NORDVIK

Fuglehauggata 15A

2 soverom | 100 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Fuglehauggata 15A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
33	Nabolagsprofil
34	Vedlegg
64	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.08.2026

Nøkkelinformasjon



Rålekker 3-roms topp-/endeleilighet - Solrik takterrasse på 11 m² - Garasjeplass - 2 bad - Peis - Heis - Oppusset 2016

Prisantydning	**12 900 000,-**
Omkostninger	**323 590,-**
Totalpris	**13 223 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 151,-**
BRA-i	**100 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1998**
Eierform	**Eierseksjon**

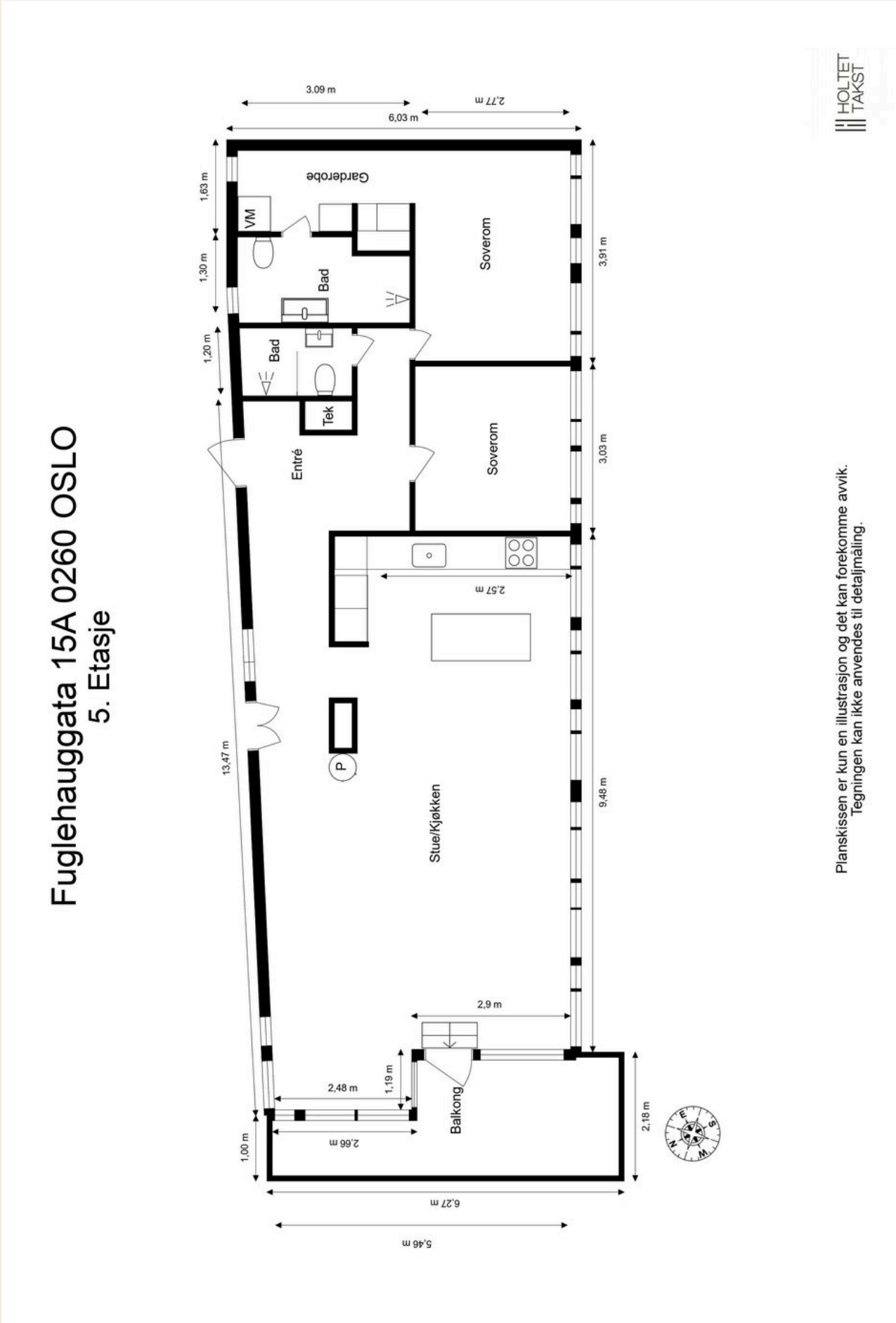
Kort fortalt

Velkommen til en sjelden og rålekker topp-/endeleilighet med heisadkomst i Fuglehauggata 15A vis-à-vis Frognerparken! Leiligheten fremstår som svært moderne med gjennomtenkte løsninger. Det er lagt stor vekt på harmoniske fargekombinasjoner som understreker boligens stilrene og tidløse uttrykk. Leiligheten holder en gjennomgående god standard fra oppussing i 2016, både når det gjelder materialvalg og utførelse. Her har du utgang til en solrik takterrasse på ca. 11 kvm med god plass til utemøbler. Dette er en bolig for den som ønsker en leilighet med gode fasiliteter sentralt på Frogner.

Lekker 3R toppleilighet m/takterrasse på 11 kvm
Garasjeplass (EL)
Heis
Totaloppusset i 2016
Gulv slipt og overflater malt i 2026
2 gode bad
Klebersteinsovn
Kjellerbod 5 kvm
Ingen f.gjeld

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 100 kvm
Total BRA: 100 kvm















































Nærområdet.





Nærområdet.

Nærområdet.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0050/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fuglehauggata 15A, 0260 OSLO
Gnr 212, bnr 531, snr 13 (ideell andel 1/1) / Gnr 212, bnr 531, snr 24 (ideell andel 1/21) i Oslo kommune

Selger
Annemor Anne Karin Falla

Kjøpesum og omkostninger
12 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
322 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
323 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
336 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 223 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 236 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1998

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 100 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 105 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 100 kvm. Stue/kjøkken, entré, soverom, soverom 2, hovedbad, bad 2.
Total BRA: 100 kvm.
TBA: 11 kvm. Takterrasse.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Terrassearealet er seksjonert som fellesareal, men brukes av denne boligen. i vedtektene som ligger vedlagt i salgsoppgaven understrekes det at terrasser disponeres av den enkelte seksjon som har adkomst til denne.
Det gjøres 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 byggets toppetasje (5. etasje) og har utgang til en solrik terrasse.

Planløsningen består av entré, stue, kjøkken, to bad og to soverom.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5 kvm.

Entré
Entréen gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her er det plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Videre er det spesialtilpassede garderobeskap, og nisjéhyller i gang. Innvendig i leiligheten er gulvet belagt med 1- stavs eikeparkett som ble nyslipt i 2026 av Norgulv AS.

Stue
Kjøkken, spisestue og stue ligger i en åpen og sosial løsning. Planløsningen skaper gode soner med en tydelig oppdeling mellom den sosiale sonen og soveromsavdelingen. I stuen er det god plass til å innrede med sofaseksjon og spisebord. Rommets midtpunkt er

en lekker klebersteinsovn. Leiligheten har endebeliggenhet og en svært god planløsning kombinert med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og en luftig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en vestvendt takterrasse på ca. 11 kvm med flotte solforhold fra ca 15:30 og videre utover kveldstimene.

Kjøkken
Kjøkkenet er et påkostet og velutstyrt Huseby-kjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med en bred, nedfelt induksjonstopp, integrert stekeovn, mikrobølgeovn, samt integrert oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenet har Witt benkeventilator med resirkulering via kullfilter. Eier opplyser at ventilatoren fungerer, men at den ikke kan senkes ned i benkeplaten.

2 gode bad
Begge badene er fra 2016 og er innredet med italienske fliser, armatur og toaletter fra Villeroy & Boch samt servanter fra Aspen. Hovedbadet ligger i tilknytning til hovedsoverommet, med dusjnisjé, veggmontert toalett og heldekkende servant i kompositttmateriale og skuffeseksjon. Det andre badet med adkomst fra hallen, med veggmontert toalett, dusj og servantskap med servanttopp i kompositttmateriale.

Soverom
Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet har direkte adkomst til et svært lekkert bad via en praktisk walk-in-closet. Begge soverommene har god plass til seng og tilhørende møblement.

Parkering
Det medfølger garasjeplass (EL) med heisadkomst.

Det er garasjekjeller i sameiet. Garasjeplassene er organisert som ideelle andeler. Se vedtektenes § 12.

Ideelle andeler (parkeringsplasser) i seksjon 24 kan bare eies av sameiets boligseksjonseiere. Plassene/andelene kan selges til øvrige boligseksjonseiere i sameiet. Eksternt salg er ikke tillatt. Utleie av plassen er tillatt.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Leilighet ble oppgradert i 2016, herunder renovering av begge bad med nye sluk, membran og rør i rør system, oppgradering av kjøkkeninnredning samt fornyelse av overflater og deler av tekniske installasjoner.

Taktekking, beslag rundt piper og takrenner er opplyst fornyet i 2025.

Sliping av gulv, maling av leilighet og justering av dører i 2026.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt 2016 Står i dokumentasjon gitt takstmann

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt 2016 Står i dokumentasjon gitt takstmann

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradert begge bad i 2016 Står i dokumentasjon gitt takstmann

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: Tak: Kobber og Blikkenslager Lars Eriksen, Nordbergveien 42, 0875 Oslo
Nyt takpapp og
blikkenslagerarbeid rundt piper etc og nye takrenner 2025

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: ikke i A.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: mulig litt skjevt gulv i stue mot Kirkeveien, men ikke sjenerende.

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

lignende.
Ja
Beskriv: Vi trodde vi hadde observert noen små kryp, satte derfor opp limfeller med åte i alle rom i noen mnd. Vi fikk ingen fangst, og da mener skadedyrfirma at de ikke kan behandle uten bevis på dyr.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Innstallerte varmepumpe som måtte fjernes da det var imot vedtektene til styret. Etter dette ble det montert panelovner.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Kjøkkenviften. Den fungerer, men vil ikke la seg senkes ned i benken.

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?
Nei
Eventuell kommentar: På kjøpekontrakt fra 2016, men vet ikke om det stemmer

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

Boligbygg med flere boenheter

Utvendig

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys,TG2
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret. Vinduer ble kontrollert ved stikkprøver med åpning og lukking uten registrerte funksjonsavvik. Det ble ikke registrert punkterte eller sprukne glass. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.
Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Tiltak
- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det er registrert utvendig værslitasje på enkelte karmer. Solfilm har stedvis sluppet og krøllet seg langs glasskantene.

Ytterdører,TG2
Boligen har malt, brannklassifisert entrédør B30. Hovedytterdøren er fra 2012. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass er fra 2018.
Vurdering av avvik:
- Det er registrert lokal slitasje, riss og avskalling i overflatebehandlingen på dørblad og karm.
Tiltak
- Slitasjen kan over tid gi redusert beskyttelse av treverket. Lokal overflatebehandling av utsatte partier anbefales.
- Fremlagte videoer etter opplyst justering viser at dørene kan åpnes og lukkes.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner,TG2
Balkongen er nordvestvendt og har flislagt dekke. Rekkverket er utført i malt metall, med glassfelt på to sider som vindskjerming. Det er etablert sluk og markiser
Vurdering av avvik:
- Det er registrert bom under enkelte fliser, sprekker i fuger og et lokalt parti med begrenset fall mot sluk.
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tiltak
- Forholdene kan medføre vannansamlinger og videre utvikling av riss eller løse fliser. Utviklingen bør følges opp. Lokal utbedring må påregnes ved forverring, og fallforholdene bør forbedres ved senere rehabilitering.
- Alder øker risikoen for redusert tetthet over tid. Tettesjiktet bør følges opp, og fornyelse må påregnes ved tegn til funksjonssvikt.

Innvendig

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner,TG2
Etasjeskilleren antas utført som betongdekke. Gulvoverflatene er kontrollert med laser i entré/gang og stue/kjøkken. I entré/gang ble det målt 12 mm total høydeforskjell og 9 mm innenfor 2 meter. I stue/kjøkken ble det målt ca. 20 mm total høydeforskjell og ca. 16 mm innenfor 2 meter.
Vurdering av avvik:
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Tiltak
- Avviket kan gi mindre merkbar skjevhet i gulvet. Tiltak anses normalt ikke nødvendig med mindre gulvet skal rettes av andre årsaker.

Våtrom

5. Etasje > Hovedbad

Overflater gulv,TG2
Gulvet på badet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm pr. meter i den nedsenkede dusjsonen. Utenfor dusjsonen er det målt fall på ca. 3 mm pr. meter. Dusjsonen er senket med ca. 5 mm i forhold til øvrig gulv. Høydeforskjellen fra toppen av slukrist til topp flis ved dørterskel er målt til ca. 20 mm.
Vurdering av avvik:
- Det er målt avvik i fallforhold til sluk sammenlignet med referansenivået på befaringstidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Tiltak
- Avviket gir redusert sikkerhetsmargin sammenlignet med referansenivået. Det anbefales å følge med på at vann ledes til sluk ved normal bruk.
- Ved enkel vanntest ble det registrert at mindre mengder vann ble liggende lokalt i dusjsonen. Det er registrert små porer i enkelte fuger og lokal misfarging.

5. Etasje > Hovedbad
Vanntett sjikt, membran og sluk,TG2
Badet har slukrenne ved vegg i dusjsonen. Løstliggende banemembran er synlig ved slukets klemring.
Vurdering av avvik:
- Høydeforskjellen fra toppen av slukristen til toppen av flisen ved dørterskelen er målt til ca. 20 mm.
Tiltak
- Målingen viser redusert sikkerhetsmargin sammenlignet med dagens referansenivå. Oppkant på skjult membran er ikke kontrollert.

5. Etasje > Bad 2
Overflater gulv,TG2
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. I dusjsonen er fall målt til ca. 26–27 mm per meter (ca. 17–20 mm over 65–75 cm). Utenfor dusjsonen er fall målt til ca. 2 mm per meter. Høydeforskjellen fra toppen av slukristen til toppen av flisen ved dørterskelen er ca. 33 mm.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Tiltak
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.
- Det er ikke registrert riss eller sprekker i de aktuelle flisene.

5. Etasje > Bad 2
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygget sisterne samt dusjløsning med dusjvegger i hjørne og regndusj. Sanitærutstyret fremstår som typisk for perioden badet er oppført.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.
Tiltak
- Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.

Kjøkken

5. Etasje > Stue/kjøkken
Avtrekk,TG2
Kjøkkenet har Witt benkeventilator med resirkulering via kullfilter. Eier opplyser at ventilatoren fungerer, men at den ikke kan senkes ned i benkeplaten.
Vurdering av avvik:
- Heve- og senkemekanismen til ventilatoren fungerer ikke.
Tiltak
- Heve- og senkemekanismen bør kontrolleres og utbedres ved behov.
- Avtrekksfunksjonen er opplyst å fungere. Heve- og senkemekanismen bør kontrolleres og utbedres ved behov.

Tekniske installasjoner

Ventilasjon,TG2
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft skjer via vegg- og vindusventiler, og våtrommene har mekanisk avtrekk.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett rom i boligen.
Tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Oppvarming skjer med panelovner, gulvvarme på bad og vedfyring.

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft skjer via vegg- og vindusventiler, og våtrommene har mekanisk avtrekk.

Ca. 200 liters varmtvannsbereder, opplyst installert i forbindelse med oppgraderingen av badene i 2016. Produksjonsåret på selve berederen er ikke kontrollert. Elektrisk tilkobling er utbedret til fast forbindelse av elektriker.

Det er etablert opplegg for vaskemaskin i garderobeområdet på soverommet. Installasjonen har vannstoppsystem. Monteringsåret er ikke dokumentert.

Sikringsskapet er plassert i entré og har automatsikringer. Eier opplyser at kursfortegnelsen er oppdatert, og at varmtvannsberederen er direktekoblet av elektriker.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 151,- pr. mnd.
Inkluderer: Felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, kabel-TV/bredbånd, drift og vedlikehold, m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 552 130,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 074 471,- 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.

Sameiet

Navn og orgnr.
Fuglehauggata 15 Boligsameie , orgnr. 981151542

Om sameiet
Sameiet består av 23 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon.
Sameiets eiendom har gårdsnummer 212 og bruksnummer 153 i Oslo kommune.
Sameiets organisasjonsnummer er 981151542.

Arbeid som er gjort i sameiet i 2025 (utdrag fra årsberetningen):
- Skiftet filter på avfuktingsmaskin. Garasjen er tørr og fin
- Rengjorde luftekanaler og lagt til rette for utskifting av de viftene som var defekte
- Restaurert vinduer bygg C
- Vedlikehold og reparasjoner av heis. Skiftet heisselskap.
- Korrigert nummerering på eierseksjonene i tråd med regelverket
- Sak mot forsikringsselskap pågår (p.t. er den oppe til behandling i forsikringsklagenemda): Ødelagt fasade bygg C. Ikke avgjort hvem som må ta kostnaden.
- Reparert skade utenfor leilighet bygg A

Fremtidig vedlikehold i sameiet:
- Restaurere resterende dør bygg C
- Bytte fliser med fast dekke på svalganger uten tak bygg b + repoer mellom bygg A og bygg B
- Reparere skade på bygg C
- Male/beise bod bygg A
- Reparere takstein bygg C
- Avslutte saken mot forsikringsselskap
- Inspeksjon av avløpsrør
- Vurdere ny vaktmestertjeneste

I følge mail fra styreleder pt. 27.07.26:
Ingenting større planlagt utenom at bygg C trenger å få reparere fasaden mot Kirkeveien, men foreløpig ikke estimert kostnad. Uklart om det dekkes av forsikringen. Saken har nå gått til forsikringsklagenemda. Vi avventer svar derfra før vi kan si mer. Ingen planlagte låneopptak.

