checkbox"/> 8. Bygningen er bygget i samsvar med de givne tegninger.  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 9. Bygningen er bygget i samsvar med de givne tegninger.  | <input type="checkbox"/> 9. Bygningen er bygget i samsvar med de givne tegninger.  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 10. Bygningen er bygget i samsvar med de givne tegninger. | <input type="checkbox"/> 10. Bygningen er bygget i samsvar med de givne tegninger. |

Arkitekt P.E. Brantæg,  
Framnesveien 12,

Oslo.

6. juni 1958.

Arkitekt Platou.

JSP/SH 57/1508

Ad: Boligblokk w/garasje, Fagerheimsgt. 18, tilhørende:  
Fagerheimsgaten 18 v/o.r.sakf. Finn A. Doksøter.

Vedlagt følger bl. 14, 15, 16, 17 og 18, som godkjennes under henvisning til tidligere approbasjon, idet det bemerkes:

Den reviderte plan av underetasjen med skriv av 5/5-58 og ventilasjonsbeskrivelse av 29/4 godkjennes, idet det vises til helserådets betingelse av 9/5-58, kfr. vedlagte gjenpart.  
Byplankontorets anbefaling av 24/5-58 vedlegges i gjenpart.

Til forslaget om å sløye sluse for tilfluktsrommet has intet å bemerke. Forslaget av 10/5-58 til behandling av fasaden mot Fagerheimsgt. godkjennes.

Forandringene i kjelleren godkjennes med forbehold om vaakeriet, som med hensyn til størrelse og utstyr må utføres efter særskilt godkjennelse. Det må tas spesielt hensyn til isolasjon mot støy og rystelser fra det maskinelle utstyr.

Det gjøres oppmerksom på at fasaden mot vest (bl. 11) ikke viser de på planer viste balkonger i 1. etasje. Disse balkonger kan godkjennes, og må inntegnes på approbasjonens eksemplar av bl. 11. Inntegnning på bygningskontrollens eksemplar er foretatt.

Bygningskontrollen minner om anmerkning vedrørende hybel "D". Korrigertegning kan ikke ses å være innkommet. Spørsmålet kan muligens best løses ved å legge leilighet "A"'s bad ut til ytterveggen med vindu.

Bl. 1, 2, 6, 7, 8 og 13 utgår, og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Y. Riis.  
bem.

Tillegg:  
i kjeller 50 m<sup>2</sup> kr. 20  
i underetg. 72 " " 23  
kr. 43,-

J.S. Platou.

Arkitekt P. E. Brantsæg,  
Framnesveien 12,  
O s l o.

18. juni 1958.

Arkitekt J.S. Platou.

JSP/EB 57/1508

Ad: Boligblokk med garasje, Fagerheimsgt. 18, tilhørende  
Fagerheimsgt. 18 v/ o.r.sakf. Finn A. Dokstær.

I tilslutning til tilleggsapprobasjonen av 6/6-1958  
gjøres det oppmerksom på at kjellergulvets kotehøide er godkjent  
på + 50,85 i skriv av 15/4-1958 fra Vann- og kloakkvesenet, som  
meddeler, at den på bl. 14 påskrevne høide på fyrrommets gulv  
+ 50,35 ikke kan godkjennes.

Bygningekontrollen i Oslo.

Y. Riss.  
hm

  
J.S. Platou.

EA/EÖ.

5/11-58.

8/11-58.

271/58.

Ad. Østgårdsgt. 43 og Fagerheimsgt. 18 og 20.

Forelegges Oslo bygningsråd under henvisning til bygningsssjefens innstilling av 31/10-58.

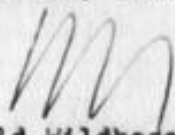
Enstemmig vedtak:

"Bygningsrådet finner at eiendommene Fagerheimsgt. nr. 18 og 20 i henhold til de respektive approbasjonsbetingelser tilpliktes snarest mulig etter overenskomst eller takst å erverve Østgårdsgt. nr. 43 i samsvar med vedtatt tomtedelingsplan stadfestet av departementet.

I tilfelle det ikke oppnåes enighet anbefaler bygningsrådet ekspropriasjon i henhold til bygningsvedtekt for Oslo § 41, 2 til gjennomføring av reguleringen.

Den bestående bebyggelse på Østgårdsgt. 43 kan om ønskes bli stående rent midlertidig på betingelse av at det avgis tinglest erklæring om å fjerne samme når bygningsrådet finner å måtte forlange det."

Oslo bygningsråd, den 5/11-58.

  
Harald Wildhagen.  
(sign.)

Sendes Halvorsen, til underretning, og med anmodning om at vedtaket påsees gjennomført. Det sendes rapport hvis saken ikke er ordnet til 1/7-1959.

Erling Aver.  
(sign.)



