NORDVIK

Fearnleys gate 5A

2 soverom | 46 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Fearnleys gate 5A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.03.2026









Nøkkelinformasjon

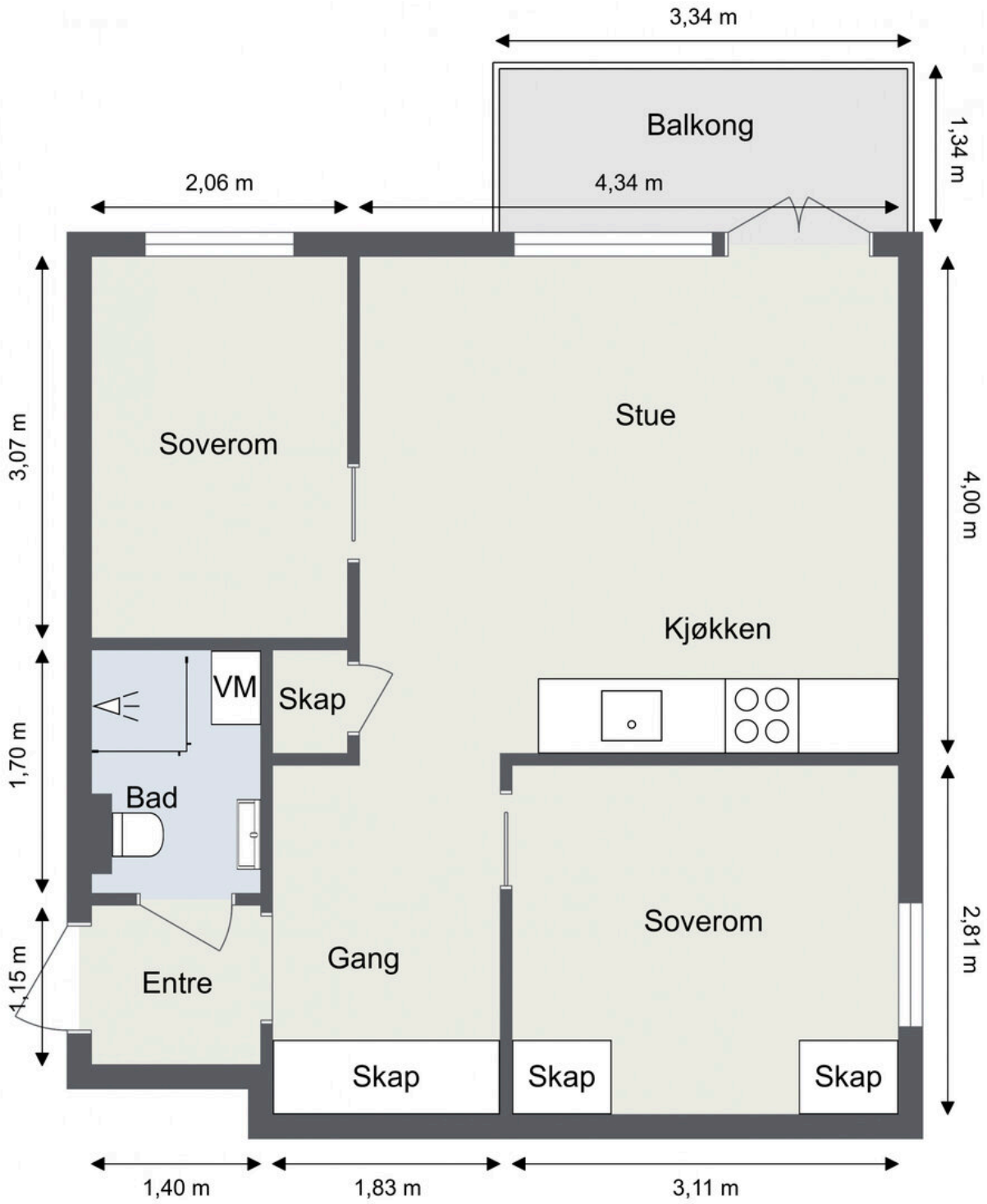
Flott og innbydende 3-roms med balkong mot rolig og frodig bakhage - Bad pusset opp i 2024 - V.vann/fyring inkl.

Prisantydning	**5 990 000,-**
Omkostninger	**151 780,-**
Totalpris	**6 167 891,-**
Fellesgjeld	**26 111,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 670,-**
BRA-i	**46 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1931**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Fearnleys gate 5A. En lys og innbydende 3-roms selveier i flott funkisbygg fra 1931, rett ved Vestkanttorvet. Dette er en attraktiv og gjennomført leilighet med praktisk planløsning og gjennomgående god standard, moderne kjøkken fra 2019 og nylig oppusset bad (2024). Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong med fint utsyn mot frodig bakgård og øvrig nabolag., et perfekt sted å nyte morgenkaffen eller varme sommerdager. Beliggenheten er sentral, urban og samtidig rolig. Her bor du med umiddelbar nærhet til alt du trenger i hverdagen, det er gangavstand til byens beste handlegater, treningsfasiliteter, kaféer og et bredt utvalg av restauranter. Nær Frognerparken, turmuligheter og kollektivtransport.

Tyder


3,34 m
Balkong
1,34 m
2,06 m
4,34 m
3,07 m
Soverom
Stue
4,00 m
Kjøkken
VM
Skap
1,70 m
Bad
Soverom
2,81 m
Gang
1,15 m
Entre
Skap
Skap
Skap
1,40 m
1,83 m
3,11 m



Leiligheten har en egen sydøstvendt balkong vendt mot rolig bakgård – et hyggelig og skjermet uteområde.





Her har du god plass til en sittegruppe og tilhørende møblement.

Leiligheten ble oppgradert i 2019, hvor kjøkkenet ble flyttet ut i stuen for en mer moderne og sosial planløsning.











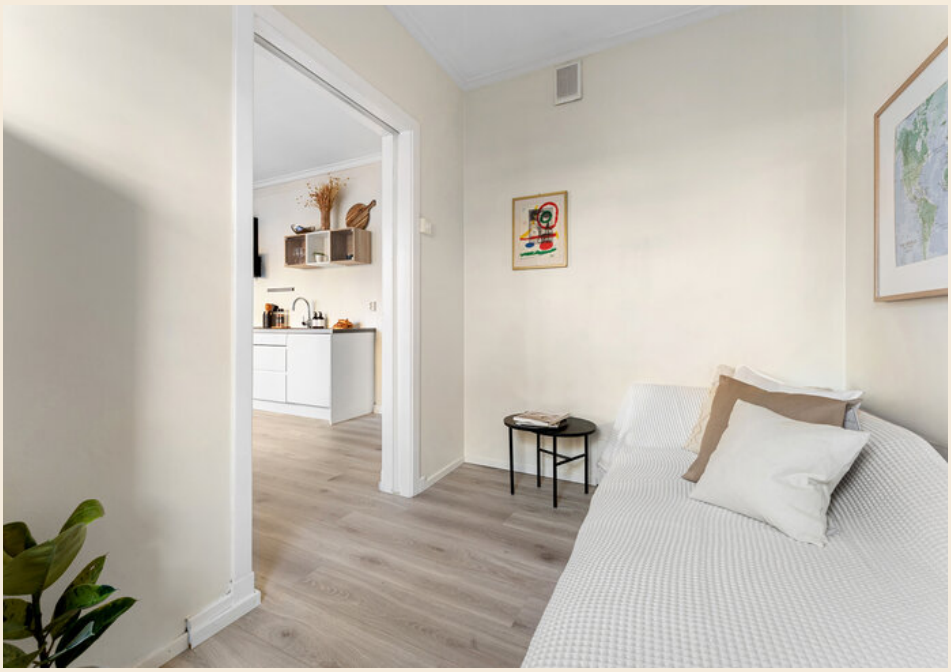
Kjøkkeninnredningen er fra 2019 og gir leiligheten et tidsriktig uttrykk med smarte løsninger og god utnyttelse av plassen.





Boligen har to soverom - begge av god størrelse.

Malt i behagelige fargetoner og vender ut mot rolig bakgård.


