Forretningsfører
Enquist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen registrerte lån pt.

Det er ingen fellesgjeld pr. 31.12.2025.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner 75 890. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 8 892,-.
Årsregnskapet ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Styret innkaller til nødvendig dugnader, normalt vår og høst. Disse er viktige for å kunne utføre nødvendig vedlikehold på fellesarealene og for å skape trivsel og et godt
bomiljø. Alle eiere og beboere oppfordres til å delta.

Dyrehold
Den enkelte seksjonseier står fritt til å anskaffe husdyr. Forutsetningen er at husdyrene ikke luftes på fellesarealer, eller er til sjenanse/ulempe for andre seksjonseiere. Styre kan hvis man ønsker dette, kreve at den enkelte seksjonseier signerer på egen avtale om vilkår for husdyrhold, forut for anskaffelse av hund eller katt.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 95030838

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 595 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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Fuglehauggata 15A har en attraktiv beliggenhet på Frogner, med kort vei til alt bylivet har å by på. Her bor du i et veletablert og ettertraktet boligområde, omgitt av vakre bygårder, grønne parker, hyggelige kaféer og et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Beliggenheten kombinerer rolige omgivelser med umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon og byens mange kultur- og fritidstilbud, noe som gjør dette til et ideelt sted å bo.

Området byr på et bredt utvalg av aktivitets- og fritidstilbud for alle aldre. Like i nærheten finner du flotte grøntområder som egner seg godt for rekreasjon, trening og hyggelige spaserturer. Både Frognerparken og Slottsparken ligger innen komfortabel gangavstand og er populære møteplasser året rundt. For den aktive finnes det flere treningssentre i nærområdet, i tillegg til gode sykkel- og turmuligheter. Ønsker du et variert kultur- og underholdningstilbud, ligger kinoer, teatre, gallerier og konsertarenaer kun en kort tur unna. Området har også et rikt utvalg av hyggelige kaféer, restauranter og utesteder, samtidig som handlegatene Bogstadveien, Kirkeveien og Hegdehaugsveien byr på et stort utvalg av butikker, spesialforretninger og servicetilbud. Den sentrale beliggenheten gjør det enkelt å kombinere et aktivt hverdagsliv med gode naturopplevelser og et levende bymiljø.

Området har et svært godt utvalg av servicetilbud, med alt du trenger i hverdagen innen kort gangavstand. I nærområdet finner du dagligvarebutikker, apotek, vinmonopol, bakerier, blomsterbutikker og en rekke spesialforretninger. Langs Bogstadveien og Hegdehaugsveien ligger et bredt utvalg av butikker, kjøpesentre, kaféer og restauranter som bidrar til et levende og attraktivt nærmiljø. Det er også kort vei til helse- og velværetilbud som legekontor, tannlege, treningssentre og frisører. Den sentrale beliggenheten gir enkel tilgang til et bredt spekter av servicetilbud, noe som gjør hverdagen både praktisk og komfortabel.

Boligen sokner til Majorstuen skole (1. - 10.-trinn) som ligger ca. 10 min gange fra leiligheten. Det er flere barnehager i nærområdet, både kommunale og private. Det er ellers også nærhet til flere videregående skoler.

Boligen har en attraktiv beliggenhet med svært gode kollektivforbindelser. Like i nærheten går trikken i Kirkeveien, som gir en enkel og effektiv forbindelse til sentrum og øvrige deler av byen. I tillegg er det kort gangavstand til Majorstuen og Homansbyen, hvor det er et omfattende tilbud av trikk, buss og T-bane. Fra Majorstuen stasjon går samtlige T-banelinjer, noe som gir rask og enkel tilgang til resten av Oslo og omegn. Det er også kort vei til Nationaltheatret stasjon med tog, Flytog og ytterligere kollektivtilbud. For syklister er det gode sykkelforbindelser til sentrum og øvrige bydeler, og med bil er det enkel adkomst til hovedveinettet. Den sentrale beliggenheten gjør det lett å komme seg til jobb, studier

og fritidsaktiviteter - uansett transportmiddel.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 2001.

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

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Vegger i stue er flyttet og at bad er utvidet.

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

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

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

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

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

- Pågående plansaker i nærheten -

Saksnr: 202461838
Saken gjelder Frognerparken - Forprosjekt med reguleringsplan for Frognerparken
Sakstype: Detaljregulering

- Pågående byggesaker i nærheten -

Professor Dahls gate 44A - søknad om felling av trær
Saksnummer: 202605878

Tidemands gate 46 - utskifting av vinduer
Saksnummer: 202507927

Tidemands gate 44 - bruksendring av kjeller til bolig, fasadeendring og oppføring av carport
Saksnummer: 202604472

Fuglehauggata 10 - felling av 2 trær
Saksnummer: 202511260

Munthes gate 35 - dispensasjon fra byggegrense, plassering av veranda
Saksnummer: 202604718

Munthes gate 35 - erstatning av 4 eksisterende balkonger i 2. og 3.etasje
Saksnummer: 202504373

Professor Dahls gate 45 - oppføring av balkonger
Saksnummer: 202511005

Professor Dahls gate 45 - bruksendring fra stallbygning til boliger
Saksnummer: 202520656

Professor Dahls gate 45 - bruksendring av kjeller til bolig
Saksnummer: 202603316

Professor Dahls gate 45 - utvidelse av loftsleilighet, bruksendring av bod til bolig og fasadeendringer
Saksnummer: 202512255

Frognerveien 67 - oppføring av midlertidig salgsbod - Kafé Vigeland
Saksnummer: 202508456

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

301/212/531/13:
11.11.1884 - Dokumentnr: 990794 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:531
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1898 - Dokumentnr: 903199 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:531
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1961 - Dokumentnr: 512420 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:531
Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1999 - Dokumentnr: 66564 - Erklæring/avtale
Veirett for Oslo kommune
Bestemmelse om gjerde
Oslo kommune har rett til å legge og ha liggende ledninger,
kummer o.l.over ubebygd del av eiendommen
Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1997 - Dokumentnr: 80736 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 109/2434

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.

Leiligheten vil ikke bli ytterligere vasket før overtakelse.

Garasjeplassen er i dag registrert på en tidligere eier av leiligheten. I forbindelse med oppgjøret vil garasjeplassen overføres fra tidlige eiers arvinger til kjøper. Ta kontakt med megler ved spørsmål.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av

budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 133 200,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura elektriker kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura gulvsliping kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura maler kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura vask kr. 650,-
Gebyr utlegg styling kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 20 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk. (Overtakelse og privatvisning gratis) kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 456,-
Utlegg boligstyling kr. 32 900,-
Utlegg elektriker kr. 6 875,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 125,-
Utlegg gulvsliping kr. 31 250,-
Utlegg maler kr. 64 880,-
Utlegg tilstandsrapport bet. 23.02 kr. 10 500,-
Utlegg vask kr. 12 063,-

Samlet skal selger betale kr. 365 024,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 6. oktober 2026

Ansvarlig megler
Magnus Moestue, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93876619

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Fuglehauggata 15A

Nabolaget Frognerparken - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	8 min 0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	10 min 0.8 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	19 min 1.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	21 min 1.7 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	12 min 1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km

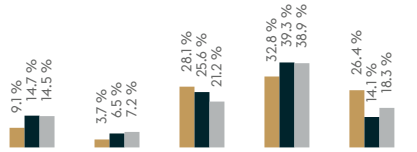
Offentlig transport

Vigelandsparken Linje 12N, 20	2 min 0.1 km
Vigelandsparken Linje 12	2 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	24 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.5 km

Barnehager

Frogner barnehage (1-5 år) 66 barn	3 min 0.3 km
Stallen barnehage (1-5 år) 29 barn	4 min 0.3 km
Hegdehaugen barnehage (1-5 år) 39 barn	4 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frognerparken	1 392	897
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Sykkel

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	2 min
Frogner stadion	3 min
Barrys Colosseum	6 min
SATS Colosseum	6 min

«Ligger tilbaketrukket ved Frognerparken, kort vei til Bogstadveien»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

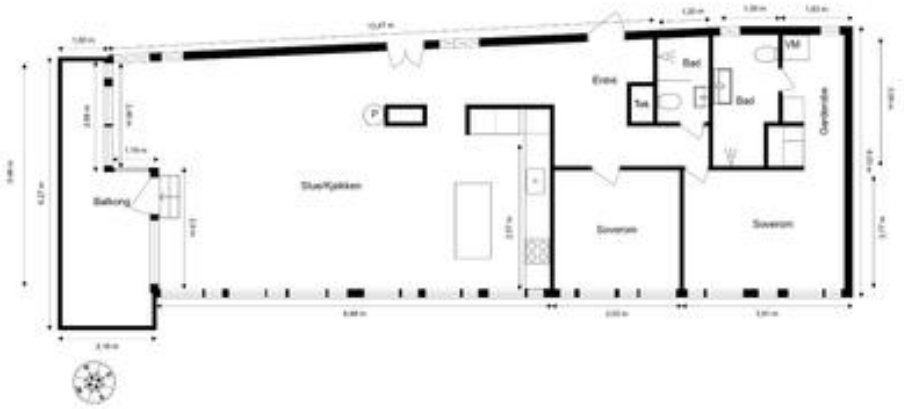
Fuglehauggata 15A , 0260 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 531, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 100 m²

Fuglehauggata 15A 0260 OSLO
5. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET TAKST

Befaringsdato: 26.02.2026 **Rapportdato:** 06.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22618-1040 **Eiendomsverdi ref nr:** BL1809

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

HOLTET TAKST

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 3-roms eierseksjonsleilighet i byggets 5. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang med trapp og heis. Leiligheten disponerer bod i kjeller. Planløsningen består av entré, stue/kjøkken, to soverom, hovedbad og bad 2. Fra stuen er det utgang til nordvestvendt balkong. Leiligheten ble oppgradert i 2016, herunder begge bad, kjøkkeninnredning, innvendige overflater og deler av tekniske installasjoner. Parkett er slipt, innvendige overflater er malt og enkelte dører er justert i 2026. Tilstanden vurderes som normal ut fra alder og utførelse. Registrerte avvik fremgår under de enkelte bygningsdelene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1998

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong og pusset fasade. Vinduer og balkongdører er i tre med isolerglass. Leiligheten har tilknytning til terrasse med utgang fra stue, som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Terrassen er opparbeidet med flisdekke og rekkverk i metall. Bygget har heis og felles inngangsparti, og fremstår som en del av et etablert og helhetlig boligmiljø.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten fremstår med en gjennomgående planløsning og god romforbindelse mellom oppholdsrommene. Store vindusflater gir godt lysinnslipp og bidrar til en åpen romfølelse. Overflater består hovedsakelig av parkett på gulv, malte veggflater og malte himlinger. Det er etablert peisovn i stue som supplement til elektrisk oppvarming. Planløsningen legger til rette for en tydelig soneinndeling mellom oppholdsarealer og soveromsavdeling, med to bad tilgjengelig fra hver sin del av leiligheten. Innvendige dører og innredninger er tilpasset boligens helhetlige uttrykk.

VÅTROM Gå til side

Boligen har to bad. Begge våtrom er oppført med flislagte gulv og vegger, samt malte himlinger. Det er installert vegghengte toaletter, dusjløsninger med glassfelt og baderomsinnredninger med servant og oppbevaring. Det er elektrisk gulvvarme i våtrommene og mekanisk avtrekk. Våtrommene er oppgradert i senere tid.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er integrert i en åpen løsning mot stue og spisestue. Innredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Avtrekksløsning er etablert i benk. Løsningen gir god arbeidsflate og oppbevaringsplass, og kjøkkenets plassering gir naturlig kontakt med øvrige oppholdsrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør i rør system for vannledninger og plastbaserte avløpsrør. Varmtvannsbereder er plassert i leiligheten og har kapasitet tilpasset normal bruk. Oppvarming skjer med panelovner, gulvvarme på bad og vedfyring. Det er mekanisk avtrekk på våtrom og naturlig ventilasjon via ventiler i øvrige rom. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen ligger på tilnærmet flat tomt med opparbeidede gangarealer og grønne soner mellom bygningene. Fellesarealene gir luft og avstand mellom bebyggelsen, og området fremstår oversiktlig og lett tilgjengelig. Intern adkomst og gårdsrom er tilrettelagt for beboernes daglige bruk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

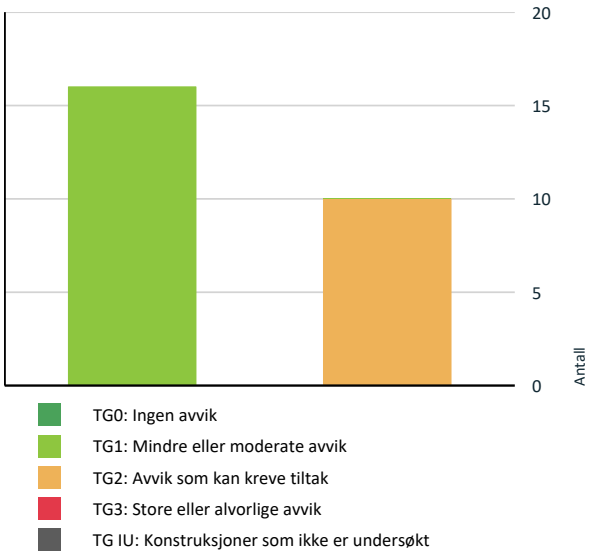
Boligbygg med flere boenheter

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

Eier opplyser at vegger i stue er flyttet og at bad er utvidet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Hovedbad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Hovedbad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad 2 > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1998

Kommentar
Fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Leilighet ble oppgradert i 2016, herunder renovering av begge bad med nye sluk, membran og rør i rør system, oppgradering av kjøkkeninnredning samt fornyelse av overflater og deler av tekniske installasjoner.
2025	Vedlikehold	Taktekking, beslag rundt piper og takrenner opplyst fornyet.
2026	Modernisering	Sliping av gulv, maling av leilighet og justering av dører

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret. Vinduer ble kontrollert ved stikkprøver med åpning og lukking uten registrerte funksjonsavvik. Det ble ikke registrert punkterte eller sprukne glass.

———

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

———

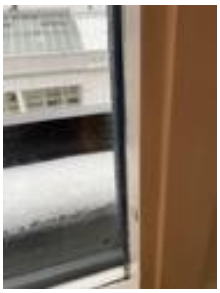
Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

Det er registrert utvendig værslitasje på enkelte karmer. Solfilm har stedvis sluppet og krøllet seg langs glasskantene.

Tilstandsrapport






TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt, brannklassifisert entrédør B30. Hovedytterdøren er fra 2012. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass er fra 2018.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er registrert lokal slitasje, riss og avskalling i overflatebehandlingen på dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak

• Slitasjen kan over tid gi redusert beskyttelse av treverket. Lokal overflatebehandling av utsatte partier anbefales.

Fremlagte videoer etter opplyst justering viser at dørene kan åpnes og lukkes.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkongen er nordvestvendt og har flislagt dekke. Rekkverket er utført i malt metall, med glassfelt på to sider som vindskjerming. Det er etablert sluk og markiser

Vurdering av avvik:

• Det er registrert bom under enkelte fliser, sprekker i fuger og et lokalt parti med begrenset fall mot sluk.

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Forholdene kan medføre vannansamlinger og videre utvikling av riss eller løse fliser. Utviklingen bør følges opp. Lokal utbedring må påregnes ved forverring, og fallforholdene bør forbedres ved senere rehabilitering.
• Alder øker risikoen for redusert tetthet over tid. Tettesjiktet bør følges opp, og fornyelse må påregnes ved tegn til funksjonssvikt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvene er hovedsakelig utført med parkett. Parketten er opplyst slipt i 2026.

———

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene er utført med malte plater, malte glatte flater og synlige betongvegger. Himlingene er utført med malte betongflater. Overflatene er opplyst malt i 2026.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskilleren antas utført som betongdekke. Gulvoverflatene er kontrollert med laser i entré/gang og stue/kjøkken. I entré/gang ble det målt 12 mm total høydeforskjell og 9 mm innenfor 2 meter. I stue/kjøkken ble det målt ca. 20 mm total høydeforskjell og ca. 16 mm innenfor 2 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Avviket kan gi mindre merkbar skjevhet i gulvet. Tiltak anses normalt ikke nødvendig med mindre gulvet skal rettes av andre årsaker.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Boligen har mursteinspipe som eier opplyser er rehabilitert med innvendig røykrør. Vedovn er opplyst montert i 2024. Sotluke/feieluke er registrert.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

Det er registrert et lokalt riss i puss/overflate på pipevangen. Risset omfatter ikke kontroll av innvendig røykrør. Forholdet bør følges ved normalt vedlikehold. Lokal utbedring kan utføres ved behov. Pipe og ildsted følges opp gjennom ordinært tilsyn og feiing.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er etablert en mindre innvendig trappeløsning med to trinn fra stue og opp til balkong. Trappen er utført i lakkert tre.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser i egenerklæringen at det er observert små insekter av ukjent type. Skadedyrkontroll skal utføres når boligen er tømt. Det ble ikke registrert insekter eller spor etter skadedyr ved befaringen.