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
TRONDHEIMSVIEN 5 III \* OSLO 1

GH/KL

**KOPI**

Oslo, den 27.mai 1969.

**FERDIGATTEST**

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Fagerheimsgt. 18., Oslo.

Arbeids art

Nybygg.

Bygningens art

Bol.\_gblockk.

Byggherre

Fagerheimsgt. 18, v/h.r.adv. Finn A. Dokseter, Øvre Slottsgt. 8, Oslo.

Byggemeldar

Ark. P.E. Brantzeg, Drammensvn. 12, Oslo-1.

Ansvarshavende

Ingeniør Knut Haugland, c/o Ing. Jon Bech, Boks 245, Oslo-1.

Journalnr.

57/1508

Avsluttende synsforretning

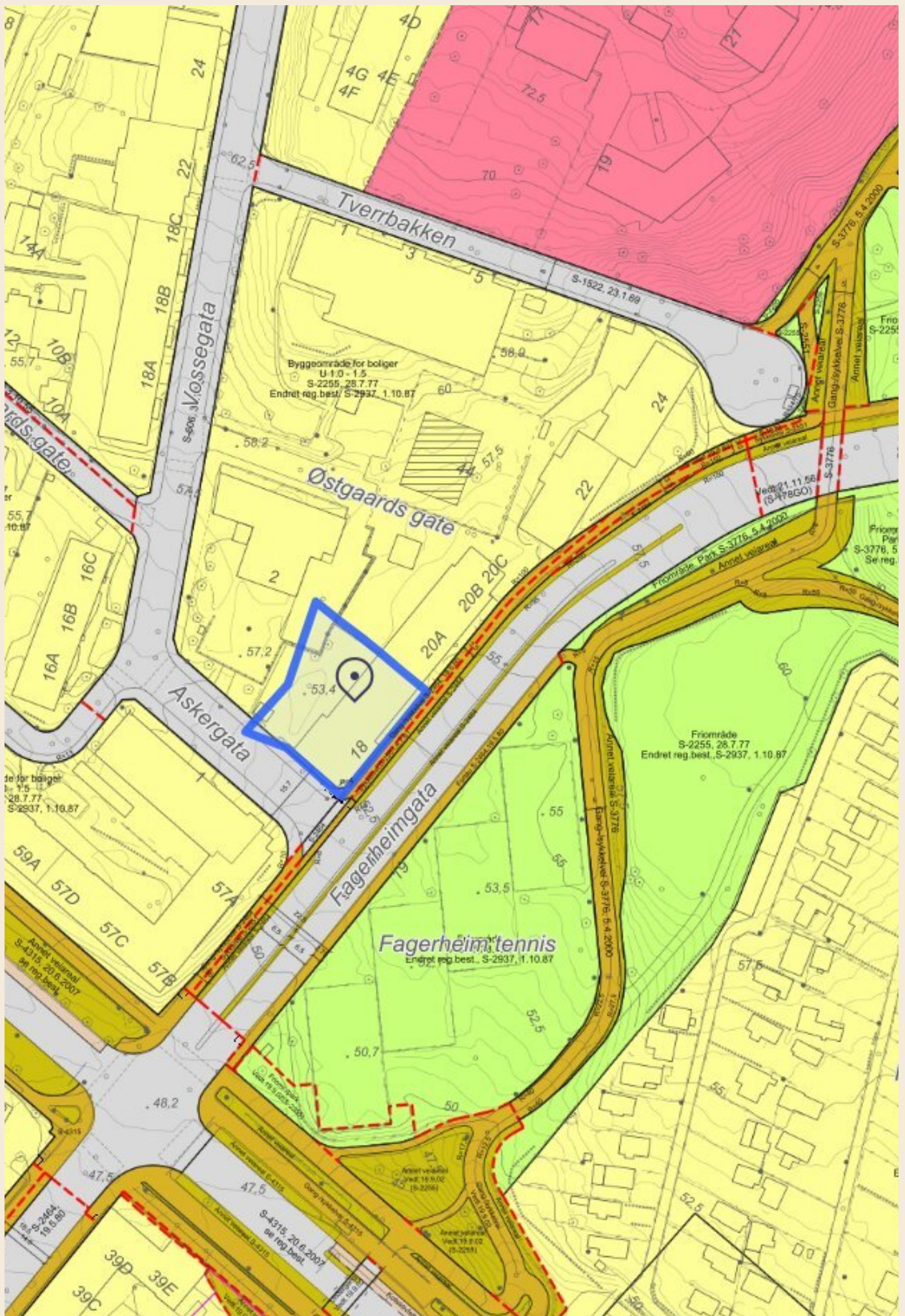
21/5-1969.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