RITUALS
cosmetics
Valkyrien
Kaffebrenneriet
Valkyrien
Valkyrien
Valkyrien
Valkyrien




habitat
habitat
vitusapotek+
habitat

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0762/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fearnleys gate 5A, 0353 OSLO
Gnr 215, bnr 69, snr 15 i Oslo kommune

Selger
Linn ter Kuile

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)
26 111,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 016 111,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
150 400,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
151 780,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
164 780,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 167 891,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 180 891,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1931

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 46 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 50 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entré, Bad, Gang, Stue/kjøkken, To soverom.
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 3.3 kvm. To kjellerboder.
Total BRA: 3.3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer 2 boder i 1. etasje på henholdsvis 1,2 og 2,1 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 4. etasje med en god intern beliggenhet, og fremstår som lys, innbydende og gjennomført med god standard. Boligen har to romslige soverom samt en åpen og trivelig stue/spisestue med direkte utgang til en solrik balkong. Kjøkkenet er fra 2019, og badet ble pusset opp i 2024 med moderne og tidsriktige løsninger. Dette er en velholdt og funksjonell leilighet med praktisk planløsning og gjennomtenkte kvaliteter.
I tillegg disponerer boligen to boder i 1. etasje på henholdsvis 1,2 og 2,1 kvm

Entré:
Lys og romslig entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Det er god plass til oppheng av yttertøy og praktisk oppbevaring.

Stue/spisestue:
Lys og romslig stue/spisestue i åpen løsning mot kjøkkenet. Planløsningen gir effektiv arealutnyttelse og skaper et hyggelig, sosialt oppholdsrom. Rommet har gode møbleringsmuligheter med plass til flere naturlige soner. Rause vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en lun og trivelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 5 m², som skaper en fin forlengelse av stuen på sommerstid.

Kjøkken:
Delikat kjøkken fra 2019, med lyse glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er smart planlagt med fokus på funksjonalitet, og byr på rikelig med både benkeplass og oppbevaringsplass i skap.

Hovedsoverom:
Leilighetens hovedsoverom er av god størrelse, innredet med to garderobeskap. Det er ellers god plass til dobbeltseng, eller annet ønsket møblering.

Soverom II:
Leiligheten har en praktisk og familievennlig planløsning med to soverom. Soverom nummer to har god plass til seng, kommode og øvrig møblering etter behov, og egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad:
Lyst og stilrent bad pusset opp i 2024, med flislagte overflater og varmekabler i gulvet.
Baderomsinnredningen består av et praktisk veggskap med glatte fronter.

Standard
Leilighet i boligbygg fra 1931. Leiligheten holder en gjennomgående god standard. Det er gitt TG2 på visse punkter i leiligheten. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:
TG 0/1: 16
TG2: 4
TG3: Ingen
TG IU: Ingen

_____
Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2019, med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Veggmontert kullfilterventilator i stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Bad:
Badet ble pusset opp i 2024. Flislagte overflater med varmekabler i gulv. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Det er inspeksjonsluke mot våtsonene i badet fra soverom 2.

Dette er også inspeksjonsluke for rør.

_____
Innvendige overflater:
Gulv: Enstavs laminat. Fliser på bad.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Fliser på bad.
Tak: Sparklet og malte plater.

Tekniske installasjoner:
- Friskluft via spalteventiler i vinduer.
- Oppdriftsventilasjon eller mekanisk avtrekk i badet.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badehimlingen.
- Hovedstoppekran for varmt og kaldt vann i innebygget skap med adkomst fra stuen.

Elektriske anlegg:
- Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i gangen.
- En kurs med jordfeilautomat tilknyttet platetoppen.

Diverse:
- Himlingshøyde ca. 2,71 m målt i stuen.

Parkering
Sameiet har noen parkeringsplasser til leie. Langtidsleie registereres hos foretningsfører. Kortidsutleie betales ved Vipps. Leieforhold avtales med styret.

Det er ellers 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
2024: Pusset opp hele badet.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. september 2019

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: Drammen VVS. Totalrenovering av bad. De brukte underleverandør fra Fix design AS til største delene av arbeidet. Arbeid utført i mars-april 2024.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen VVS. Totalrenovering av bad. De brukte underleverandør fra Fix design AS til største delene av arbeidet. Arbeid utført i mars-april 2024

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen VVS. Totalrenovering av bad. De brukte underleverandør fra Fix design AS til største delene av arbeidet. Arbeid utført i mars-april 2024

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: Malercompagniet Oslo AS. Fasaderehabilitering. Arbeid utført april, mai, juni 2021. Malercompagniet: murearbeide, malerarbeide, snekkerarbeide, blikkenslagerarbeide (nye nedløp og balkongtopper).

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering og større vedlikehold REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD de siste 10 år: 2016 - Fornyelse av soilrør og bunnledninger i gården med glassfiberstøp v. TT-teknikk AS 2016 - Skifte av avløpsrør, kjellerområde v. TT-Teknikk AS - 2016 - Installasjon av individuelle varmemålere på radiatorer v. Techem AS 2016 -Reparasjon/skiferlegging i inngangspartiet Oppgang A og baktrapp Oppgang B v. Kitty AS 2017 - Legging av sveisemembran på balkonger (Siri styreleder) 2018 – Begrenset tilstandsvurdering av gården med finansieringspakke (GRB styreleder) 2019 – Gulvene i første etasje oppgraderes (inngangsparti): Boning av gulvene i inngangspartiene A og B og pris oppgradering av kjellergulvene, utført 2020. 2019 - Tilbudsinnhenting: Rehabilitering av Fearnleysgate 5. Dette vil si: 1. Utarbeidelse av tilbudsdokument 2. Tilbudsinnhenting, tilbudskontroll, evaluering av tilbud 2020 - Oppgradering av kjellergulvene i vaskekjeller, tørkekjeller og bodområde 2020 - vedtak om totalrehabilitering av fasaden 25. nov. 2020 - omfattende møtevirksomhet og forberedelser. 2021 - omfattende reparasjon av rørsystem til fyringsanlegg: Installasjon av nytt sluk m/ tilbakeslagsventil (+ pigg og støping) ny blandeventil m/manometer, bytte pakninger, reparasjon av lekkasjer. (utført av Rørlegger Pluss AS 23.69.69.63) 2021 - (GRB styreleder) rehabilitering av gården totalrehabilitering av fasaden: Entreprenør Malercompagniet: murearbeide, malerarbeide, snekkerarbeide, blikkenslagerarbeide (nye nedløp og balkongtopper) 2022 - etterarbeider etter rehabiliteringen for å sette gården tilbake i samme stand, balkongbøyler er bestilt og satt i produksjon. 2022 Gjennomgang /nødvendig vedlikehold av det elektriske anlegget - fellesarealet. 2023 - skadedyr meldt. Noen mulige inngangsveier identifisert og noe sikring foretatt i fellesområdene. Omfattende møtevirksomhet med Anticimex og eierne i første etasje oppgang A (seksjon 1) grunnet pågående rottesak. (Videre rehabilitering der utføres i 2024). 2023: Balkongbøyler installert på høsten. 2024: Rehabilitering av seksjon 1 pga. påvist rotteaktivitet. Rehabilitering I (kjøkken, stue, soverom) vår 2024 og rehabilitering II bad og gang høst 2024 ble utført. 2024/2025 Felles rør / stoppekran til store deler av oppgang A ble flyttet ut av seksjon 1 ved rehabiliteringen II (høst 2024), og ført gjennom taket i gangområdet og videre til fyrrommet. Gangen ble satt tilbake til normal stand i vår 2025 (Flytting av rør, inkassing av rør i inngangspartiet, sparkling, maling)

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: Det ble oppdaget at det er rotter i leilighet og under gulvet / i vegger i første etasje. Det var en luftlomme i konstruksjonen under gulvet der rottene kom inn/holdt til. Styret og Anticimex orienterte om saken. Gjort arbeid for å løse problemet. Desember 2025: Det har blitt observert kakkerlakk i en leilighet. Vi har hatt Rentokil på besøk og de anbefaler at vi setter ut feller i alle leilighetene for å kartlegge omfanget. Ingen mer beskjed der og gjaldt i en annen leilighet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2019. Og ny tilstandsrapport 2026

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgaven fra 2019. Og ny tilstandsrapport 2026.

Bygningssakkyndig
Bjørn Fosser

Byggemåte
Boligblokk fra 1931. Grunnmur i betong. Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur. Valmet yttertak. Etasjeskiller i trebjelkelag eller betong. Felles trapper i betong. Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde.