VÅTROM

5. ETASJE > HOVEDBAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppført i 2016 og er oppgradert i henhold til teknisk forskrift som var gjeldende på utførelsestidspunktet (TEK10).

Det foreligger dokumentasjon i form av Tilbud for utførte arbeider. Våtrommet er utført med flislagte overflater på vegger og gulv, mens himlingen er malt.

Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett samt dusjløsning i nedsenket dusjsone med glassavskjerming. Rommet fremstår som et moderne våtrom med materialer og løsninger som er vanlig for perioden oppgraderingen ble utført.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

5. ETASJE > HOVEDBAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt tilbud for arbeidene. Tillatelse til tiltak og ferdigattest er registrert i Plan og bygningsetatens saksinnsyn. Banemembran er observert ved slukenes klemringer på begge bad. Spesifikk utførelsesdokumentasjon for det vanntette sjiktet er ikke fremlagt.

5. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

5. ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet på badet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm pr. meter i den nedsenkede dusjsonen. Utenfor dusjsonen er det målt fall på ca. 3 mm pr. meter. Dusjsonen er senket med ca. 5 mm i forhold til øvrig gulv. Høydeforskjellen fra toppen av slukrist til topp flis ved dørterskel er målt til ca. 20 mm.

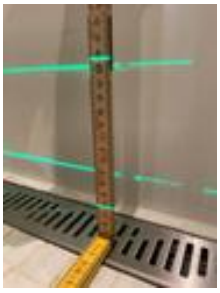
Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er målt avvik i fallforhold til sluk sammenlignet med referansenivået på befaringstidspunktet.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Avviket gir redusert sikkerhetsmargin sammenlignet med referansenivået. Det anbefales å følge med på at vann ledes til sluk ved normal bruk.

Ved enkel vanntest ble det registrert at mindre mengder vann ble liggende lokalt i dusjsonen. Det er registrert små porer i enkelte fuger og lokal misfarging.







5. ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Badet har slukrenne ved vegg i dusjsonen. Løstliggende banemembran er synlig ved slukets klemring.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Høydeforskjellen fra toppen av slukristen til toppen av flisen ved dørterskelen er målt til ca. 20 mm.

Konsekvens/tiltak
• Målingen viser redusert sikkerhetsmargin sammenlignet med dagens referansenivå. Oppkant på skjult membran er ikke kontrollert.





Tilstandsrapport

5. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

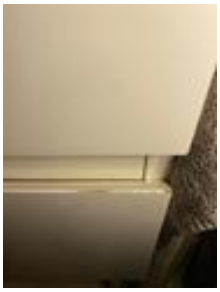
Beskrivelse

Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger. Sanitærutstyret er installert i forbindelse med oppgraderingen i 2016.

Merknad: Det er registrert mindre hakk, lokal avskalling og et mindre riss i overflatebehandlingen på baderomsinnredningen. Forholdene vurderes som estetiske og påvirker ikke funksjonen.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l






5. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

5. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling ble utført fra soverom mot våtsone. Målingen viste 0 vekt-% med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert unormale forhold.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Badet er oppført/oppgradert i 2016 og er utført i henhold til teknisk forskrift som var gjeldende på utførelsestidspunktet (TEK10). Det foreligger dokumentasjon i form av tilbud for utførte arbeider.

Våtrommet har flislagte overflater på gulv og vegger samt malt himling. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant og skap, vegghengt toalett samt nedsenket dusjsone.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

5. ETASJE > BAD 2

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt tilbud for arbeidene. Tillatelse til tiltak og ferdigattest er registrert i Plan og bygningsetatens saksinnsyn. Banemembran er observert ved slukenes klemringer på begge bad. Spesifikk utførelsesdokumentasjon for det vanntette sjiktet er ikke fremlagt.

5. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

5. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. I dusjsonen er fall målt til ca. 26–27 mm per meter (ca. 17–20 mm over 65–75 cm). Utenfor dusjsonen er fall målt til ca. 2 mm per meter. Høydeforskjellen fra toppen av slukristen til toppen av flisen ved dørterskelen er ca. 33 mm.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

Det er ikke registrert riss eller sprekker i de aktuelle flisene.

Tilstandsrapport

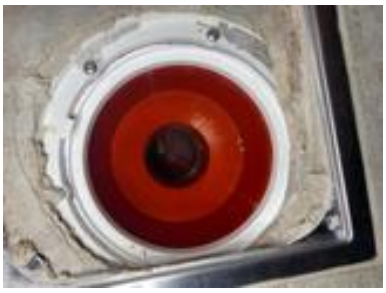
5. ETASJE > BAD 2

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet har nyere stålsluk med plastvannlås. Løstliggende banemembran er synlig ved slukets klemring. Bildedokumentasjon viser at vannlåsen er skiftet. Høydeforskjellen fra toppen av slukristen til toppen av flisen ved dørterskelen er målt til ca. 33 mm. Målet gjelder topp flis.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l



5. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygget sisterne samt dusjløsning med dusjvegger i hjørne og regndusj. Sanitærutstyret fremstår som typisk for perioden badet er oppført.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

Konsekvens/tiltak
• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.

5. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

5. ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling ble utført fra entré mot våtsone. Målingen viste 0 vekt-% med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert misfarging, lukt eller andre unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Innredningen er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn.

Merknad: Flere kjøkkenfronter har lokal avskalling i overflatebehandlingen, hovedsakelig langs kanter. Forholdet vurderes hovedsakelig som estetisk. Utskifting av fronter kan utføres etter ønske eller behov.









5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har Witt benkeventilator med resirkulering via kullfilter. Eier opplyser at ventilatoren fungerer, men at den ikke kan senkes ned i benkeplaten.

Vurdering av avvik:

• Heve- og senkemekanismen til ventilatoren fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

• Heve- og senkemekanismen bør kontrolleres og utbedres ved behov.

Tilstandsrapport

Avtrekksfunksjonen er opplyst å fungere. Heve- og senkemekanismen bør kontrolleres og utbedres ved behov.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør i plast og er besiktiget i fordelerskap.

Anlegget antas etablert i forbindelse med oppgraderingen i 2016. Stoppekran for kaldtvann er plassert i skapet og kan betjenes, men fremstår noe tung. Tilgjengeligheten er noe begrenset fordi stoppekranen for varmtvann er plassert tett foran. Regelmessig betjening anbefales for å opprettholde funksjonen.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige deler av de innvendige avløpsrørene er utført i plast. Avløpsrør til badene er etablert i forbindelse med oppgraderingen i 2016. Alder på avløpsrør ved kjøkkenet er ukjent. Rørføringene er i hovedsak skjult, og vurderingen er begrenset til visuelt tilgjengelige deler. Det ble ikke registrert synlige skader, utettheter eller unormale avrenningsforhold.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft skjer via vegg- og vindusventiler, og våtrommene har mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ca. 200 liters varmtvannsbereder, opplyst installert i forbindelse med oppgraderingen av badene i 2016. Produksjonsåret på selve berederen er ikke

kontrollert. Elektrisk tilkobling er utbedret til fast forbindelse av elektriker.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er etablert opplegg for vaskemaskin i garderobeområdet på soverommet. Installasjonen har vannstoppsystem. Monteringsåret er ikke dokumentert.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i entré og har automatsikringer. Eier opplyser at kursfortegnelsen er oppdatert, og at varmtvannsberederen er direktekoblet av elektriker.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at gløer eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

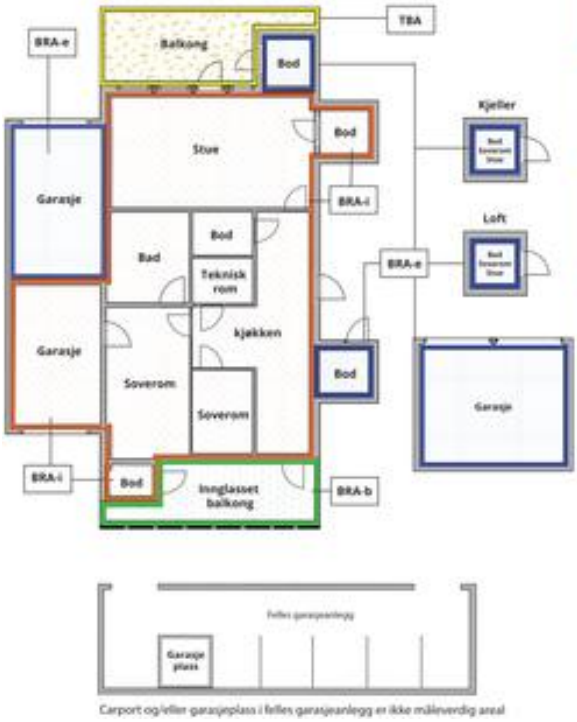
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	100			100	11
Kjeller		5		5	
SUM	**100**	**5**			**11**
SUM BRA	**105**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Stue/kjøkken, entré, soverom, soverom 2, hovedbad, bad 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Balkong er målt til 10,53 kvm
Takhøyde i stue er målt til 2,35

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Eier opplyser at vegger i stue er flyttet og at bad er utvidet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se eget punkt under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	531		13	1594 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Fuglehauggata 15A

Hjemmelshaver
Falla Annemor Anne Karin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Fuglehauggata på Frogner, nær Frognerparken. Området består hovedsakelig av bygårder og boligblokker. Det er gangavstand til kollektivtransport og servicetilbud.

Adkomstvei

Adkomst fra Fuglehauggata via felles inngangsparti, trapp og heis. Leiligheten ligger i byggets 5. etasje.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er opplyst å ligge i et område regulert til boligformål.

Om tomten

Eiendommen ligger på eiet tomt. Tomten disponeres som fellesareal for sameiet og er opparbeidet med grøntarealer, beplantning og gangarealer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	13.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2026	
2	11.08.2026	
3	06.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Annemor Anne Karin Falla	9578-5994-4-519232	2026-10-06 20:41:01

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
6. okt. 2026

Oppdragsnummer
36-0050/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fuglehauggata 15A, 0260 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Annemor Anne Karin Falla

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. oktober 2016

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, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt 2016 Står i dokumentasjon gitt takstmann

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt 2016 Står i dokumentasjon gitt takstmann

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradert begge bad i 2016 Står i dokumentasjon gitt takstmann

---

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: Tak: Kobber og Blikkenslager Lars riksen, Nordbergveien 42, 0875 Oslo Nyt takpapp og blikkenslagerarbeid rundt piper etc og nye takrenner 2025

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke i A

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: mulig litt skjevt gulv i stue mot Kirkeveien, men ikke sjenerende

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Vi trodde vi hadde observert noen små kryp, satte derfor opp limfeller med åte i alle rom i noen mnd. Vi fikk ingen fangst, og da mener skadedyrfirma at de ikke kan behandle uten bevis på dyr.

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

Ja

Beskriv: Innstallerte varmepumpe som måtte fjernes da det var imot vedtektene til styret. Etter dette ble det montert panelovner.

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

Ja

Beskriv: Kjøkkenviften. Den fungerer, men vil ikke la seg senkes ned i benken.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: På kjøpekontrakt fra 2016, men vet ikke om det stemmer

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0050/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Annemor Anne Karin Falla	**2026-10-06**

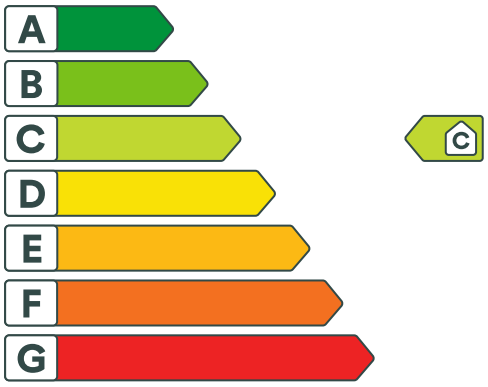
Identifikasjon

Annemor Anne Karin Falla

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



Adresse	
Fuglehauggata 15A, 0260 OSLO	
Dato for energimerking **11.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-330610**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81622477**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **531**
Seksjonsnummer **13**	Bruksenhetsnummer **H0502**



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 **1998**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **100,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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
147,66 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
147,66 kWh/m²	**15 436 kWh**



Fuglehauggata 15A, 0260 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Fuglehauggata 15A, 0260 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 OSLO

Att: Marte Natland Johansen

Oslo, 15.04.2026

Deres ref: 36-0050/26
Vår ref: 544-1-13
Eiendommens navn: Fuglehauggata 15 Boligsameie
gnr 212 bnr 531snr 13 i OSLO kommune
Adresse: Fuglehauggata 15 A, 0260 OSLO
Org. nr.: 981151542
Selger: Falla, Annemor Anne Karin

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 95030838

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
Månedlige kostnader:		
Garasje	kr	150,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	5 951,00
Totalt	**kr**	**6 101,00 pr. mnd**.

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

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ligningstall pr. 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 5 288,00
Andel gjeld: kr 0,00

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: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på 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 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

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
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:
Thomas Elvsaas
Mobil: 90605656
E-post: f15@styremail.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

Garasjeplassene er organisert som ideelle andeler. Se vedtektenes § 12.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. 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

Anne Kathrine Sørensen

Kopi styrets leder

ENQVIST

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Fuglehauggata 15 Boligsameie

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.



ENQVIST

Innkalling til ordinært årsmøte

i Fuglehauggata 15 Boligsameie

Ordinært årsmøte i **Fuglehauggata 15 Boligsameie** avholdes:

Tid: 24.03.2026 KL 18:30
Sted: Fuglehauggata 15 hos Anne Jervell

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og protokollfører
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- 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 Endring av parkeringsbestemmelse i vedtekter § 12 (2/3-flertall)
Sak 5 Korttidsutleie – nytt tredje ledd til §4 (2/3-flertall)
Sak 6 Budsjett 2026
Sak 7 Valg

Oslo, 11.03.2026
Styret i Fuglehauggata 15 Boligsameie

Vedlegg

- Styrets årsrapport for 2025
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
- Saksvedlegg til sak 4 og 5
- Budsjett 2026
- Fullmaktsskjema

ENQVIST

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025

Flertallskrav: Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2025

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Thomas Elvsaas
Styremedlem:	Ingard Nicolai Nilsen
Styremedlem:	Anne Jervell
Varamedlem:	kristin Johannessen

Varamedlem:	Terje Marstad

2. GENERELT OM SAMEIET

Sameiets navn:	Fuglehauggata 15 Boligsameie
Antall boligseksjoner:	23
Kommune:	Oslo
Sameiets org.nr.:	981151542
Forretningsfører:	Enqvist Boligforvaltning AS
Kontaktperson forr.fører:	Rune Dybvik
Revisor:	Moore AS
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Forsikringsnummer:	95030838

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 byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

3. EIERSKIFTER

3 seksjoner har skiftet eier i 2025.