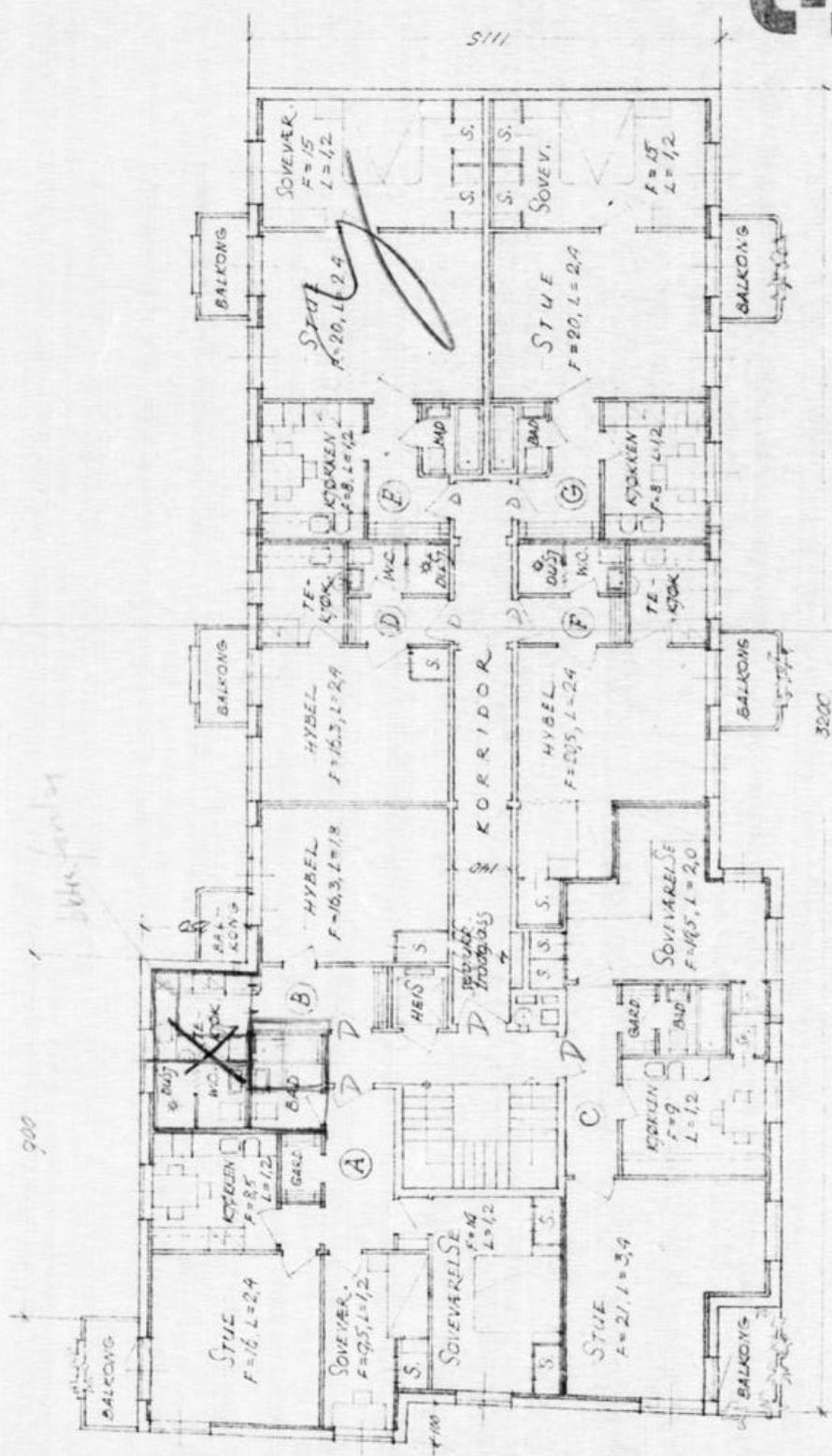
Distriktsingeniør  
**G. Reber.**

Det gøres merksam på at bygningslovens § 131 par. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreliggende tillatelse for 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.



01508

NEDFOTOGRAFERT-19 X



3

4

FAGERHEINGATEN 18.  
PLAN AV I - V ETASJEN.  
MÅL = 1:10. P. Brautner  
OSLO, 29.5-57. Thelle & Møhl

Velkommen til

# Nordvik Torshov

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

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



## Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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

Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder



### Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

### Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.

Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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



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



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 Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



#### 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 eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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](https://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.

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Fagerheimgata 18 0475 OSLO  
Matrikkel: Gnr 225, bnr 82, snr 11 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 besøkt 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





## 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.

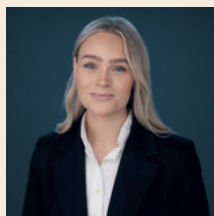
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

**Lilliann Tronshaug**

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner  
Nordvik Torshov

[l.tronshaug@nordvikbolig.no](mailto:l.tronshaug@nordvikbolig.no)  
452 51 612