Vinduer og dører:
- Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1988.

- Tofløyet balkongdør med 3-lags isolerglass, produsert i 1988.
- Entrédør i brannklasse B-30 med 40 desibel lydmotstand.
- Glatte innvendige skyvedører til soverommene.
- Profilert dør til badet.

Balkonger, terrasser, og lignende:
- Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 5 m².
- Terrassebord på dekke og rekkverk i murpuss med beslag på toppen.

_____
Takstmannens vurdering ved TG2:
Vinduer:
Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Ytterdører:
Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.

Etasjeskiller:
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 17 mm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Ventilasjon:
Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Se vedlagt tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaksin på badet
- Gardiner
- Speil med hylle i gangen
- Hyller i stuen

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter følger det at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - grønn
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
Boligen er tilknyttet felles sentralvarmeanlegg (fjernvarme), med radiatorer i boligen. Varmtvann tilknyttet samme system. Kostnader for fjernvarme og varmtvann er inkl. i felleskostnadene.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at strømforbruket for hele året 2025 var totalt 1968 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 670,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader i mnd. er kr. 4.670,-
Herav:
Dugnadsbidrag: kr. 80,-
Fjernvarme: kr. 1.158,-
Renter og avdrag: kr. 246,-

Kabel-TV og bredbåndsavgift: kr. 563,-
Felleskostnader: kr. 2.623,-

Avregning av gulvvarme: Varmeforbruk gulvvarme etter forbruk. Forretningsfører foretar avregning mot faktisk forbruk en gang i året.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader kr. 4 670,- i mnd. Se punktet om felleskostnader for mer informasjon.
- Strøm ca. 1968 kWh i året. Se punket om felleskostnader for mer informasjon.
- Innboforsikring.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 534 511,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 138 043,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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.
Sameiet Fearnleys gate 5;, orgnr. 917047731

Om sameiet
Sameiet Fearnleys Gate 5 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 930139122. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 22 boligenheter og 1 separat garasjeenhet. Tilsammen 23 enheter.

Kun fysiske personer kan være seksjonseiere.

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD DE SISTE 10 år:
2016 - Fornyelse av soilrør og bunnledninger i gården med glassfiberstøp v. TT-teknikk AS
2016 - Skifte av avløpsrør, kjelleområde v. TT-Teknikk AS
2016 - Installasjon av individuelle varmemålere på radiatorer v. Techem AS
2016 - Reparasjon/skiferlegging i inngangspartiet Oppgang A og baktrapp Oppgang B v. Kitty AS
2017 - Legging av sveisemembran på balkonger
2018 – Begrenset tilstandsvurdering av gården med finansieringspakke
2019 – Gulvene i første etasje oppgraderes (inngangsparti): Boning av gulvene i inngangspartiene A og B og pris oppgradering av kjellergulvene, utført 2020.
2019 - Tilbudsinnhenting: Rehabilitering av Fearnleysgate 5
1. Utarbeidelse av tilbudsdokument
2. Tilbudsinnhenting, tilbudskontroll, evaluering av tilbud
2020 - Oppgradering av kjellergulvene i vaskekjeller, tørkekjeller og bodområde
2020 - vedtak om rehabilitering 25. nov. 2020 - omfattende møtevirksomhet og forberedelser.
2021 - omfattende reparasjon av rørsystem til fyringsanlegg: Installasjon av nytt sluk m/ tilbakeslagsventil (+ pigg og støping) ny blandeventil m/manometer, bytte pakninger, reparasjon av lekkasjer. (utført av Rørlegger Pluss AS 23.69.69.63)
2021 - rehabilitering av gården totalrehabilitering av fasaden: Entreprenør Malercompagniet: murearbeide, malerarbeide, snekkerarbeide, blikkenslagerarbeide (nye nedløp og balkongtopper) - totalt kroner 3.595.681,-
2022 - etterarbeider etter rehabiliteringen, balkongbøyler er bestilt og satt i produksjon. Gjennomgang /nødvendig vedlikehold av det elektriske anlegget - fellesarealet.
2023 - skadedyr meldt. Noen mulige innganger identifisert og noe sikring foretatt i fellesområdene. Omfattende møtevirksomhet med Anticimex og eierne i første etasje (oppgang A), grunnet pågående rottesak. Videre rehabilitering der utføres i 2024.
2023 - Balkongbøyler installert på høsten.
2024 - Rehabilitering 1. etasje oppgang A pga. rotter.

Fremtidig vedlikehold:
Branntiltak i Fearnleysgate 5: Det må jobbes videre med brannsikringstiltak og internkontroll ut ifra rapport utarbeidet av Norsk Brannvern og Oslo Brannvesen. Videre om brannslukkingsanlegg skal anskaffes. Et brannalarmanlegg vil kunne erstatte mange av de andre tiltakene som står i rapportene, eller skalere ned viktigheten av de andre tiltakene. Styret jobber nå med forskjellige løsninger og innhenter tilbud. Kostandene i forbindelse med prosjektet er derfor ikke avklart. Men det

vil kunne føre til ekstraordinære innbetalinger eller låneopptak.

Lengre sikt:
- Enkel reparasjon av glasstak (der vinduskarmene har rustet, legge på middel)
- Mer strøm inn til gården.
- Nødvendige tiltak for å opprettholde tilfredsstillende standard: Gårdsplass bak bygget / veger inn er slitt, dette trenger en oppgradering: planering av gårdsplassen, planting, evt. dekke på plassen, hyggesoner og parkeringssoner ut ifra en enhetlig plan. Dette for å opprettholde en tilfredsstillende standard. Smijernsgjerdet foran gården bør oppgraderes. Uteområdet foran gården trenger enkeltvis nye planter erstattet etter rehabiliteringen.

Forretningsfører
OBF

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 26 111,-pr. 03.02.2026

Spesifikasjon av selskapets lån:
Lånenummer: 12133029441, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.02.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 5
Saldo per 03.02.2026: 14 238
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.06.2026)

Lånenummer: 16363422865, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.02.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 122
Saldo per 03.02.2026: 1 343 952
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.03.2036)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 144 667
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 118 717

Lånenummer: 16368749331, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.02.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 161
Saldo per 03.02.2026: 659 517
Andel av saldo: 26 111
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.06.2039)

Fellesgjelden pr. 03.02.26 er kr. 26.111,-

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 27 904,- pr. 31.12.2025

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i vedlagte dokumenter.

Dyrehold
Husdyr er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3843398

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 234 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisniger. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten i Fearnelys gate 5A ligger sentralt og attraktivt til i et etablert og populært boligområde. Her bor du i rolige omgivelser med kort vei til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og kollektivtransport. Området byr også på gode tur- og rekreasjonsmuligheter, samtidig som du har enkel adkomst til sentrum og øvrige servicetilbud. En praktisk og ettertraktet beliggenhet som passer for de fleste.

Aktivitet og fritid:

Området byr på gode muligheter for en aktiv og variert fritid. I nærområdet finner du flotte tur- og grøntområder med fine gang- og sykkelveier som egner seg godt for både rolige spaserturer og mer aktive økter. Det er også kort vei til parker og lekeplasser som passer godt for barnefamilier. For den treningsglade finnes det treningssentre og idrettstilbud i nærheten, og området har gode fasiliteter for både organisert og egenorganisert aktivitet. Med enkel tilgang til sentrum har du i tillegg et bredt utvalg av kulturtilbud, caféer og arrangementer innen rekkevidde.

Servicetilbud:
Leiligheten har nærhet til et godt og variert servicetilbud som gjør hverdagen enkel og komfortabel. I området finner du dagligvarebutikker, apotek og andre nødvendige tjenester innen kort gangavstand. Det er også kort vei til caféer, restauranter og øvrige handelstilbud. Med enkel tilgang til sentrum har du et bredt utvalg av butikker, spesialforretninger og offentlige tjenester tilgjengelig. Beliggenheten gir deg med andre ord det meste du trenger - rett i nærheten.

Skoler og barnehager:
Boligen sokner til Majorstuen skole (1-10 trinn), som ligger innen gangavstand. Området har også et godt utvalg av barnehager, både kommunale og private, samt flere videregående skoler i nærmiljøet.