4. STYRETS ARBEID I 2025

Hva har vi gjort:
- Skiftet filter på avfuktingsmaskin. Garasjen er tørr og fin
- Vaktmester har måket snø, holdt orden og klippet plen
- Rengjorde luftekanaler og lagt til rette for utskifting av de viftene som var defekte
- Restaurert vinduer bygg C
- Vasket garasjen
- Gjennomført dugnad vår
- Vedlikehold og reparasjoner av heis. Skiftet heisselskap.
- Sendt info om brannvern til alle seksjonseiere
- Sendt ut husordensregler på til beboere
- Korrigert nummerering på eierseksjonene i tråd med regelverket
- Sak mot forsikringsselskap pågår (p.t. er den oppe til behandling i forsikringsklagenemda): Ødelagt fasade bygg C. Ikke avgjort hvem som må ta kostnaden.
- Byttet forsikringsselskap til
- Spyling av leilighet H103
- Byttet parkett leilighet H101
- Reparert skade utenfor leilighet bygg A

Hva skal vi gjøre:

- Restaurere resterende dør bygg C
- Bytte fliser med fast dekke på svalganger uten tak bygg b + repoer mellom bygg A og bygg B
- Reparere skade på bygg C
- Male/beise bod bygg A
- Reparere takstein bygg C
- Avslutte saken mot forsikringsselskap
- Inspeksjon av avløpsrør
- Vurdere ny vaktmestertjeneste

Oslo, den 03.03.2026
Styret i Fuglehauggata 15 Boligsameie

Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Forslag til vedtak:
Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

Resultatregnskap

Fuglehauggata 15 Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 161 156	1 161 014	1 055 418
Andre inntekter	2	37 800	37 800	37 800
Sum driftsinntekter		**1 198 956**	**1 198 814**	**1 093 218**
Styrehonorar		80 000	80 000	80 000
Andre personalkostnader	3	11 280	11 280	11 280
Kommunale avgifter		308 261	317 731	284 591
Vedlikehold	4	382 826	459 000	1 105 873
Kollektiv avtale TV/bredbånd		178 704	160 704	153 703
Driftskostnader	5	119 605	173 548	171 492
Honorarer	6	90 600	78 900	74 900
Forsikring		97 427	88 800	82 217
Andre kostnader	7	6 341	7 300	6 813
Sum driftskostnader		**1 275 044**	**1 377 263**	**1 970 867**
Driftsresultat		**-76 088**	**-178 448**	**-877 649**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	198	0	771
Netto finansresultat		**198**	**0**	**771**
Årets resultat		**-75 890**	**-178 448**	**-876 879**
Overføringer				
Overført annen egenkapital	10	-75 890	0	-876 879
Sum overføringer		**-75 890**	**0**	**-876 879**

Balanse

Fuglehauggata 15 Boligsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		2 600	0
Forskuddsbet. kostnader		56 274	113 801
Andre fordringer		0	2 528
Bankinnskudd mv.	9	88 709	68 775
Sum omløpsmidler		**147 584**	**185 104**
Sum eiendeler		**147 584**	**185 104**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		92 860	168 750
Sum egenkapital	**10**	**92 860**	**168 750**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		37 903	12 178
Leverandørgjeld		13 637	591
Påløpte kostnader		3 183	3 585
Sum kortsiktig gjeld		**54 723**	**16 354**
Sum gjeld		**54 723**	**16 354**
Sum egenkapital og gjeld		**147 584**	**185 104**

OSLO, 31.12.2025 / 17.02.2026
Styret for Fuglehauggata 15 Boligsameie

Thomas Michael Alten Elvsaas	Anne Norvik Jervell	Ingard Nicolai Nilsen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Garasje	37 800	37 800	37 800
Sum	**37 800**	**37 800**	**37 800**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280	11 280
Sum	**11 280**	**11 280**	**11 280**

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 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Vedlikehold bygning utv.	168 812	350 000	983 381
Vedlikehold utearealer	36 789	20 000	18 791
Vedlikehold bygning innv.	20 104	0	16 750
Vedlikehold og drift heis	56 728	55 000	52 141
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	3 673	10 000	10 551
Vedlikehold VVS	11 975	0	0
Lyspærer, lysrør etc.	0	3 000	0
Vedlikehold garasjeanlegg	12 281	10 000	16 414
Vedl.hold ventilasjon	65 492	0	0
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	6 973	7 000	7 845
Vedl./drift videoovervåkning	0	4 000	0
Sum	**382 827**	**459 000**	**1 105 873**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Strøm fellesanlegg	36 579	40 000	38 846
Annen renovasjon	4 227	10 000	3 311
Snebrøyting, strøing, m.m.	16 598	9 000	21 701
Vaktmestertjenester	49 178	52 148	47 061
Vaktmester ekstraarbeid	10 518	50 000	49 633
Dugnad	2 505	12 000	10 941
Porto	0	400	0
Sum	**119 605**	**173 548**	**171 493**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Revisjon	15 750	14 500	14 500
Forretningsførsel	61 800	61 800	59 750
Andel systemkostnader	2 600	2 600	650
Konsulenttjenester	10 450	0	0
Sum	**90 600**	**78 900**	**74 900**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Kontingenter	2 200	2 200	2 130
Bankomkostninger	4 141	5 000	4 425
EHF-fakturagebyr	0	100	70
Diverse kostnader	0	0	188
Øreavrunding	0	0	0
Sum	**6 341**	**7 300**	**6 813**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renteinntekter kunder	27	0	49
Bankrenter	170	0	722
Sum	**197**	**0**	**771**

Note 9 Bankinnskudd

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
9666.01.45165	88 709	68 775
Sum	**88 709**	**68 775**

Note 10 Egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01.	168 750	1 045 629
Årets resultat	-75 890	-876 879
Egenkapital 31.12.	**92 860**	**168 750**

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.

Note 11 Disponible midler

	Regnskap 2025
A. Disponible midler 01.01	**168 750**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	-75 890
C. Disponible midler 31.12	**92 860**
Årets endring i disponible midler	-75 890
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	147 584
- Kortsiktig gjeld	54 723
= Disponible midler 31.12	**92 860**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Moore AS
Tullins gate 2
N-0166 Oslo

T +47 22 98 15 40
E info@moore-norway.no
Org.nr. NO 823 389 272 MVA

www.moore-norway.no

Til årsmøtet i

Fuglehauggata 15 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fuglehauggata 15 Boligsameie som viser et underskudd på kr 75 890. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Medlemmer av Den norske Revisorforening.
Registrert i Foretaksregisteret.
An independent member firm of Moore Global Network Limited.
Member firms in principal cities throughout the world.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
19.02.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår 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 vi oss en forståelse av intern 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 sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskaps-estimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjon-ene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 19. februar 2026
MOORE AS

Bjørn M. Nausthеller
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
19.02.2026

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 80 000.

Forslag til vedtak:
Styrets honorar for 2025 fastsettes til kr 80 000. Styret fordeler honoraret internt.

ENQVIST

Sak 4 Endring av parkeringsbestemmelse i vedtekter § 12

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: To tredjedels flertall

Parkering

Styret har erfart unødige uenigheter og tvist knyttet til parkeringsplassene ifm. eierskifter. Dette skyldes etter styrets oppfatning en kronglete ordlyd. Styret vil foreslå at ordlyden endres slik at reglene er enklere å forstå både for eksisterende og nye seksjonseiere. Foreslåtte endringer innebærer ingen realitetsendring.

Dagens bestemmelse:

6. ledd § 12:

«*Disposisjonsrett til garasjeplasser forutsetter at seksjonen har 1/21 ideel andel av Gnr. 212, Bnr. 531, Snr. 24.*
Ved salg av andeler i Snr. 24 som ikke sammenfaller med overdragelse av tilhørende boligseksjon, overdras eksklusiv bruksrett til garasjeplass i hht fordelingen som følger:
Garasjeplass nr 1 disponeres av Snr 1 Garasjeplass nr 2 disponeres av Snr 2
Garasjeplass nr 3 disponeres av Snr 3 Garasjeplass nr 4 disponeres av Snr 4
Garasjeplass nr 5 disponeres av Snr 5 Garasjeplass nr 6 disponeres av Snr 6
Garasjeplass nr 7 disponeres av Snr 7 Garasjeplass nr 8 disponeres av Snr 8
Garasjeplass nr 9 disponeres av Snr 9 Garasjeplass nr 10 disponeres av Snr10
Garasjeplass nr 11 disponeres av Snr 11 Garasjeplass nr 12 disponeres av Snr12
Garasjeplass nr 13 disponeres av Snr 13 Garasjeplass nr 14 disponeres av Snr14
Garasjeplass nr 15 disponeres av Snr 15 Garasjeplass nr 16 disponeres av Snr23
Garasjeplass nr 17 disponeres av Snr 18 Garasjeplass nr 18 disponeres av Snr19
Garasjeplass nr 19 disponeres av Snr 20 Garasjeplass nr 20 disponeres av Snr21
Garasjeplass nr 21 disponeres av Snr 22
Vedlegg: 2 stk tegninger»

Foreslås fjernet og endret til:

Nytt § 12 sjette ledd:

«Ideelle andeler (parkeringsplasser) i seksjon 24 kan bare eies av sameiets boligseksjonseiere. Plassene/andelene kan selges til øvrige boligseksjonseiere i sameiet. Eksternt salg er ikke tillatt. Utleie av plassen er tillatt. Eier er ansvarlig for at leietaker følger de til enhver tid gjeldene regler.»

ENQVIST

Sak 5 Korttidsutleie – nytt tredje ledd til §4

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: To tredjedels flertall

Kortidsutleie

Styret foreslå at sameiet strammer til ift. kortidsutleie. I mangel av vedtektsregulering er det per i dag lovens hovedregel om begrensning på 90 dager som gjelder. Styret foreslår at dette reduseres til 60 dager

Nytt tredje ledd til § 4

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Reglene i vedtektenes § 5 gjelder også for kortidsutleie»

ENQVIST

Sak 6 Budsjett 2026

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Budsjettet for 2026:
Styret har utarbeidet et budsjett for 2026, som er vedlagt innkallingen. Budsjettet viser et overskudd på kr 8 892.

Varen felleskostnader ble økt med 8% fra 01.01.2026, og det forutsettes ingen ytterligere økninger av denne varen. Budsjettet legger opp til at varen for garasje økes med kr 50 per plass fra 01.07.2026.

Budsjettet presenteres i årsmøtet som en orienteringssak.

Budsjett Fuglehauggata 15 Boligsameie for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	1 254 048	1 161 156
Felleskostnader		**1 254 048**	**1 161 156**
3630	Garasje	44 100	37 800
Andre inntekter		**44 100**	**37 800**
Sum driftsinntekter		**1 298 148**	**1 198 956**
5330	Styrehonorar	80 000	80 000
Styrehonorar		**80 000**	**80 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
Andre personalkostnader		**11 280**	**11 280**
6320	Kommunale avgifter	317 804	308 261
Kommunale avgifter		**317 804**	**308 261**
6600	Vedlikehold bygning utv.	170 000	168 812
6605	Vedlikehold utearealer	40 000	36 789
6610	Vedlikehold bygning innv.	0	20 104
6612	Vedlikehold og drift heis	60 000	56 728
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	5 000	3 673
6620	Vedlikehold VVs	15 000	11 975
6630	Vedlikehold garasjeanlegg	25 000	12 281
6640	Vedl.hold ventilasjon	10 000	65 492
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	8 000	6 973
Vedlikehold		**333 000**	**382 826**
7690	Kabel-TV	189 596	178 704
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**189 596**	**178 704**
6340	Strøm fellesanlegg	40 000	36 579
6380	Annen renovasjon	5 000	4 227
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	18 000	16 598
6785	Vaktmestertjenester	50 600	49 178
6786	Vaktmester ekstraarbeid	15 000	10 518
6791	Dugnad	8 000	2 505
6940	Porto	400	0
Driftskostnader		**137 000**	**119 605**
6700	Revisjon	16 000	15 750
6710	Forretningsførsel	64 272	61 800
6714	Andel systemkostnader	2 704	2 600
6750	Konsulenttjenester	0	10 450
Honorarer		**82 976**	**90 600**
7500	Forsikringspremie	130 000	97 427
Forsikring		**130 000**	**97 427**
7400	Kontingenter	2 500	2 200

Budsjett Fuglehauggata 15 Boligsameie for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
7770	Bankomkostninger	5 000	4 141
7771	EHF-fakturagebyr	100	0
7797	Øreavrunding	0	0
Andre kostnader		**7 600**	**6 341**
Sum driftskostnader		**1 289 256**	**1 275 044**
Driftsresultat		**8 892**	**-76 088**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	27
8051	Bankrenter	0	170
Finansinntekter		**0**	**198**
Netto finansresultat		**0**	**198**
Årets resultat		**8 892**	**-75 890**

Sak 7 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:	Thomas Elvsaas	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Anne Nordvik Jervell	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Ingard Nicolai Nilsen	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Terje Marstad	Valgt for 1 år i 2025
Varamedlem:	Kristin Johannessen	Valgt for 1 år i 2025

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

ENQVIST

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Fuglehauggata 15 Boligsameie
Tid: 24.03.2026 – KL 18:30
Sted: Fuglehauggata 15 hos Anne Jervell

Konstituering

- 10 seksjoner var fremmøtt, hvorav en 1 med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Rune Dybvik fra Enqvist Boligforvaltning AS.
- Rune Dybvik ble valgt som møteleder og protokollfører.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Sissel Storbråten 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 underskudd på kr 75 890 og en egenkapital på kr 92 860, 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 80 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Endring av parkeringsbestemmelse i vedtekter § 12 (2/3-flertall)**
   Saken ble presentert og årsmøtet gikk deretter til votering over følgende, som ble **enstemmig vedtatt**:

   6 ledd § 12 fjernes og endres til:
   «Ideelle andeler (parkeringsplasser) i seksjon 24 kan bare eies av sameiets boligseksjonseiere. Plassene/andelene kan selges til øvrige boligseksjonseiere i sameiet. Eksternt salg er ikke tillatt. Utleie av plassen er tillatt. Eier er ansvarlig for at leietaker følger de til enhver tid gjeldene regler.»

5. Korttidsutleie – nytt tredje ledd til §4 (2/3-flertall)
Saken ble presentert og årsmøtet gikk deretter til votering over følgende, som ble **enstemmig vedtatt**:

Nytt tredje ledd til § 4
«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
Reglene i vedtektenes § 5 gjelder også for kortidsutleie.»

6. Budsjett 2026 og andel felleskostnader
Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 8 892 og forutsetter ingen ytterligere økning i felleskostnader i 2026. Varen felleskostnader ble økt med 8 % fra 01.01.2026. Varen for parkering vil økes med kr 50 per måned per plass fra 01.07.2026 i tråd med budsjett.

Budsjettet ble tatt til orientering.

7. Valg
Styreleder og varamedlemmer var på valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Thomas Elvsaas	Valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Anne Nordvik Jervell	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Ingard Nicolai Nilsen	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Terje Marstad	Valgt for 2 år i 2026
Varamedlem:	Kristin Johannessen	Valgt for 2 år i 2026

Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble opplest, godkjent og signert elektronisk etter møtet.
Møtet ble avsluttet kl. 19:15. Oppdaterte vedtekter sendes ut med protokollen.

Oslo, 26. mars 2026

Rune Dybvik
møteleder

Sissel Storbråten
seksjonseier

VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET FUGLEHAUGSGT. 15

Endret på ordinært sameiermøte 13. april 2016 og på ordinært årsmøte 20. mars. 2018, 20.mars.2021 og 24.03.2026

§1 - NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er **BOLIGSAMEIET FUGLEHAUGSGT. 15**

Sameiet består av de til enhver tid lovlige eiere av de boligseksjoner som er oppført på gnr. 212, bnr. 531 i Oslo Kommune. Seksjonen tilsvarer det som fremgår av oppdelings begjæring som er tinglyst hos Byskriveren i Oslo 29. desember 1997, før overtagelsen av rehabiliterte og nybygde leiligheter.

Seksjonene er fordelt i 23 boligseksjoner med boder og 1 garasjeseksjon med ideelle ander.

Sameiet skal ivareta seksjoneseiernes felles interesser, herunder drift av eiendommens fellesanlegg og areal.

For sameiet gjelder Lov om Eierseksjoner, når ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

§2 – SAMEIERMØTER

Sameiermøter er sameiets utøvende organ og det skal avholdes et sameier-årsmøte hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller til sameiermøter med minst 8 dager og maksimum 20 dagers forutgående varsel.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 seksjonseiere skriftlig krever det. Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles med minst 4 og maksimum 20 dagers forutgående varsel.

Det ordinære årsmøtet skal behandle:
1. Årsrapport fra styret.
2. Godkjenne årsregnskapet.
3. Fastsettelse av driftsårets driftsbudsjetter til fordeling av sameierne.
4. Foreta valg av styre og revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

På sameiermøte har sameierne 1 stemme for hver seksjon. En sameier kan la seg representere ved fullmektig i sameiermøte.

Sameiermøter ledes av styret formann eller hvis vedkommende ikke er tilstede velger sameierne en møteleder til å lede forhandlingene.

Vanlige beslutninger på møtet treffes med alminnelig flertall beregnet etter reglene om stemmevekt over hvor hver seksjon har 1 stemme.

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall av de fremmøtte på sameiermøtet.

Vedtak om salg, eller bortfeste av den hele, eller vesentlige deler av eiendommen, krever enstemmighet blant sameierne. Sameiet kan ikke endre den disposisjonsrett til tilleggsarealer som ”hageparseller-terrasser-boder-garasjeplasser” som er nedfelt i nærværende vedtekter jmf. lov om eierseksjoner § 19.

§3 - STYRET

Styret velges av sameiermøtet – blant sameierne, og det skal bestå av 3 medlemmer. Et styremedlem velges av årsmøtet til formann. Styrets funksjonstid er et år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med disse vedtekter og vedtak på sameiermøte, jfr. også Eierseksjonslovens bestemmelser.

Styret ansetter, og sier opp forretningsfører, og eventuelt andre oppdragsmottagere. Styret har instruksjonsmyndighet og fastsetter honorarer for utført arbeide og fører tilsyn med at oppdrag blir utført etter avtale.

Styret skal i samarbeide med forretningsføreren sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor som sameiermøte velger.

Styret skal føre protokoll fra sine forhandlinger, dog således at kun saker av viktighet for sameiet behøver å føres.

§4 – DISPOSISJONS- OG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full råderett over egen seksjon og de arealer som etter vedtektene disponeres av seksjonen. Som vedlegg til disse vedtekter følger situasjonskart som viser den del av fellesarealer regulert til tilleggsarealer, utenfor hver seksjon den enkelte seksjonseier disponerer. Terrasser/balkonger disponeres av den enkelte seksjon som har adkomst til denne/disse fra egne oppholdsrom. Svalganger er fellesarealer.

Regulering av bruksrett, se også vedtektenes §12.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Reglene i vedtektenes § 5 gjelder også for kortidsutleie.

§5 – SEKSJONSEIERS ANSVAR VED FREMLEIE

Ved bortleie er sameieren ansvarlig for at hans leietaker følger sameiets vedtekter, husordensregler og andre driftsregler som sameiet har fastsatt. Eventuelle gjentatte brudd på slike bestemmelser, etter skriftlig klage fra styre, regnes som vesentlig mislighold, jfr. disse vedtekters punkt 9. Styret kan gjøre seksjonseieren ansvarlig for at leietagere ikke fraflytter boligen hvis det er konstatert vesentlig mislighold.