Offentlig kommunikasjon:
Området har gode kollektivforbindelser som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen og til omkringliggende områder. Det er kort gangavstand til bussforbindelser med hyppige avganger, som gir effektiv og forutsigbar reisetid til sentrum og øvrige bydeler. For pendlere er det også enkel adkomst til hovedfartsårer, noe som gir smidig transport enten du reiser med kollektivt eller bil. Beliggenheten gjør dette til et praktisk utgangspunkt for en travel hverdag.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 28.08.1920. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert 25.06.1937, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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 gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger attestert ekspedisjonsdokument fra 18.10.2939, for forandring av søppelanlegg.
Videre foreligger det attestert ekspenidsjonsdokument fra 19.05.1948, for nytt tak.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Dagens romløsning avviker fra opprinnelige byggetegninger. Rommet som i dag er soverom II, er originalt tegnet inn som kjøkken i de godkjente byggetegninene, og kjøkkenet er i dag flyttet ut i stuen. Endringen av bruket av rommene har gått fra varig opphold til varig opphold, og er således ikke søknadspliktig.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiedommen er regulert til boligformål etter S-2255, datert 28.07.1977. Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. 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 byggesaker i området:
Industrigata 3 - oppføring av basestasjon
Saksnummer: 2026/00135 - Byggesak
Mottatt sak: 06.01.2026
Status: Under behandling

Ole Fladagers gate 10B - oppføring av løfteplattform
Saksnummer: 2025/04060 - Byggesak
Mottatt sak: 29.08.2025
Status: Under behandling

Ole Fladagers gate 10A - utbedring av stikkledning
Saksnummer: 2025/11125 - Byggesak
Mottatt sak: 29.09.2025
Status: Under behandling

Pågående plansaker i området:
Holmboes gate 8 og Majorstuveien 5 B - Planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 202205283 - Reguleringssak
Mottatt sak: 04.04.2022

Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06836
Status: Saken er avsluttet

Monolitveien - Frognerparken - Middelthunsgate - Utarbeidelse av planforslag - Sykkeltilrettelegging
Saksnummer: 202461838 - Reguleringssak
Mottatt sak: 14.11.2024
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06725
Status: Saken er avsluttet

For mer 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/

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

301/215/69/15:
04.08.1876 - Dokumentnr: 925030 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1930 - Dokumentnr: 902586 - Erklæring/avtale bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1961 - Dokumentnr: 506535 - Best om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.2026 - Dokumentnr: 126930 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

27.03.1984 - Dokumentnr: 514446 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 450/12156
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 23 SEKSJONER

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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 161,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4900,- (inkl. 2 x visninger)

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 382,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 144 068,- 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 4. mars 2026

Megler
Sisilie Berg, Salgsleder /Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91667905

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Fearnleys gate 5A

Nabolaget Vestkanttorget - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	8 min / 0.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	10 min / 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	17 min / 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	12 min / 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	18 min / 1.5 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	10 min / 0.9 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	12 min / 1 km

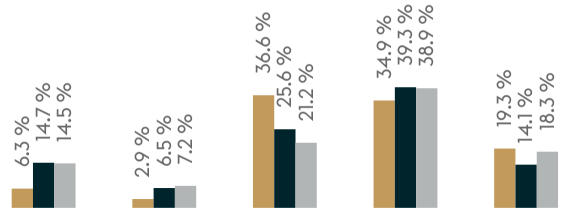
Offentlig transport

Bogstadveien	Linje 1N, 2N, 11N	2 min / 0.2 km
Bogstadveien	Linje 11, 19	5 min / 0.4 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min / 0.8 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	21 min / 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min / 5 km

Barnehager

Hegdehaugen barnehage (1-4 år)	38 barn	2 min / 0.2 km
Fridheim barnehage (1-5 år)	74 barn	3 min / 0.3 km
Hamna barnehage (1-5 år)	52 barn	4 min / 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestkanttorget	1 122	710
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk

Sport

Den tysk-norske	4 min
Frognerparken Tennisanlegg	6 min
SATS Yoga Majorstuen	5 min
Artesia Trening	6 min

«Kort vei til alt, bra med buss, trikk og t-bane.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig 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 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

FEARNLEYS GATE 5 A, 0353 OSLO

Gnr: 215 Bnr: 69 Seksjon: 15
301 Oslo kommune.
Eierseksjon



Dato befaring:	17/02/2026
Utskriftsdato:	24/02/2026
Oppdragsnummer:	98953
Referansenr:	

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel.
Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

3-roms eierseksjon i boligblokk med 2 eksterne boder i bygningens 1. etasje.
Hjørneleilighet i 4. etasje med balkong.

Standard

Godt vedlikeholdt leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

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

- Badet ble rehabilitert i 2024.
- Kjøkkeninnredningen ble montert nytt i 2019.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD de siste 10 år:
2016 – Fornyelse av soilrør og bunnledninger i gården med glassfiberstøp v. TT-teknikk AS
2016 – Skifte av avløpsrør, kjelleområde v. TT-Teknikk AS – 2016
2016 – Installasjon av individuelle varmemålere på radiatorer v. Techem AS
2016 – Reparasjon/skiferlegging i inngangspartiet Oppgang A og baktrapp Oppgang B v. Kitty AS
2017 – Legging av sveisemembran på balkonger (Siri styreleder)

2018 – Begrenset tilstandsvurdering av gården med finansieringspakke (GRB styreleder)
2019 – Gulvene i første etasje oppgraderes (inngangsparti): Boning av gulvene i inngangspartiene A og B og pris oppgradering av kjellergulvene, utført 2020. 2019 – Tilbudsinnhenting: Rehabilitering av Fearnleysgate 5. Dette vil si: 1. Utarbeidelse av tilbudsdokument
2. Tilbudsinnhenting, tilbudskontroll, evaluering av tilbud 2020 – Oppgradering av kjellergulvene i vaskekjeller, tørkekjeller og bodområde
2020 – vedtak om totalrehabilitering av fasaden 25. nov. 2020 – omfattende møtevirksomhet og forberedelser.
2021 – omfattende reparasjon av rørsystem til fyringsanlegg: Installasjon av nytt sluk m/ tilbakeslagsventil (+ pigg og støping) ny blandeventil m/manometer, bytte pakninger, reparasjon av lekkasjer. (utført av Rørlegger Pluss AS 23.69.69.63)
2021 – (GRB styreleder) rehabilitering av gården totalrehabilitering av fasaden: Entreprenør
Malercompagniet: murearbeide, malerarbeide, snekkerarbeide, blikkenslagerarbeide (nye nedløp og balkongtopper) – totalt kroner 3.595.681 millioner
2022 – etterarbeider etter rehabiliteringen for å sette gården tilbake i samme stand, balkongbøyler er bestilt og satt i produksjon.
2022 Gjennomgang /nødvendig vedlikehold av det elektriske anlegget – fellesarealet.
2023 – skadedyr meldt. Noen mulige inngangsveier identifisert og noe sikring foretatt i fellesområdene. Omfattende møtevirksomhet med Anticimex og eierne i første etasje oppgang A (seksjon 1) grunnet pågående rottesak. (Videre rehabilitering der utføres i 2024).
2023: Balkongbøyler installert på høsten.
2024: Rehabilitering av seksjon 1 pga. påvist rotteaktivitet. Rehabilitering I (kjøkken, stue, soverom) vår 2024 og rehabilitering II bad og gang høst 2024 ble utført. (Tilsammen kr. 1.220.000). Ingenting dekkes av forsikring: finne inntrekksveier og sikre inntrekksveier. Forsikring dekker kun å fange rotter, bekjempelse.
2024/2025 Felles rør / stoppekran til store deler av oppgang A ble flyttet ut av seksjon 1 ved rehabiliteringen II (høst 2024), og ført gjennom taket i gangområdet og videre til fyrrommet. Gangen ble satt tilbake til normal stand i vår 2025 (Flytting av rør, inkassing av rør i inngangspartiet, sparkling, maling tilsammen kr. 207.000).

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1931, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Linn Ter Kuile
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Linn Ter Kuile , Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 215 Bnr: 69 Seksjon: 15
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	450 / 12 156
Hjemmelshaver:	Linn Ter Kuile
Adresse:	Fearnleys gate 5 A, 0353 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	17/02/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	17/02/2026		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	17/02/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1931

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	3	0	0
4. etasje	46	0	0	5
Sum bolig:	46	3	0	5
Sum BRA:	49			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod, Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Entré, Gang, Stue/kjøkken, To soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer 2 boder i 1. etasje på henholdsvis 1,2 og 2,1 kvm.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Valmet yttertak.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Felles varme tilknyttet radiatorer.
- Felles varmt vann.
- Etasjeskiller i trebjelkelag eller betong.
- Dørcalling.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det foreligger ikke FDV dokumentasjon badet.
Det er tilsendt bilder, som blant annet viser at det er lagt membran på badet.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1988.