§6 – INNVENDIGE / UTVENDIG VEDLIKEHOLD

Det påhviler sameierne det fulle innvendige vedlikehold av boligen, samt andre rom som hører inn under seksjonen, Ytre vedlikehold av eiendommens fellesarealer, felles hageanlegg, utstyr m.m. er sameiets ansvar bortsett fra de ”hageparseller-terrasser” den enkelte sameier/seksjon disponerer alene i hht til vedtektsfestede tilleggsarealer. Disse ”hageparseller” skal bekostes opparbeidet av den enkelte seksjonseier.

Skillet mellom indre og ytre vedlikehold er på utsiden av yttervegg, og på utsiden av glasset i bunden i boligen. Dog påhviler det den enkelte seksjon å vedlikeholde egne balkonger / terrasser innvendig, og også vindus/dør rammer utvendig på balkonger.

Sameierne/seksjonene kan ikke male eller på annen måte utforme / male avvikende farger på fasadeelementer som vinduer, rekkverk m.m.

Den enkelte sameier / seksjon plikter å føre tilsyn med sin egen seksjon, og de deler av fellesarealer som den enkelte seksjon disponerer eksklusivt i flg. disse vedtekter. Seksjonseierne er forpliktet til å bruke og vedlikeholde disse arealer slik at eiendommen ikke forringes eller påføres skade. Krever

reparasjonsarbeider i den enkelte seksjon, eller de deler av fellesarealer seksjonen disponerer, plikter seksjonseier uten ugrunnet opphold å få disse arbeider utført på en håndverksmessig fullverdig måte
Sameier er selv ansvarlig for den skade som måtte oppstå på sameiets eiendom grunnet manglende vedlikehold eller feilaktig bruk av egen seksjon.

Styret skal godkjenne all montering av markiser, antenner, belysning eller annet som monteres på bygningens fasade, tak eller andre deler av fellesarealer.

§7 – UTLIGNING AV DRIFTSOMKOSTNINGER

Sameiets utgifter utlignes på sameierne tilsvarende den enkeltes sameierbrøk. Innbetaling skjer med et fast månedlig beløp fra den enkelte.

Beløpet fastsettes av årsmøtet for kommende driftsår. Eventuelt opparbeidet likviditetsreserve i sameiet kan ikke kreves utbetalt av noen sameier heller ikke når en sameier selger sin seksjon. Styret kan på samme måte utligne underskudd i driften på sameierne.

Driftsutgifter og løpende vedlikehold/tilsyn av heis fordeles etter sameierbrøk, og inngår i sameiets ordinære driftsutgifter.

§8 – FORSIKRING

Styret tegner felles fullverdiforsikring for sameiets eiendom. Ved innvendig skade, som dekkes av forsikring, betaler seksjonseieren egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekker sameiet egenandelen.

Sameiet er ikke ansvarlig for den enkelte seksjonseiers spesielle behov for forsikring av innbo, egne innredninger, frysebokser m.m.

§9 – MISLIGHOLD

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende, med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

Unnlatelse av å betale utliknete fellesomkostninger ansees som vesentlig mislighold hvis slik unnlatelse gjelder for 3 måneder og det er gitt skriftlig påkrav med betalingsfrist på 14 dager som også er oversittet.

Styret kan da benytte den panterett som er tinglyst på hver seksjon til fordel for sameiet for sikkerhet for rettmessig oppfyllelse av sameiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

§10 – PANTERETT

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del

§11 – HUSDYR

Den enkelte seksjonseier står fritt til å anskaffe husdyr. Forutsetningen er at husdyrene ikke luftes på fellesarealer, eller er til sjenanse/ulempe for andre seksjonseiere. Styre kan hvis man ønsker dette, kreve at den enkelte seksjonseier signerer på egen avtale om vilkår for husdyrhold, forut for anskaffelse av hund eller katt.

§12 – TILLEGGSAREALER

Vedlagte tegninger over tomten viser bruk av hageparseller, og tegning over kjellerarealer viser hvilke boder og garasjeplasser de respektive seksjoner disponerer eksklusivt som tilleggsarealer.

> Seksjon 1 og 2 får eksklusiv bruksrett til: areal utenfor den enkelte seksjon frem til 2 meter fra vegg. For seksjonenes sørside avgrenses bruksretten ved tomtegrense.
> Seksjon 15 får eksklusiv bruksrett til: seksjonens bredde og frem til tomtegrense mot nord.
> Seksjon 16 får eksklusiv bruksrett til: hellelagt platting utenfor seksjonen.
> Seksjon 22 får eksklusiv bruksrett til: areal fra husets vestside til midt i gangvei. Begrensning i nord er hushjørne.
> Seksjon 23 får eksklusiv bruksrett til: husets nordside frem til tomtegrense. Begrensning i vest er 2 meter vest for hushjørne.

Bruksrettet er skissert i vedlegg til vedtektene. Skissen er ikke nødvendigvis riktig mht mål.

Plenklipping av ovennevnte areal foretas av sameiet. Seksjoner med eksklusiv bruksrett har ikke anledning til å sette opp gjerde eller hekk.

Boder:

Bod nr 1 tilhører Snr 1	Bod nr 2 tilhører Snr 2	Bod nr 3 tilhører Snr 3
Bod nr 4 tilhører Snr 4	Bod nr 5 tilhører Snr 5	Bod nr 6 tilhører Snr 6
Bod nr 7 tilhører Snr7	Bod nr 8 tilhører Snr 7	Bod nr 8 tilhører Snr 8
Bod nr 10 tilhører Snr 10	Bod nr 11 tilhører Snr 11	Bod nr 12 tilhører Snr 12
Bod nr 13 tilhører Snr 13	Bod nr 14 tilhører Snr 14	Bod nr 15 tilhører Snr 15
Bod nr 16 tilhører Snr16	Bod nr 17 tilhører Snr 17	Bod nr 18 tilhører Snr 18
Bod nr 19 tilhører Snr 19	Bod nr 20 tilhører Snr 20	Bod nr 21 tilhører Snr 21

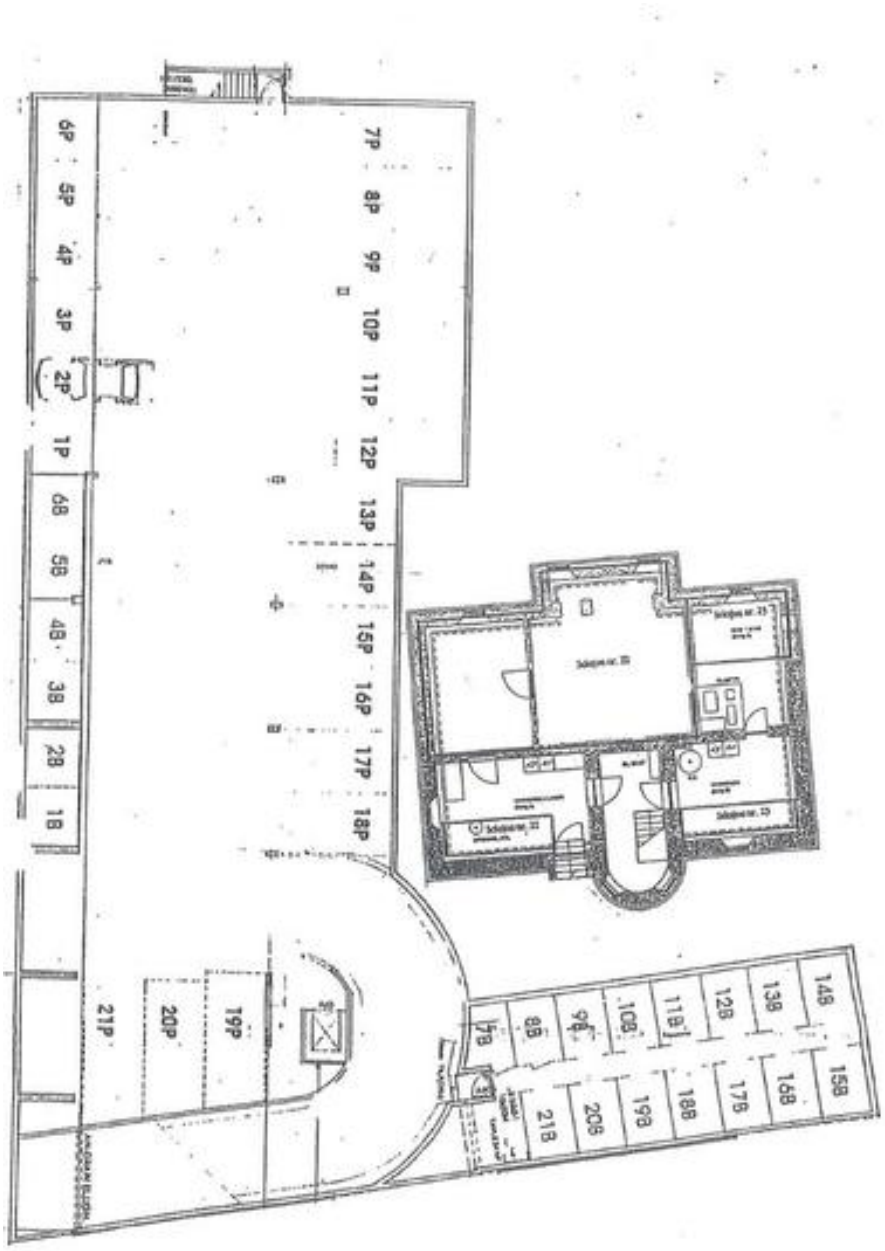
Kjellerareal i Fuglehauggata 15C (det opprinnelige huset)
Boder/areal nr 22 tilhører Snr. 22 Boder/areal nr 23 tilhører Snr23

Ideelle andeler (parkeringsplasser) i seksjon 24 kan bare eies av sameiets boligseksjonseiere. Plassene/andelene kan selges til øvrige boligseksjonseiere i sameiet. Eksternt salg er ikke tillatt. Utleie av plassen er tillatt. Eier er ansvarlig for at leietaker følger de til enhver tid gjeldene regler.

§13 - Kameraovervåking

Det kan installeres anlegg for kameraovervåking av garasje ved bakdør, heis, port og boder. Kameraovervåking skal følge de til enhver tid gjeldende lovregler og bestemmelser fra offentlig myndigheter

Kjellerplan og garasjeplan Kirkeveien 27/Fuglehaugt. 15




PLEN
FORTA
HELLER-TOM LONG
SMI
SM2
SM3
SM4
SM5
SM6
SM7
SM8
SM9
SM10
SM11
SM12
SM13
SM14
SM15
SM16
SM17
SM18
SM19
SM20
SM21
SM22
SM23
SM24
SM25
SM26
SM27
SM28
SM29
SM30
SM31
SM32
SM33
SM34
SM35
SM36
SM37
SM38
SM39
SM40
SM41
SM42
SM43
SM44
SM45
SM46
SM47
SM48
SM49
SM50
SM51
SM52
SM53
SM54
SM55
SM56
SM57
SM58
SM59
SM60
SM61
SM62
SM63
SM64
SM65
SM66
SM67
SM68
SM69
SM70
SM71
SM72
SM73
SM74
SM75
SM76
SM77
SM78
SM79
SM80
SM81
SM82
SM83
SM84
SM85
SM86
SM87
SM88
SM89
SM90
SM91
SM92
SM93
SM94
SM95
SM96
SM97
SM98
SM99
SM100
SM101
SM102
SM103
SM104
SM105
SM106
SM107
SM108
SM109
SM110
SM111
SM112
SM113
SM114
SM115
SM116
SM117
SM118
SM119
SM120
SM121
SM122
SM123
SM124
SM125
SM126
SM127
SM128
SM129
SM130
SM131
SM132
SM133
SM134
SM135
SM136
SM137
SM138
SM139
SM140
SM141
SM142
SM143
SM144
SM145
SM146
SM147
SM148
SM149
SM150
SM151
SM152
SM153
SM154
SM155
SM156
SM157
SM158
SM159
SM160
SM161
SM162
SM163
SM164
SM165
SM166
SM167
SM168
SM169
SM170
SM171
SM172
SM173
SM174
SM175
SM176
SM177
SM178
SM179
SM180
SM181
SM182
SM183
SM184
SM185
SM186
SM187
SM188
SM189
SM190
SM191
SM192
SM193
SM194
SM195
SM196
SM197
SM198
SM199
SM200
SM201
SM202
SM203
SM204
SM205
SM206
SM207
SM208
SM209
SM210
SM211
SM212
SM213
SM214
SM215
SM216
SM217
SM218
SM219
SM220
SM221
SM222
SM223
SM224
SM225
SM226
SM227
SM228
SM229
SM230
SM231
SM232
SM233
SM234
SM235
SM236
SM237
SM238
SM239
SM240
SM241
SM242
SM243
SM244
SM245
SM246
SM247
SM248
SM249
SM250
SM251
SM252
SM253
SM254
SM255
SM256
SM257
SM258
SM259
SM260
SM261
SM262
SM263
SM264
SM265
SM266
SM267
SM268
SM269
SM270
SM271
SM272
SM273
SM274
SM275
SM276
SM277
SM278
SM279
SM280
SM281
SM282
SM283
SM284
SM285
SM286
SM287
SM288
SM289
SM290
SM291
SM292
SM293
SM294
SM295
SM296
SM297
SM298
SM299
SM300
SM301
SM302
SM303
SM304
SM305
SM306
SM307
SM308
SM309
SM310
SM311
SM312
SM313
SM314
SM315
SM316
SM317
SM318
SM319
SM320
SM321
SM322
SM323
SM324
SM325
SM326
SM327
SM328
SM329
SM330
SM331
SM332
SM333
SM334
SM335
SM336
SM337
SM338
SM339
SM340
SM341
SM342
SM343
SM344
SM345
SM346
SM347
SM348
SM349
SM350
SM351
SM352
SM353
SM354
SM355
SM356
SM357
SM358
SM359
SM360
SM361
SM362
SM363
SM364
SM365
SM366
SM367
SM368
SM369
SM370
SM371
SM372
SM373
SM374
SM375
SM376
SM377
SM378
SM379
SM380
SM381
SM382
SM383
SM384
SM385
SM386
SM387
SM388
SM389
SM390
SM391
SM392
SM393
SM394
SM395
SM396
SM397
SM398
SM399
SM400
SM401
SM402
SM403
SM404
SM405
SM406
SM407
SM408
SM409
SM410
SM411
SM412
SM413
SM414
SM415
SM416
SM417
SM418
SM419
SM420
SM421
SM422
SM423
SM424
SM425
SM426
SM427
SM428
SM429
SM430
SM431
SM432
SM433
SM434
SM435
SM436
SM437
SM438
SM439
SM440
SM441
SM442
SM443
SM444
SM445
SM446
SM447
SM448
SM449
SM450
SM451
SM452
SM453
SM454
SM455
SM456
SM457
SM458
SM459
SM460
SM461
SM462
SM463
SM464
SM465
SM466
SM467
SM468
SM469
SM470
SM471
SM472
SM473
SM474
SM475
SM476
SM477
SM478
SM479
SM480
SM481
SM482
SM483
SM484
SM485
SM486
SM487
SM488
SM489
SM490
SM491
SM492
SM493
SM494
SM495
SM496
SM497
SM498
SM499
SM500
SM501
SM502
SM503
SM504
SM505
SM506
SM507
SM508
SM509
SM510
SM511
SM512
SM513
SM514
SM515
SM516
SM517
SM518
SM519
SM520
SM521
SM522
SM523
SM524
SM525
SM526
SM527
SM528
SM529
SM530
SM531
SM532
SM533
SM534
SM535
SM536
SM537
SM538
SM539
SM540
SM541
SM542
SM543
SM544
SM545
SM546
SM547
SM548
SM549
SM550
SM551
SM552
SM553
SM554
SM555
SM556
SM557
SM558
SM559
SM560
SM561
SM562
SM563
SM564
SM565
SM566
SM567
SM568
SM569
SM570
SM571
SM572
SM573
SM574
SM575
SM576
SM577
SM578
SM579
SM580
SM581
SM582
SM583
SM584
SM585
SM586
SM587
SM588
SM589
SM590
SM591
SM592
SM593
SM594
SM595
SM596
SM597
SM598
SM599
SM600
SM601
SM602
SM603
SM604
SM605
SM606
SM607
SM608
SM609
SM610
SM611
SM612
SM613
SM614
SM615
SM616
SM617
SM618
SM619
SM620
SM621
SM622
SM623
SM624
SM625
SM626
SM627
SM628
SM629
SM630
SM631
SM632
SM633
SM634
SM635
SM636
SM637
SM638
SM639
SM640
SM641
SM642
SM643
SM644
SM645
SM646
SM647
SM648
SM649
SM650
SM651
SM652
SM653
SM654
SM655
SM656
SM657
SM658
SM659
SM660
SM661
SM662
SM663
SM664
SM665
SM666
SM667
SM668
SM669
SM670
SM671
SM672
SM673
SM674
SM675
SM676
SM677
SM678
SM679
SM680
SM681
SM682
SM683
SM684
SM685
SM686
SM687
SM688
SM689
SM690
SM691
SM692
SM693
SM694
SM695
SM696
SM697
SM698
SM699
SM700
SM701
SM702
SM703
SM704
SM705
SM706
SM707
SM708
SM709
SM710
SM711
SM712
SM713
SM714
SM715
SM716
SM717
SM718
SM719
SM720
SM721
SM722
SM723
SM724
SM725
SM726
SM727
SM728
SM729
SM730
SM731
SM732
SM733
SM734
SM735
SM736
SM737
SM738
SM739
SM740
SM741
SM742
SM743
SM744
SM745
SM746
SM747
SM748
SM749
SM750
SM751
SM752
SM753
SM754
SM755
SM756
SM757
SM758
SM759
SM760
SM761
SM762
SM763
SM764
SM765
SM766
SM767
SM768
SM769
SM770
SM771
SM772
SM773
SM774
SM775
SM776
SM777
SM778
SM779
SM780
SM781
SM782
SM783
SM784
SM785
SM786
SM787
SM788
SM789
SM790
SM791
SM792
SM793
SM794
SM795
SM796
SM797
SM798
SM799
SM800
SM801
SM802
SM803
SM804
SM805
SM806
SM807
SM808
SM809
SM810
SM811
SM812
SM813
SM814
SM815
SM816
SM817
SM818
SM819
SM820
SM821
SM822
SM823
SM824
SM825
SM826
SM827
SM828
SM829
SM830
SM831
SM832
SM833
SM834
SM835
SM836
SM837
SM838
SM839
SM840
SM841
SM842
SM843
SM844
SM845
SM846
SM847
SM848
SM849
SM850
SM851
SM852
SM853
SM854
SM855
SM856
SM857
SM858
SM859
SM860
SM861
SM862
SM863
SM864
SM865
SM866
SM867
SM868
SM869
SM870
SM871
SM872
SM873
SM874
SM875
SM876
SM877
SM878
SM879
SM880
SM881
SM882
SM883
SM884
SM885
SM886
SM887
SM888
SM889
SM890
SM891
SM892
SM893
SM894
SM895
SM896
SM897
SM898
SM899
SM900
SM901
SM902
SM903
SM904
SM905
SM906
SM907
SM908
SM909
SM910
SM911
SM912
SM913
SM914
SM915
SM916
SM917
SM918
SM919
SM920
SM921
SM922
SM923
SM924
SM925
SM926
SM927
SM928
SM929
SM930
SM931
SM932
SM933
SM934
SM935
SM936
SM937
SM938
SM939
SM940
SM941
SM942
SM943
SM944
SM945
SM946
SM947
SM948
SM949
SM950
SM951
SM952
SM953
SM954
SM955
SM956
SM957
SM958
SM959
SM960
SM961
SM962
SM963
SM964
SM965
SM966
SM967
SM968
SM969
SM970
SM971
SM972
SM973
SM974
SM975
SM976
SM977
SM978
SM979
SM980
SM981
SM982
SM983
SM984
SM985
SM986
SM987
SM988
SM989
SM990
SM991
SM992
SM993
SM994
SM995
SM996
SM997
SM998
SM999
SM1000

Husordensregler for sameiet Fuglehauggata 15
Vedtatt 29/6-1998, revidert sameiermøtet 13.04.2016

Generelt
Husordensregler presiserer de rettigheter og de plikter den enkelte beboer har for å skape trivsel for alle beboere i sameiet samt å ivareta de felles materielle verdiene.

Beboerne pålegges å benytte leilighetene og fellesområdene slik at de øvrige beboerne ikke forstyrres.

Fellesrom
Med fellesrom menes trappeoppganger, svalganger, heis, garasje og kjellergang.

Barnevogner, ski, kjelker og andre private gjenstander skal plasseres i private boder.
Sykler skal kun parkers på anviste plasser i bakgården eller i garasje.

Biler skal parkeres i parkeringsanlegget på reservert plass. Plassene skal ikke brukes til oppbevaring av bildekk eller annet.

Oppgangene og inngangsparti må ikke benyttes til lek eller unødig opphold.
Vern om beplantningen og grøntanleggene. Påse at sigarettrøyk ikke plager andre beboere og at sigarettstumper ikke kastes på området.

Ytre orden
Søppelhuset er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir.
Husholdningsavfall skal sorteres og pakkes etter Oslo Kommunes regler.
Papp og papir skal legges i papircontaineren i sammenbrettet stand.
Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.
Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer.
For å minimere rotteplager er det ikke tillatt å mate fugler og andre dyr på bakkenivå.

Risting av tøy må ikke foretas fra svalganger, veranda eller vinduer. Tøy skal ikke tørkes på svalgangenes rekkverk.

Grilling er kun tillatt med elektrisk eller gassgrill. Grilling med trekull og engangsgrill er forbudt.

Beboere oppfordres til å benytte seg av hagen. Stoler og bord settes pent på plass etter bruk. Fotballsparking på gressplenen er ikke tillatt.

Reparasjons og vedlikeholdsarbeider

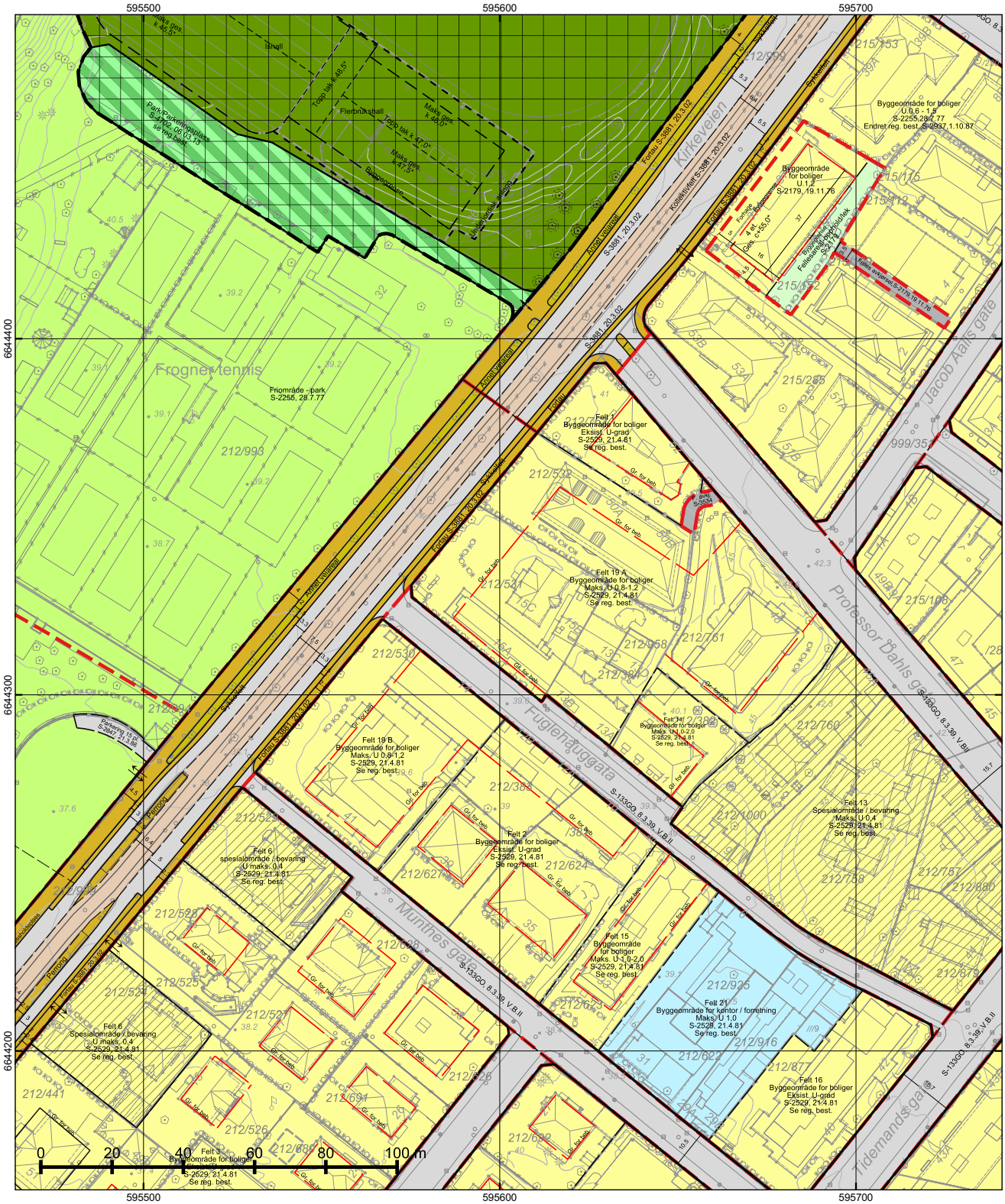
Reparasjons og vedlikeholdsarbeider skal være avsluttet innen klokken 22.00 på ukedager. I helgene skal slikt type arbeid ikke starte opp før kl. 10.00 og være avsluttet innen 18.00. Avfall skal transporters bort fra eiendommen så raskt som mulig og fellesarealer inklusive heis skal ryddes og rengjøres ved behov.

Dugnader

Styret innkaller til nødvendig dugnader, normalt vår og høst. Disse er viktige for å kunne utføre nødvendig vedlikehold på fellesarealene og for å skape trivsel og et godt bomiljø. Alle eiere og beboere oppfordres til å delta.

Utleie

I følge vedtektene skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører. Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

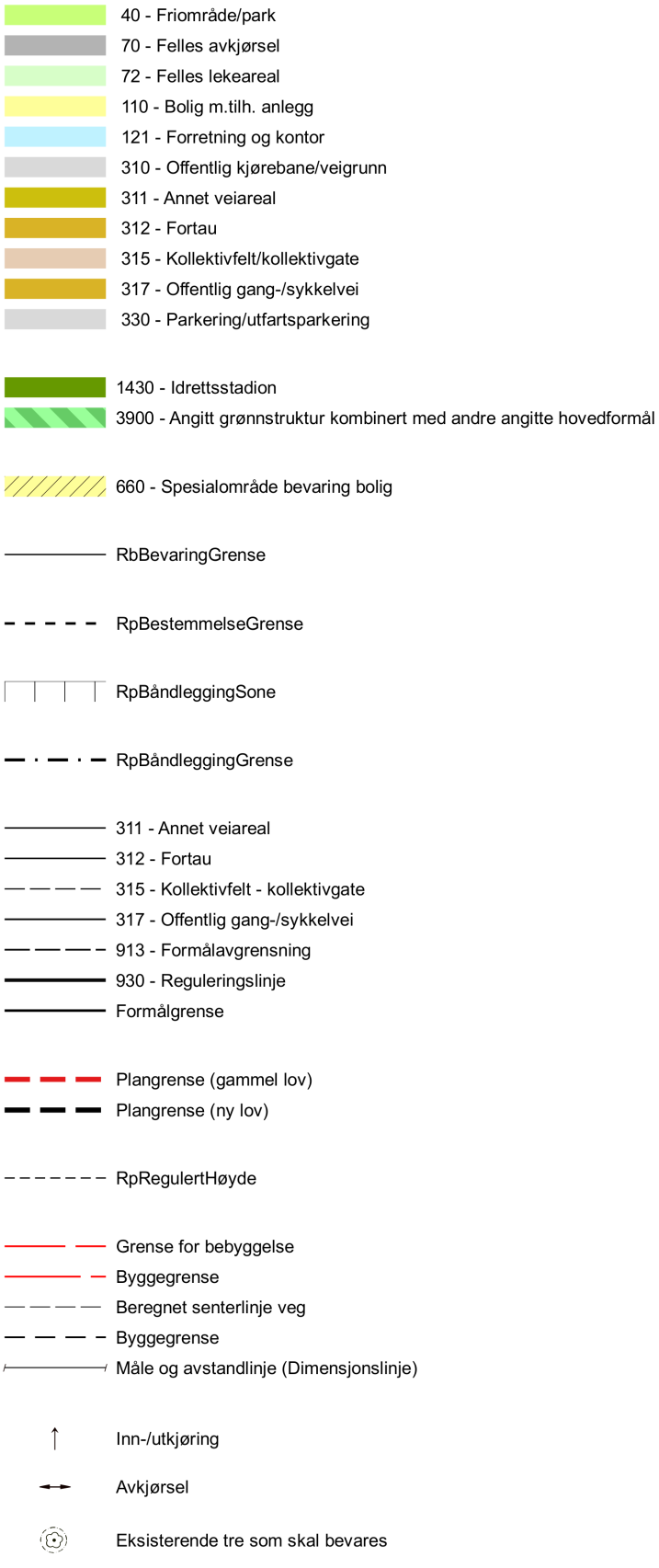
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

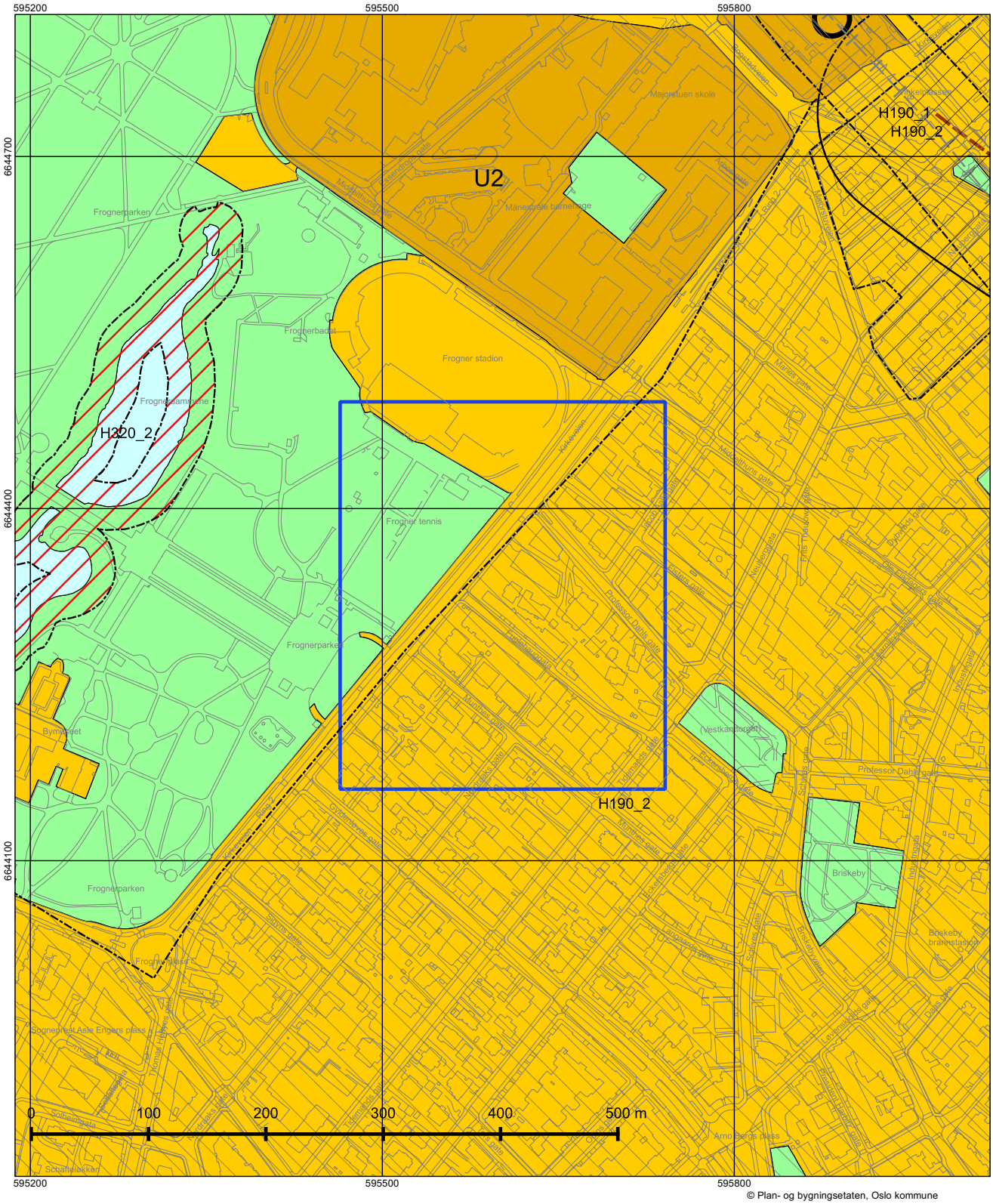
PlottID/Best.nr: 156108/ 86530589
Deres ref.:
Adresse: Fuglehauggata 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/531

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156108/86530589
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



102

199603847

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Naturbetong A.S
Bogstadveien 27 B

0355 OSLO

Dato: 01 NOV. 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199603847-101 Saksbeh: Leif O. Solheim | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	KIRKEVEIEN 27	Eiendom:	212/531/0/0
Tiltakshaver:	Naturbetong AS	Adresse:	Bogstadveien 27B, 0355
Søker:	Brodtkorb, Kari Nissen Ark.kon	Adresse:	Grinidammen 10, 1343
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og senere innsendt dokumentasjon

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatdse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