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

Ytterdører

Beskrivelse: Tofløyet balkongdør med 3-lags isolerglass, produsert i 1988.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 40 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige skyvedører til soverommene.
Profilert dør til badet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Hovedsoverom

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue/kjøkken

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 17 mm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 5 m².
Terrassebord på dekke og rekkverk i murpuss med beslag på toppen.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badehimlingen. Hovedstoppekran for varmt og kaldt vann i innebygget skap med adkomst fra stuen. Begge er funksjonstestet og funnet i orden. Disse er montert nye i forbindelse med rehabilitering av badet.

Det er også hovedstoppekraner til naboleiligheten i samme skap.
Det må påregens at naboen får tilgang til stoppekranen dersom det skal utført rørleggerarbeider, eller lekkasje i naboleiligheten.

Vanntrykket er testet og funnet i orden.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse: Felles varmtvann tilknyttet radiatorer i leiligheten.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Oppdriftsventilasjon eller mekanisk avtrekk i badet.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja

Tilstandsvurdering: Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Veggmontert kullfilterventilator i stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredning fra 2019.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Enstavs laminat.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,71 m målt i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: 2 garderobeskap i hovedsoverommet og ett garderobeskap i gangen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.

Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i gangen.
En kurs med jordfeilautomat tilknyttet platetoppen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? I hovedsak noe eldre.
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2023, se tilsendt.

Det er fremvist samsvarserklæring på arbeider i forbindelse med rehabilitering av badet, datert 14.05.2024.

Følgende arbeider ble utført i 2023:
Arbeid med rette avvik på elvia rapport. 3 avvik gjaldt sikringsskap med blant annet manglende kapslingsgrad. Ikke jordtrømpe på jordledere og mangle bruksanvisng for jfb. Og et punkt med blanding av jordet og ujordet utstyr i samme rom. Byttet også downlights og dimmer på et rom.
Opplysningene er hentet fra samsvarserklæring, datert 16.05.2023

Følgende arbeider ble utført i 2019:
- Montert ny lampe i stue/kjøkken. - Montert ny dimmer i stue/kjøkken. - Montert ny dimmer i yttergang i eksisterende bryterpanel for baderom. - Montert ny dimmer i gang i enkel påveggkappe. - Montert ny dimmer på soverom i enkel påveggkappe.
Opplysningene er hentet fra samsvarserklæring, datert 19.11.2019.

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Generelle opplysninger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet ble rehabilitert i 2024.

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Det er utført banketest på enkelte fliser, og det ble ikke påvist bom eller hulromslyd under noen av flisene.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.
Det er utført banketest på enkelte fliser, og det ble ikke påvist bom eller hulromslyd under noen av flisene.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Veggskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Det er inspeksjonsluke mot våtsonene i badet fra soverom 2. Dette er også inspeksjonsluke for rør. Det var ingen synlige tegn til fukt. Veggene mot badet er i teglstein og det er derfor ikke mulig å måle med en vanlig fuktmåler.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Linn Ter Kuile	9578-5999-4-2921158	2026-03-04 12:27:18

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
4. mars 2026

Oppdragsnummer
14-0762/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fearnleys gate 5A, 0353 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Linn Ter Kuile

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. september 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3843398
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

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: Drammen VVS. Totalrenovering av bad. De brukte underleverandør fra Fix design AS til største delene av arbeidet. Arbeid utført i mars-april 2024.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen VVS. Totalrenovering av bad. De brukte underleverandør fra Fix design AS til største delene av arbeidet. Arbeid utført i mars-april 2024

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen VVS. Totalrenovering av bad. De brukte underleverandør fra Fix design AS til største delene av arbeidet. Arbeid utført i mars-april 2024

---

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: Malercompagniet Oslo AS. Fasaderehabilitering. Arbeid utført april, mai, juni 2021. Malercompagniet: murearbeide, malerarbeide, snekkerarbeide, blikkenslagerarbeide (nye nedløp og balkongtopper).

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering og større vedlikehold REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD de siste 10 år: 2016 - Fornyelse av soilrør og bunnledninger i gården med glassfiberstøp v. TT-teknikk AS 2016 - Skifte av avløpsrør, kjelleområde v. TT-Teknikk AS - 2016 - Installasjon av individuelle varmemålere på radiatorer v. Techem AS 2016 - Reparasjon/skiferlegging i inngangspartiet Oppgang A og baktrapp Oppgang B v. Kitty AS 2017 - Legging av sveisemembran på balkonger (Siri styreleder) 2018 – Begrenset tilstandsvurdering av gården med finansieringspakke (GRB styreleder) 2019 – Gulvene i første etasje oppgraderes (inngangsparti): Boning av gulvene i inngangspartiene A og B og pris oppgradering av kjellergulvene, utført 2020. 2019 - Tilbudsinnhenting: Rehabilitering av Fearnleysgate 5. Dette vil si: 1. Utarbeidelse av tilbudsdokument 2. Tilbudsinnhenting, tilbudskontroll, evaluering av tilbud 2020 - Oppgradering av kjellergulvene i vaskekjeller, tørkekjeller og bodområde 2020 - vedtak om totalrehabilitering av fasaden 25. nov. 2020 - omfattende møtevirksomhet og forberedelser. 2021 - omfattende reparasjon av rørsystem til fyringsanlegg: Installasjon av nytt sluk m/ tilbakeslagsventil (+ pigg og støping) ny blandeventil m/manometer, bytte pakninger, reparasjon av lekkasjer. (utført av Rørlegger Pluss AS 23.69.69.63) 2021 - (GRB styreleder) rehabilitering av gården totalrehabilitering av fasaden: Entreprenør Malercompagniet: murearbeide, malerarbeide, snekkerarbeide, blikkenslagerarbeide (nye nedløp og balkongtopper) 2022 - etterarbeider etter rehabiliteringen for å sette gården tilbake i samme stand, balkongbøyler er bestilt og satt i produksjon. 2022 Gjennomgang /nødvendig vedlikehold av det elektriske anlegget - fellesarealet. 2023 - skadedyr meldt. Noen mulige inngangsveier identifisert og noe sikring foretatt i fellesområdene. Omfattende møtevirksomhet med Anticimex og eierne i første etasje oppgang A (seksjon 1) grunnet pågående rottesak. (Videre rehabilitering der utføres i 2024). 2023: Balkongbøyler installert på høsten. 2024: Rehabilitering av seksjon 1 pga. påvist rotteaktivitet. Rehabilitering I (kjøkken, stue, soverom) vår 2024 og rehabilitering II bad og gang høst 2024 ble utført. 2024/2025 Felles rør / stoppekran til store deler av oppgang A ble flyttet ut av seksjon 1 ved rehabiliteringen II (høst 2024), og ført gjennom taket i gangområdet og videre til fyrrommet. Gangen ble satt tilbake til normal stand i vår 2025 (Flytting av rør, inkassing av rør i inngangspartiet, sparkling, maling)

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det ble oppdaget at det er rotter i leilighet og under gulvet / i vegger i første etasje. Det var en luftlomme i konstruksjonen under gulvet der rottene kom inn/holdt til. Styret og Anticimex orienterte om saken. Gjort arbeid for å løse problemet. Desember 2025: Det har blitt observert kakkerlakk i en leilighet. Vi har hatt Rentokil på besøk og de anbefaler at vi setter ut feller i alle leilighetene for å kartlegge omfanget. Ingen mer beskjed der og gjaldt i en annen leilighet.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Salgsoppgaven fra 2019. Og ny tilstandsrapport 2026

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgaven fra 2019. Og ny tilstandsrapport 2026.