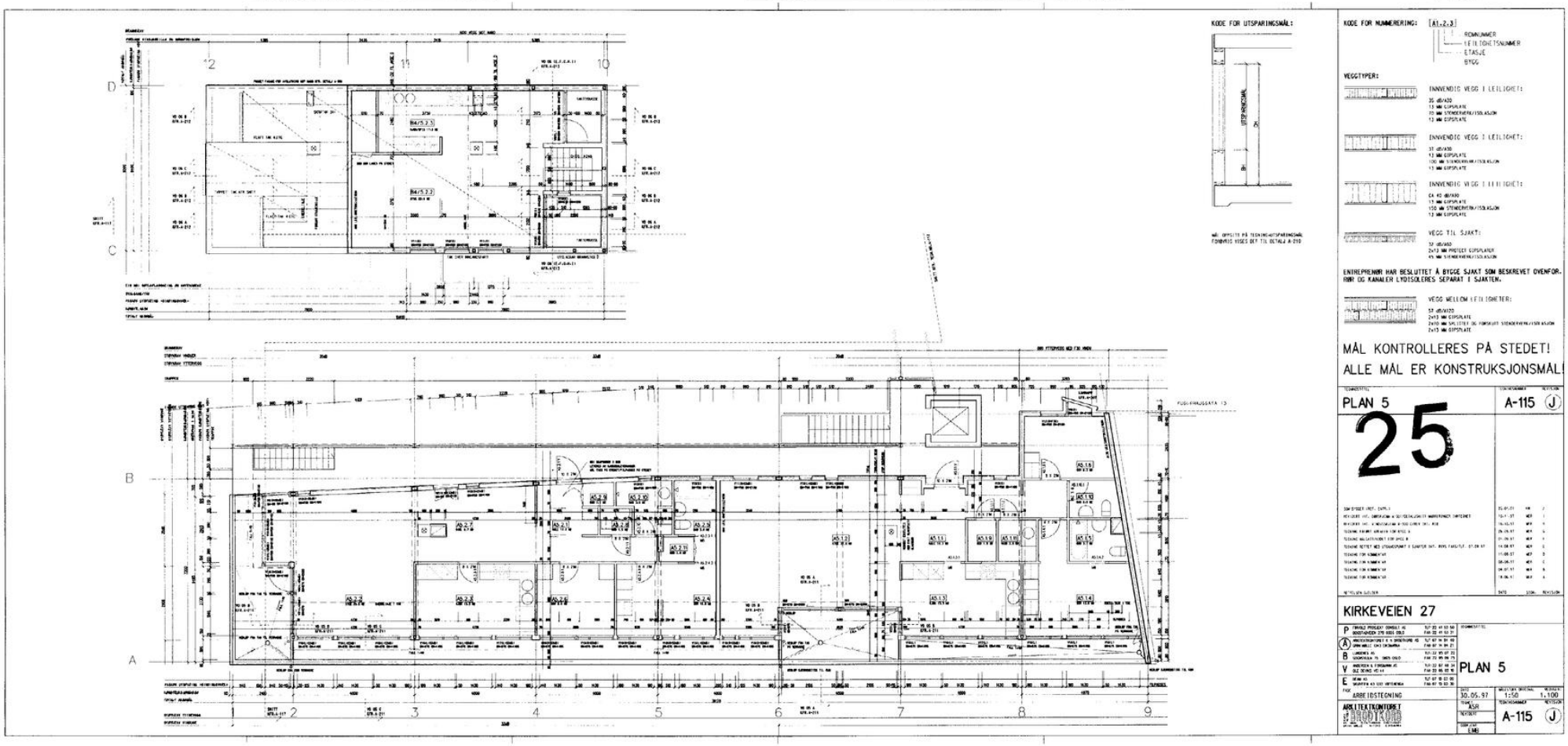
Hans Andersen
Spesialingeniør

Leif O. Solheim
Saksbehandler

Kopi til: John Opseth, Vang, 2164 Skogbygda
FPC A.S, Bogstadveien 27 B, 0355 Oslo

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Byggestart Trondheimsveien 5 22 66 20 20
Tilsynsprosjektet 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no


KODE FOR UTSPARINGSMÅL:
KODE FOR NUMMERERING:
A1.2.3
ROMNUMMER
LEILIGHETSNUMMER
ETASJE
BYGG
VEGGTYPER:
ENNVENDIG VEGG I LEILIGHET:
ENNVENDIG VEGG I LEILIGHET:
ENNVENDIG VEGG I LEILIGHET:
VEGG TIL SJAKT:
ENTREPRENØR HAR BESLUTTET Å BYGGE SJAKT SOM BESKREVET OVENFOR.
RØR OG KANALER LYDISOLERES SEPARAT I SJAKTEN.
VEGG MELLOM LEILIGHETER:
MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET!
ALLE MÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL!
PLAN 5
A-115
25
KIRKEVEIEN 27
PLAN 5
ARBEIDSTEGNING
ARKITEKTKONTORET
1:50
1:100
A-115

Returneres til:

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
23 DES 1997
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 80736

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	212	531	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
914 532 426 [redacted]	Naturbetong AS	

3. Begjæring

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

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	84	11	B	88	21	B	105	31			41			51		
2	B	72	12	B	96	22	B	135	32			42			52		
3	B	41	13	B	109	23	B	128	33			43			53		
4	B	84	14	B	112	24	G	520	34			44			54		
5	B	72	15	B	52	25			35			45			55		
6	B	80	16	B	52	26			36			46			56		
7	B	84	17	B	52	27			37			47			57		
8	B	88	18	B	52	28			38			48			58		
9	B	96	19	B	96	29			39			49			59		
10	B	84	20	B	52	30			40			50			60		

Sum tellere: 2.434 = nevner: 2.434

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 80736 Tinglyst: 23.12.1997 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RETT KOPI BEVITNES

Statsautorisert Eiendomsmegler
Stein Gundersen
MNEF

Noter:

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

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

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

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
~~eller~~ G G
[X] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller - SEKSJON 22 OG 23 ,
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

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

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

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

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

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

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

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

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

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

6. Tegninger m.v.

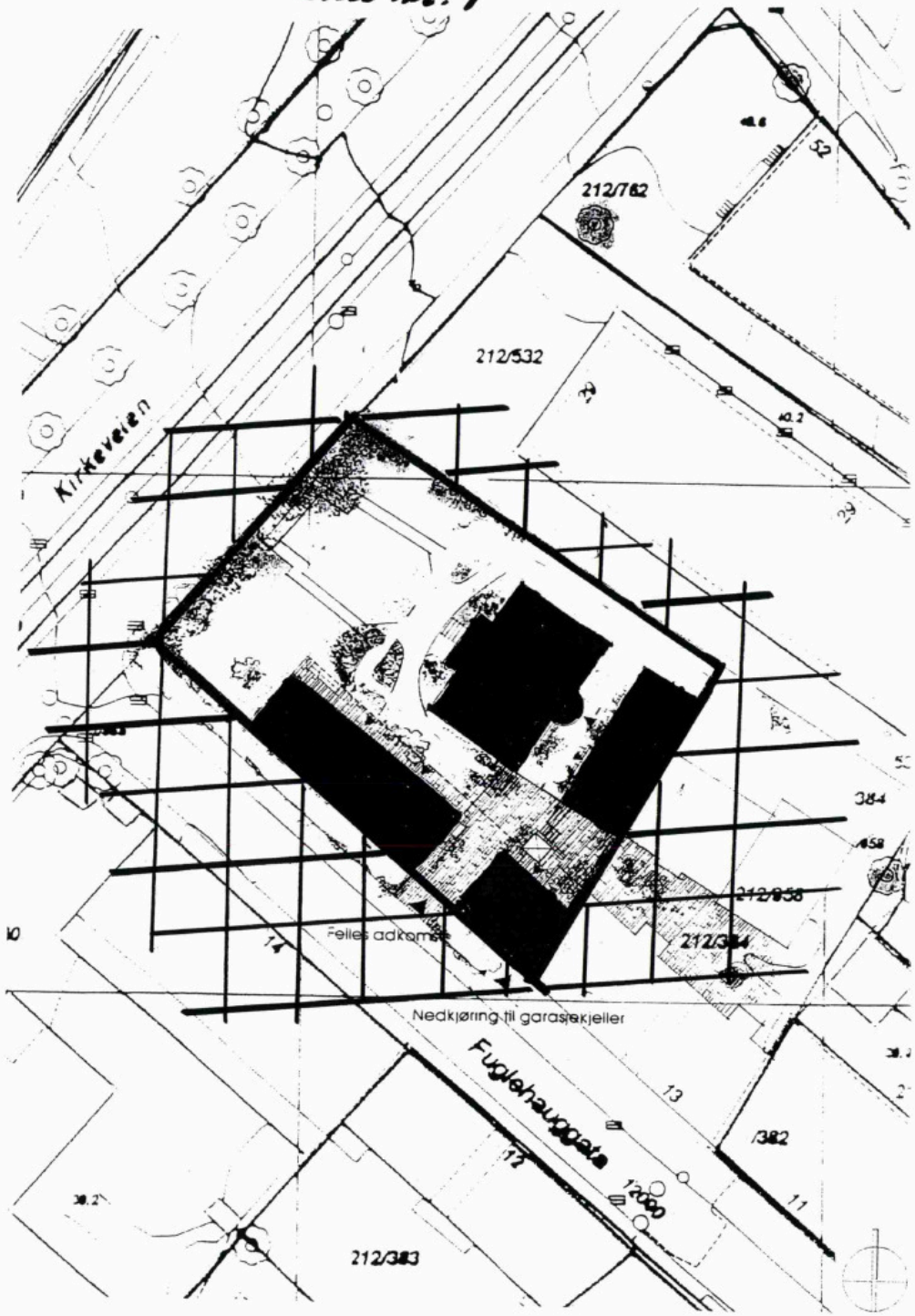
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo 17/12/97	For Naturbetong AS Stig Hvinden Kenneth Sandvold

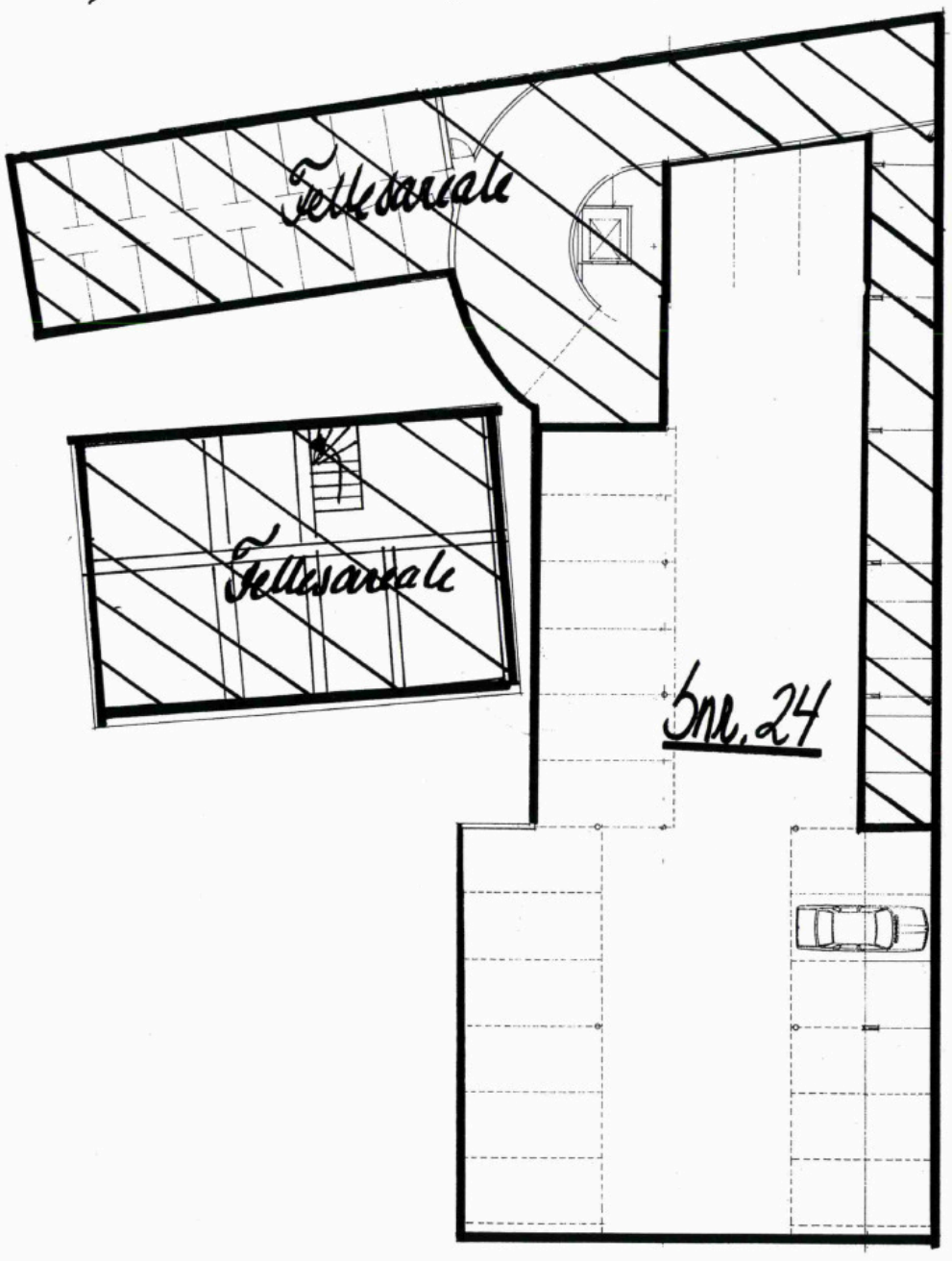
Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

Side nr. 1


212/782
212/532
Kirkeveien
Felles adkomst
Nedkjøring til garasjekjeller
Fuglehaugveien
212/383
13
12
11
1,2000

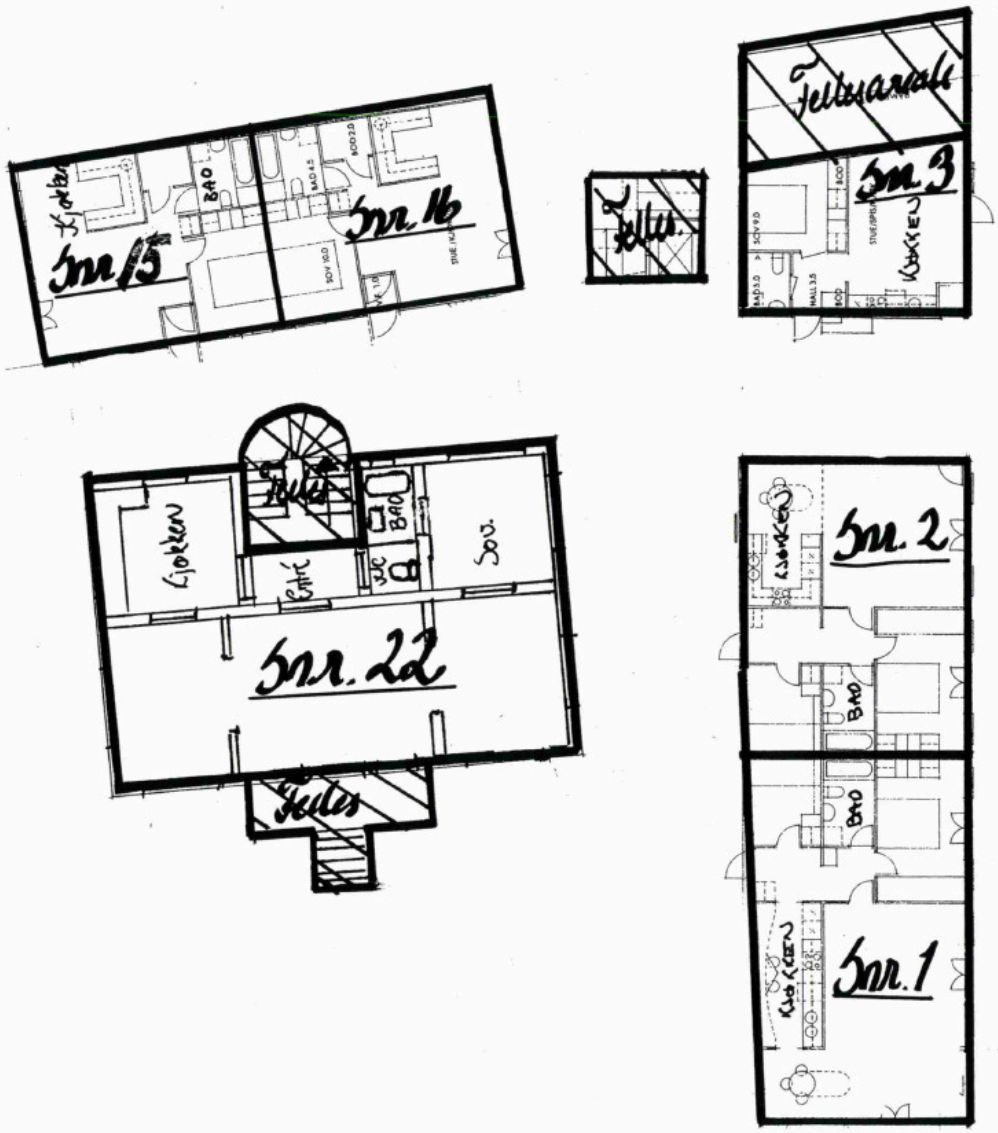
Side nr. 2

Kjeller Gnr. 212 Bnr. 531



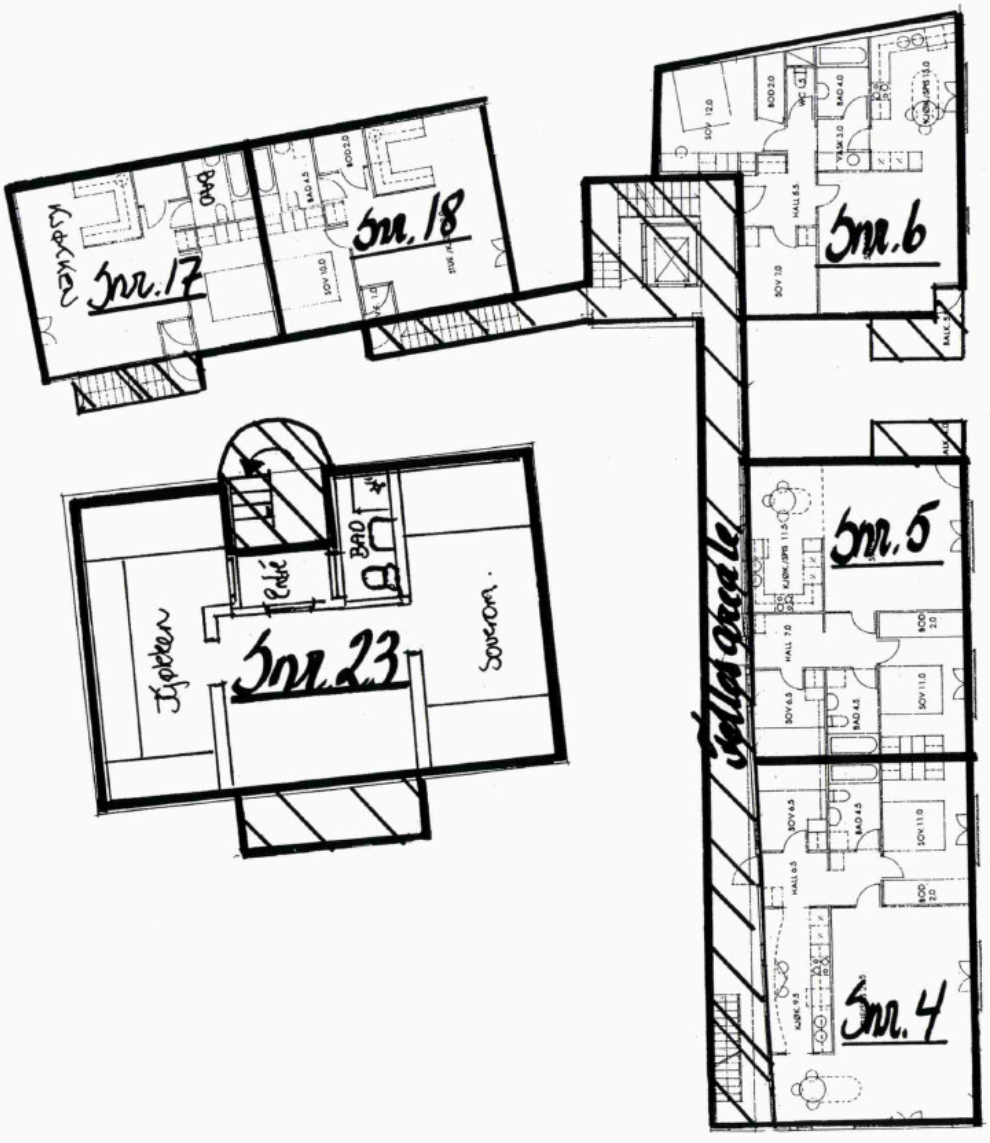
Side nr. 3

1. etg. Gnr. 212 Bnr. 531



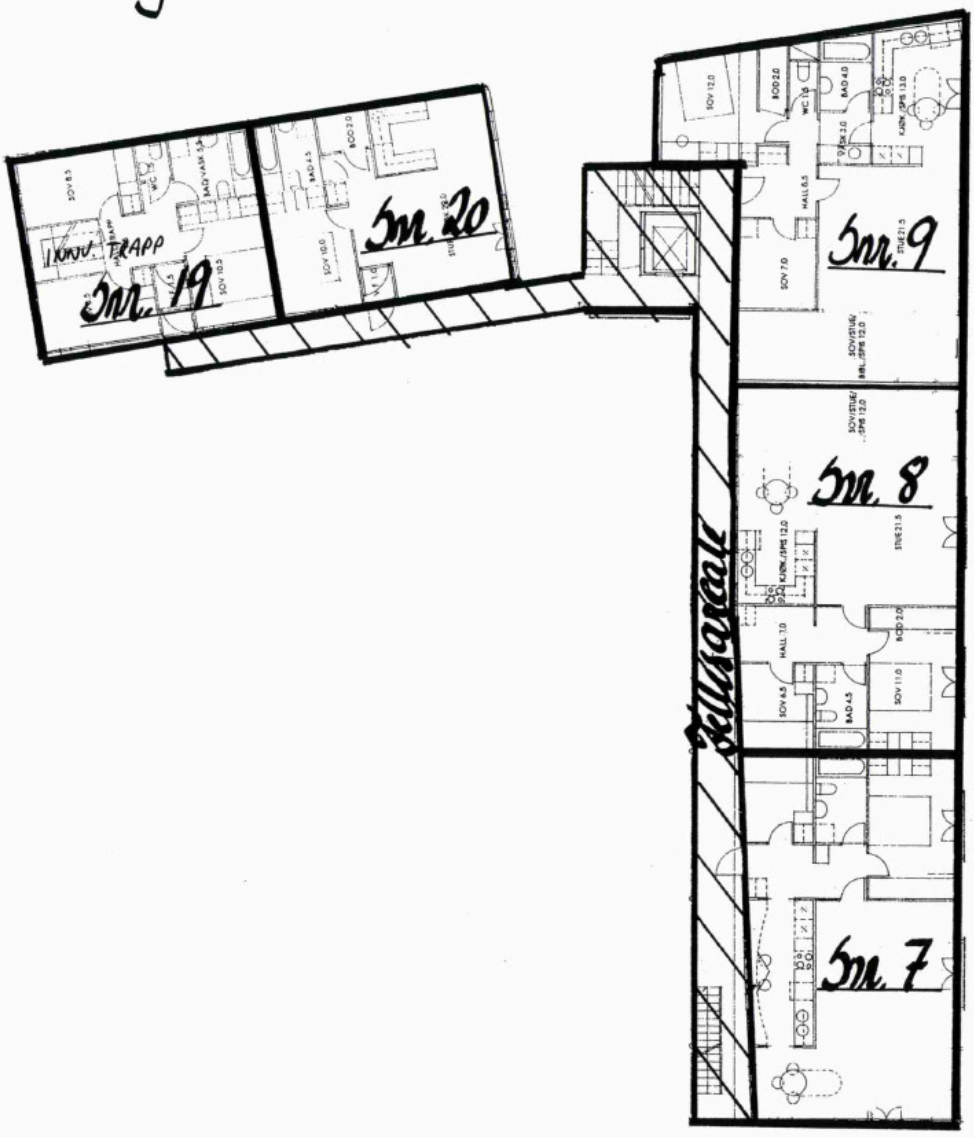
Side nr. 4

2. etg. Gnr. 212 Bnr. 531



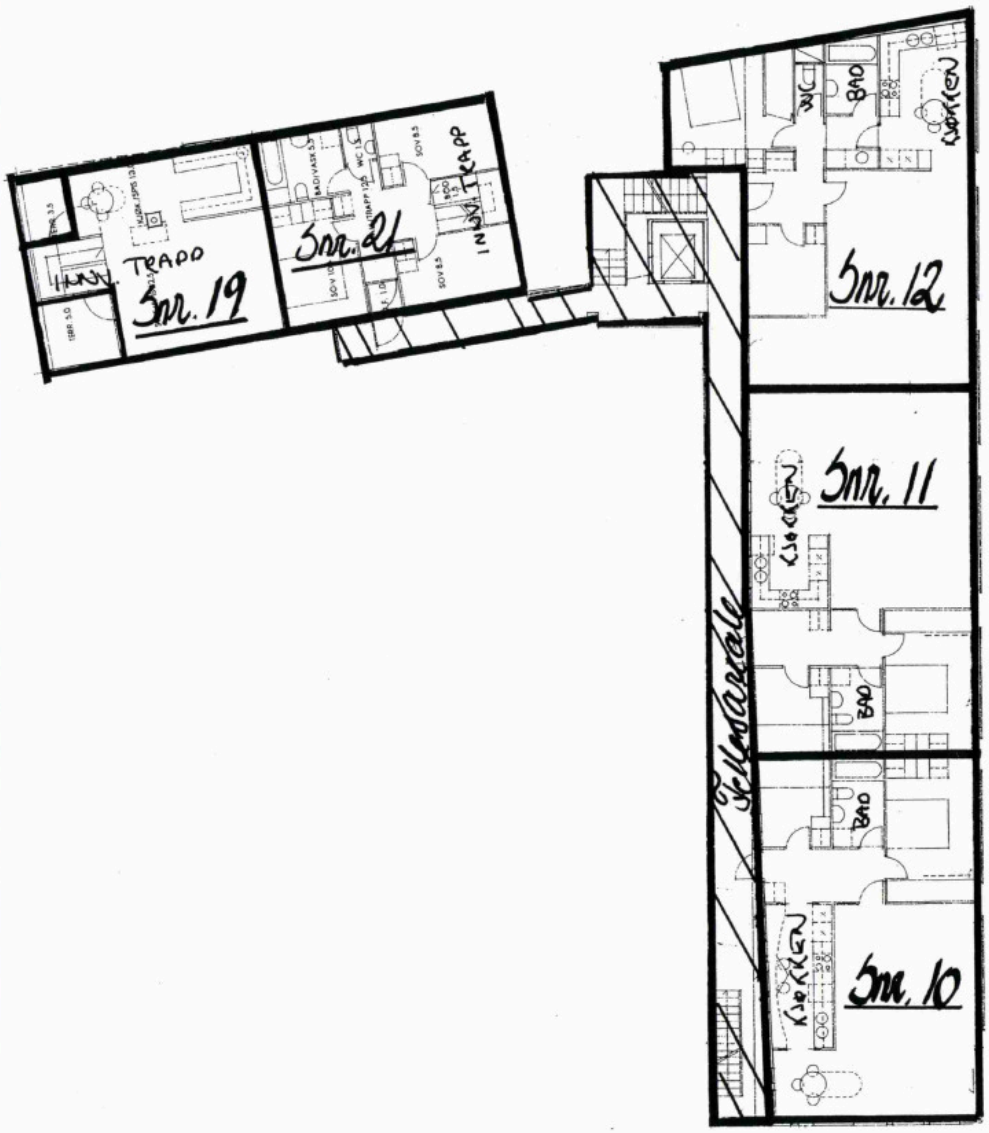
Side nr. 5

3. etg. Gnr. 212 Bnr. 531



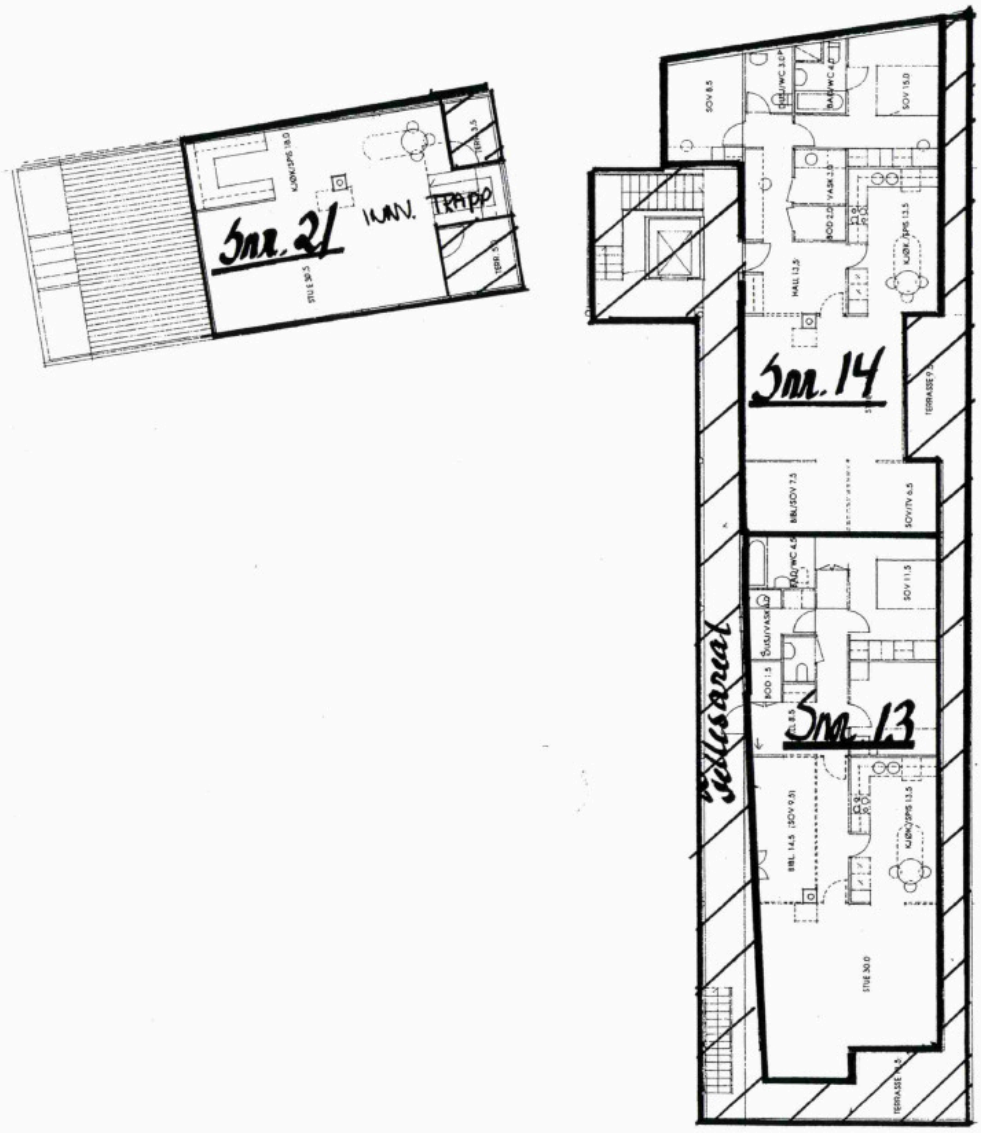
Side nr. 6

4. etg. Gnr. 212 Bnr. 531



Side nr. 7

5. etg. Gnr. 212 Bnr. 531



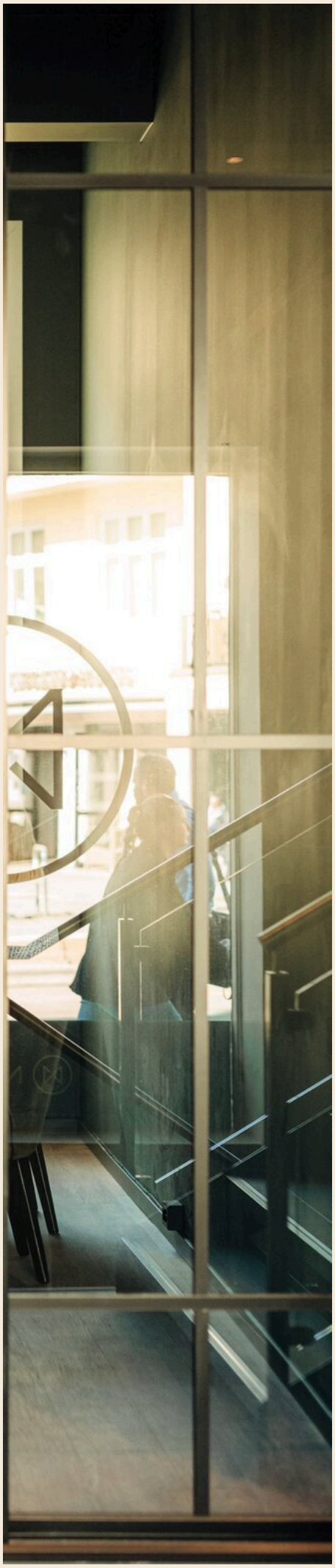
Velkommen til

Nordvik v/Magnus Moestue

Bislett, Homansbyen, Bolteløkka, Adamstuen og Pilestredet Park er områder med særegen karakter og et boligmarked som krever god lokalkunnskap. Det har våre eiendomsmeglere, og vi bruker den innsikten til å gi deg råd som faktisk betyr noe når du skal selge bolig. Megleren din følger deg gjennom hele salget og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

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

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
m.moestue@nordvikbolig.no
938 76



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0050/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fuglehauggata 15A 0260 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 531, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Magnus Moestue

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
m.moestue@nordvikbolig.no
938 76 619