---

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: 14-0762/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Linn Ter Kuile	**2026-03-04**

Identifikasjon

Linn Ter Kuile

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Fearnleysgate 5A
Postnr	0353
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	215
Bnr.	69
Seksjonsnr.	15
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1037800
Dato	14.08.2019



Innmeldt av	Marthe Olimb Sydseter

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1931
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fearnleysgate 5A
Postnr/Sted: 0353 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 14.08.2019 19:37:08
Energimerkenummer: A2019-1037800
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Marthe Olimb Sydseter

Gnr: 215
Bnr: 69
Seksjonsnr: 15
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 10: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Boligopplysninger:

Sameiet Fearnleys Gate 5		**Vår ref.:**	725/15	**Fødselsdato eier:**	11.11.1993
FEARNLEYS GATE 5 A		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0353 OSLO		**Eiere:**	Linn ter Kuile		
Organisasjonsnr:	930 139 122	**Seksjonsnr:**	15		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 670**

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	80
	Fjernvarme	1 158
	Renter og avdrag	246
	Kabel-TV og bredbåndsavgift	563
	Felleskostnader	2 623

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	26 111	Gjeld siste årsoppg.:	26 208
Klient ajourf. lån:	3 776 490,41	Klient gj. s. årsoppg.:	2 031 140

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12133029441, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.02.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 5
Saldo per 03.02.2026: 14 238
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.06.2026)

Lånenummer: 16363422865, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.02.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 122
Saldo per 03.02.2026: 1 343 952
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.03.2036)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 144 667
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 118 717

Lånenummer: 16368749331, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.02.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 161
Saldo per 03.02.2026: 659 517
Andel av saldo: 26 111
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.06.2039)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Gunhild Randi Bjerkerud
Adresse:	Postboks 32, Runegar
Postnr/-sted:	3537 KRØDEREN
E-post:	N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 03.02.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0

Boligopplysninger:

Sameiet Fearnleys Gate 5	**Vår ref.:**	725/15	**Fødselsdato eier:** 11.11.1993
FEARNLEYS GATE 5 A	**Type:**	Eierseksjonssameie	
0353 OSLO	**Eiere:**	Linn ter Kuile	

Organisasjonsnr: 930 139 122

5: Restanse felleskostnader pr. 03.02.2026

Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	26 208	Andre inntekter:	1 244
Annen formue:	27 904	Utgifter:	1 900		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	15	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	215/69 - seksjon:15
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3843398

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

KABEL-TV OG BREDBÅND
Sameiet Fearnleysgate 5 har avtale med Telia som leverer kabel-tv og bredbåndstjenester.

NØKLER OG SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller, vaskeri, kan bestilles hos forretningsfører.
Skilt til ringeklokke: bestilles fra Datacall. Foreløpig er det greit at bestillingen går igjennom styret. (Eieren bestiller ved Datacall via: rita@epost.no)
Skilt til postkasse bestilles av hver enkelt ved Hegdehaugens jernvarehandel, Bogstadveien 17 (se info på nettsiden fearnleys5.lettstyrt.no). Oppgi at du er fra Fearnleysgate 5 når du bestiller. Be jernvarehandelen benytte mal som sameiet Fearnleysgate 5 har lagt igjen der.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene og planlagte vedlikeholsarbeider. Det skal bla. gjøres brannsikringstiltak av gården ila 2024/2025.
Det er vedtatt på årsmøte 25.06.2024 at fase 2 av rehabilitering 1 etasje dekkes ved låneopptak på kr 700 000,-. Lånet er tatt opp sept. 2024.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Ren Service AS. Vaktmesteren ivaretar oppgavene knyttet til rydding i søppelen, plenklipping, punktvis feiing i inngangspartier, justering av dører vinduer/kontroll av lyspunkter, kontroll og tilsyn av fjernvarme, kontroll og tilsyn av sentralfyr (trykk, varme, fyringsolje).I tillegg betaler vi separat for snømåking.
Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Ren Service As. Rengjøringen skjer hver 14. dag i trappeoppganger, bod-område inn til vaskekjeller og inngangsparti.

AVREGNING GULVVARME
Varmeforbruk gulvvarme etter forbruk. Forretningsfører foretar avregning mot faktisk forbruk en gang i året.

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.¿

Boligopplysninger:

Sameiet Fearnleys Gate 5	**Vår ref.:**	725/15	**Fødselsdato eier:**	11.11.1993
FEARNLEYS GATE 5 A	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0353 OSLO	**Eiere:**	Linn ter Kuile		
Organisasjonsnr: 930 139 122				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

AVTALE OM SÆRFORDELT LÅN MED INNBETALINGSMULIGHET
Sameiet Fearnleys Gate 5 har etablert avtale om særfordelt lån med innbetalingsmulighet 16363422865.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

PARKERING SAMEIETS PLASSER
Sameiet har parkeringsplasser til leie. Langtidsleie registereres hos foretningsfører. Kortidsutleie betales ved Vipps. Leieforhold avtales med styret.

DØRER
Utskiftning av entrédør må bekostes av den enkelte seksjonseier jfr. vedtektene § 8. Nye dører skal ha brannklasse og tilnærmet samme utseende som de som ble skiftet ut i 1998.

SÆRFORDELT LÅN UTEN IN-ORDNING
Lån 12133029441 er særfordelt uten IN-ordnin.

FASADEENDRINGER
Seksjonseiere kan ikke uten samtykke fra styret foreta utskifting av ytterdører, markise, vindseil, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Arbeidet skal ikke påbegynnes før det foreligger skriftlig
godkjenning fra styret. Dette gjelder selv om Plan- og bygningsetaten har gitt godkjenning.
Tiltak som ikke er godkjent av styret vil uten annen begrunnelse måtte tilbakeføres for seksjonseiers regning.

PARKERING - seksjon 23
Seksjon 23 i sameiet er en garasjeseksjon bestående av 6 parkeringsplasser. Garasjeplass overdras ikke automatisk ved overdragelse av boligseksjon. Dersom selger av boligseksjon som også eier ideell andel av seksjon 23 skal selge sin andel av garasjeseksjonen i tillegg, må megler sikre at både boligseksjonen og den ideelle andelen av seksjon 23 (garasjeseksjonen) overdras til ny eier i kartverket. Dette må gjøres hver for seg. Salgsmelding på garasjeseksjon bes sendes separat til OBF sin eierskifteavdeling.

Annen informasjon:

VEDTEKTER
FOR SAMEIET FEARNLEYS GATE 5

Vedtatt i årsmøte
den 22.mars 2010, 02. mars 2016, 07. mars 2017 og 12.03.2018
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

Sist revidert 25.06.2024

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Fearnleys gate 5.

Det omfatter 22 boligseksjoner og en garasjeseksjon, gnr. 215 bnr. 69 i Oslo.

§ 2

Sameiets høyeste organ er årsmøtet. I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Årsmøtet innkalles skriftlig med minst åtte og høyst tyve dagers varsel. På årsmøtet skal behandles:

a) styrets årsberetning,
b) resultatregnskap og balanse,
c) styrets forslag til budsjett,
d) godtgjørelse til styret og revisor
e) valg av styre,
d) andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet må fremmes skriftlig for styret innen en frist som angis ved tekstmelding eller elektronisk post.

Innkallinger og sakspapirer for årsmøtene kan sendes ut pr. elektronisk post. Unntak gjøres for seksjonseiere som ikke har elektronisk post.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøte med mindre det foreligger gyldig forfall.

§ 3

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig angir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallelsen skjer skriftlig og/eller pr. elektronisk post med minst tre og høyst tyve dagers varsel. Møtet kan kun behandle de saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 4

Sameiet ledes av et styre på tre personer med to varamedlemmer som alle velges for to år ad gangen.

Styrets leder velges særskilt for ett år av gangen blant styrets medlemmer.

Hele styret forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 5

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

§ 6

Fellesutgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Så lenge garasjene ikke har oppvarming fra gårdens fyringsanlegg, skal garasjeseksjonen bare bidra med en halvpart av den del av fellesutgiftene som etter sameiebrøken skulle belastes seksjonen

§ 7

Utlignet andel av sameiets fellesutgifter forfaller forskuddsvis pr. den femtende i hver måned.

Dersom fellesutgiftene ikke betales ved forfall, påløper morarenter etter lov om renter ved forsinket betaling.

§ 8

Utskiftning av entrédør må bekostes av den enkelte seksjonseier. Nye dører skal ha brannklasse og tilnærmet samme utseende som de som ble skiftet ut i 1998.

Oppsetting av markiser, vindseil og blomsterkasser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Seksjonseiere kan ikke uten samtykke fra styret foreta utskifting av ytterdører, markise, vindseil, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Arbeidet skal ikke påbegynnes før det foreligger skriftlig godkjenning fra styret. Dette gjelder selv om Plan- og bygningsetaten har gitt godkjenning. Tiltak som ikke er godkjent av styret vil uten annen begrunnelse måtte tilbakeføres for seksjonseiers regning.

Dersom tiltaket er komplisert og det behøves ekstern vurdering fra fagekspertise ved uavhengig 3. part for tiltaket, må eier og styret samarbeide om å fremskaffe dette. Eier må betale for fagekspertisen.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes

§ 9

Kun fysiske personer kan være seksjonseiere.

Kjøp eller på annen måte erverv av seksjon må godkjennes av styret. Godkjennelse kan kun nektes når det foreligger saklig grunn.

Ved eierskifte kan forretningsføreren kreve et eierskiftegebyr for det merarbeid skiftet medfører. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

Utleier plikter å underrette sameiet ved dets forretningsfører om leietageren/leietagerens navn, leieforholdets varighet samt om utleierens adresse i utleieperioden.

§ 10

For øvrig henvises til lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

Sameiet Fearnleys gate 5

HUSORDENSREGLER

(med endringer av 22. mars 2010)

1. Formål.

Formålet med disse regler er at Fearnleys gate 5 skal være et hyggelig sted å bo hvor vi tar hensyn til hverandre og bidrar til felles trivsel og trygghet.

2. Hensyn til hverandre.

Alle plikter å vise hensyn og påse at leiligheter, garasjer og fellesarealer brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Alle har krav på nattero mellom kl. 23.00 og kl. 06.00.

3. Støy.

Lyd fra radio, TV, musikkanlegg og musikkinstrumenter, sang og høyrøstet samtale kan ofte være meget sjenerende for naboer.

Høyttalere må ha et støydempende underlag mellom seg og veggen eller gulvet, og må ikke festes på vegg til naboleilighet.

Støyende håndverksarbeid som ikke kan utføres i vanlig arbeidstid må ikke utføres etter kl. 21.00 eller på søn- og helligdager.

4. Parkering.

Det er ikke tillatt å parkere i innkjørslene eller på gårdsplassen, verken for beboere eller gjester.

5. Fellesarealer.

Fellesarealer i oppganger, på loft og i kjeller må ikke brukes som lagerplass for ski, sykler, møbler, emballasje osv.

A. Vaskeri

Vaskemaskiner og tørkerom benyttes av beboerne etter gjeldende vaskeliste. Det innskjerpes at maskinene skal brukes etter forskriftene. Ved funksjonsfeil skal styret varsles. Maskiner, kummer og gulv rengjøres etter bruk. Mellom kl. 22.00 og kl. 08.00 samt på helligdager skal det være stille i vaskeriet. På søndager kan det vaskes mellom kl. 12.00 og kl. 18.00.

B. Hage og tørkeplass.

Disse er til felles benyttelse. Når det ikke henger tøy til tørk, kan lufting og banking av tepper og lignende gjøres på tørkeplassen. Lufting og risting må ikke forekomme fra vindu eller balkong. Tøy, tepper etc. må ikke henges ut fra balkongene.

Snorer og tørkestativ skal ikke brukes på søn- og helligdager.

C. Avfall.

Papir- og husholdningsavfall må kun plasseres i containerne utendørs, ikke i fellesareal innendørs – heller ikke midlertidig. Avfallet skal være innpakket slik at sjenerende lukt og støv unngås.

Avfall som ikke får plass i containerne, må vedkommende beboer selv sørge for å få kjørt vekk.

D. Dører og vinduer.

Entredører, balkongdører og vinduer er deler av leilighetene. Vedlikehold er derfor hver enkelt eiers ansvar.

E. Postkasser.

Det er ikke tillatt å legge uønsket reklame el.l. oppå postkassene eller kaste det på gulvet i oppgangen. Rydd opp selv, ikke forvent at naboen skal gjøre det!

6. Skilt.

Den enkelte beboer må, for egen regning, sørge for at postkassen blir merket med beboerens navn på skilt av den standard type som er vanlig i gården.

Sameiet besørger og bekoster skilt til porttelefonen.

7. Låsing.

Alle må være med og påse at alle utgangsdører er låst til enhver tid. Også dører i kjeller inn til bodene og vaskekjeller skal alltid være låst.

Alle må være med og passe på at uvedkommende ikke får adgang til gården. Ytterdører må ikke åpnes for andre enn besøkende til egen leilighet.

8. Ansvar.

Hver enkelt beboer har ansvar for skade som oppstår ved overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Sameierne er ansvarlige for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand og andre personer som er gitt adgang til leilighet/sameiet.

9. Utleie.

Sameierne plikter å gjøre sine eventuelle leietagere kjent med husordensreglene, og er ansvarlige for at reglene blir overholdt av disse.

Leietagernes navn skal meldes til sameiets forretningsfører.

10. Annet.

Beboerne må påse at pakninger i vannkraner, ventiler osv. er i orden slik at sjenerende sus i rørene unngås. Vedlikehold av sluk på bad, radiatorer og rør som er tilkoblet gårdens stigeledninger for varmt og kaldt vann, er den enkelte sameiers ansvar.

Lufting gjennom entredørene er ikke tillatt.

Om vinteren må balkongene holdes fri for snø og is.

Avtrekksvifter på kjøkken må ikke kobles til felles luftekanal.

11. Klager.

Klager over brudd på disse regler eller annen sjenerende opptreden skal meldes til styret.

Ved gjentatte grove overtredelser av husordensreglene kan styret kreve at leiligheten blir solgt i henhold til lov om eierseksjoner, eventuelt at et utleie-forhold opphører.

Sameiet Fearnleys gate 5

Regler for tildeling og disponering av loftsboder

(Vedtatt i sameiermøte 12. mars 2009)

1. Det er i alt 12 nummererte loftsboder. De som pr. i dag disponerer bod kan fortsette leieforholdet så lenge vedkommende er eier av leilighet i gården. Forretningsfører har oversikt over hvem som disponerer bodene.

2. Loftsbod følger ikke leiligheten ved salg. Selger av leilighet som har disponert bod sørger for at den tømmes og at underretning gis til forretningsfører.

3. Eiere av leilighet som ikke disponerer bod, men som ønsker dette, gir beskjed til forretningsfører.

4. Dersom det ikke er nok boder til samtlige interessenter, skal tildeling skje til den som har stått lengst på venteliste. Alle som har meldt seg innen årsmøtet 2009 behandles likt. Tildeling mellom disse skjer eventuelt ved loddtrekning.

5. A og B oppgangene behandles likt ved tildeling av boder. Ingen leilighet kan disponere mer enn én bod dersom det er noen som står på venteliste.

6. Dersom en sameier har fått leie en ekstra bod, må denne fraflyttes med to måneders varsel dersom en annen sameier – som ikke har bod – ønsker å leie den.

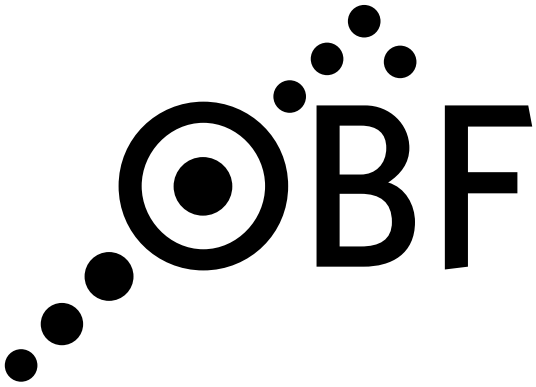
Sameiet Fearnleys Gate 5

Årsmøtet 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 19.06.2025, kl 18:00

Sted: Teams


BF



Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Gunhildrandi1@outlook.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Fearnleys Gate 5 torsdag 19.06.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Bli med i møtet nå

Møte-ID: 321 297 822 886 5

Passord: fv7U8uX6

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Årsmøte i Sameiet Fearnleys Gate 5

Torsdag 19.06.2025, kl 18:00
Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Fearnleys Gate 5

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

Revisjonsberetningen forelå ikke ved utsendelse av innkallingen, men vil fremlegges på årsmøtet

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 80 000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om nytt brannvarslingsanlegg

Bakgrunn:

I brannrapport laget av Norsk Brannvern settes brannalarmsystem opp som et høyt prioritert tiltak for brannsikkerhet. Flere ulike leverandører og løsninger har blitt vurdert i 2024 og tidligere. Gjennomgang av gården og møter med leverandører har blitt holdt. Tilbud innhentet.

Styret ønsker å informere om følgende punkter:

- Alle eierne har blitt invitert til å delta i vurdering av system via lettstyrt. I 2025 ble avgjørelsen om å benytte SFTY som leverandør tatt, et heldigitalt system. Styret og noen eiere som deltok i avgjørelsen.
- Iht. vår brannrapport utarbeidet av Norsk brannvern var dette heldigitale systemet tilstrekkelig.
- Anlegget blir installert høsten 2025, leverandør må inn i alle leilighetene å sette opp brannvarslere og koble det via internett. Det er viktig at alle eierne gjør

seksjonene/beboerne sine tilgjengelig på dette tidspunktet. Det kommer mer informasjon om dette siden.
- Det vil gis opplæring i systemet.
- All kommunikasjon vedrørende montering og opplæring vil da foregå via telefon / PC. Det er viktig at eierne følger med på informasjonen som gis av styret.
- Anlegget betales over 60 mnd à kr. 5.258 pr. måned. Deretter eier sameiet installasjonen, og kun bare betale vanlig drift av anlegget. Kostnaden er lagt inn i årets budsjett for 2025.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Gunhild Randi Bjerkerud

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Lars Nordlid Vallevik og Synne Storetvedt

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 06.06.2025

Styret i Sameiet Fearnleys Gate 5

Styreleder, Gunhild Randi Bjerkerud
Styremedlem, Eli Malmquist
Styremedlem, Ulla Christine Johansson
Varamedlem, Synne Storetvedt
Varamedlem, Lars Nordlid Vallevik

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Fearnleys Gate 5

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Gunhild Randi Bjerkerud
Styremedlem, Eli Malmquist
Styremedlem, Ulla Christine Johansson
Varamedlem, Synne Storetvedt
Varamedlem, Lars Nordlid Vallevik

Styret har bestått av 3 kvinner og ingen menn.

Styret kan kontaktes på Gunhildrandi1@outlook.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Fearnleys Gate 5

Sameiet Fearnleys Gate 5 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 930139122. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 22 boligenheter og 1 separat garasjeenhet. Tilsammen 23 enheter.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Vaktmester- og renholdstjeneste Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Ren Service AS i 2024. I 2025 ble tjenesten overført til Gårdreform ved en sammenslåing av disse selskapene.

Vaktmesteren ivaretar oppgavene knyttet til rydding i søppelen, plenklipping, punktvis feiing i inngangspartier, justering av dører vinduer/kontroll av lyspunkter, kontroll og tilsyn av fjernvarme, kontroll og tilsyn av sentralfyr (trykk, varme, fyringsolje).

I tillegg betaler vi separat for snømåking. Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Ren Service As. Rengjøringen skjer hver 14. dag i trappeoppganger, bod-område inn til vaskekjeller og inngangsparti.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Fearnleys Gate 5 har avtale med Telia som leverer Bredbånd, kabel-tv og bredbåndstjenester.

Nøkler, skilt

Nøkler, skilt til postkasse og ringeklokke

Nøkler til inngangsdør, kjeller, vaskeri, kan bestilles hos forretningsfører.

Skilt til ringeklokke: bestilles fra Datacall.

Seksjonseier /beboer bestiller selv ved Datacall via: rita@epost.no)

Skilt til postkasse bestilles av hver enkelt eier/ beboer.
Pga. nedleggelse av Hegdehaugens jernvarehandel vil vi finne mal / andre standardmål for postkasse skilt hos en annen leverandør.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Fearnleys Gate 5, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Anskaffet HMS system, kjøpt av Huseierne. Systemet heter Boligstyret.no
  Styret har diskutert dette og fremgangsmåte på styremøter. Dette må jobbes videre med i 2025.
- Brannalarmsystem: flere ulike leverandører har blitt vurdert. Alle eierne har blitt invitert til å delta i vurdering av system.
  I 2025 ble avgjørelsen om å benytte SFTY tatt.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Fearnleys Gate 5 er forsikret i Protector Forsikring ASA og har polisenummer 3843398.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post

firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 4 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD de siste 10 år:
2016 - Fornyelse av soilrør og bunnledninger i gården med glassfiberstøp v. TT-teknikk AS

2016 - Skifte av avløpsrør, kjelleområde v. TT-Teknikk AS - 2016
2016 - Installasjon av individuelle varmemålere på radiatorer v. Techem AS
2016 - Reparasjon/skiferlegging i inngangspartiet Oppgang A og baktrapp Oppgang B v. Kitty AS
2017 - Legging av sveisemembran på balkonger (Siri styreleder)
2018 – Begrenset tilstandsvurdering av gården med finansieringspakke (GRB styreleder)
2019 – Gulvene i første etasje oppgraderes (inngangsparti): Boning av gulvene i inngangspartiene A og B og pris oppgradering av kjellergulvene, utført 2020. 2019 - Tilbudsinnhenting: Rehabilitering av Fearnleysgate 5. Dette vil si: 1. Utarbeidelse av tilbudsdokument
2. Tilbudsinnhenting, tilbudskontroll, evaluering av tilbud 2020 - Oppgradering av kjellergulvene i vaskekjeller, tørkekjeller og bodområde
2020 - vedtak om totalrehabilitering av fasaden 25. nov. 2020 - omfattende møtevirksomhet og forberedelser.
2021 - omfattende reparasjon av rørsystem til fyringsanlegg: Installasjon av nytt sluk m/ tilbakeslagsventil (+ pigg og støping) ny blandeventil m/manometer, bytte pakninger, reparasjon av lekkasjer. (utført av Rørlegger Pluss AS 23.69.69.63)
2021 - (GRB styreleder) rehabilitering av gården totalrehabilitering av fasaden: Entreprenør
Malercompagniet: murearbeide, malerarbeide, snekkerarbeide, blikkenslagerarbeide (nye nedløp og balkongtopper) - totalt kroner 3.595.681 millioner
2022 - etterarbeider etter rehabiliteringen for å sette gården tilbake i samme stand, balkongbøyler er bestilt og satt i produksjon.
2022 Gjennomgang /nødvendig vedlikehold av det elektriske anlegget - fellesarealet.
2023 - skadedyr meldt. Noen mulige inngangsveier identifisert og noe sikring foretatt i fellesområdene. Omfattende møtevirksomhet med Anticimex og eierne i første etasje oppgang A (seksjon 1) grunnet pågående rottesak. (Videre rehabilitering der utføres i 2024).
2023: Balkongbøyler installert på høsten.
2024: Rehabilitering av seksjon 1 pga. påvist rotteaktivitet. Rehabilitering I (kjøkken, stue, soverom) vår 2024 og rehabilitering II bad og gang høst 2024 ble utført. (Tilsammen kr. 1.220.000). Ingenting dekkes av forsikring: finne inntrekksveier og sikre inntrekksveier. Forsikring dekker kun å fange rotter, bekjempelse.
2024/2025 Felles rør / stoppekran til store deler av oppgang A ble flyttet ut av seksjon 1 ved rehabiliteringen II (høst 2024), og ført gjennom taket i gangområdet og videre til fyrrommet. Gangen ble satt tilbake til normal stand i vår 2025 (Flytting av rør, inkassing av rør i inngangspartiet, sparkling, maling tilsammen kr. 207.000).

Styrets arbeid i 2024

I 2024 ble det avholdt 4 styremøter: den 21.02.24, 4.04.24, 18.09.24 og 25.11.2024.
I tillegg ble det avholdt ekstraordinært årsmøte den 14.03.24 ifm. finansiering til rehabilitering I i seksjon 1(rottesaken).
Styret har også den daglige driften av gården, det er derfor mange saker som må diskuteres. Styret har uformell kontakt flere ganger i uken ifm. styrearbeidet.

Styret har i perioden hatt fokus på:

- Økonomien i sameiet blir gjennomgått på styremøtene
- Det er avholdt mange møter /tiltak med Anticimex ang. skadedyr
- Stort fokus og mye tid ble nedlagt i 2024 i rehabilitering av seksjon 1 pga. påvist rotteaktivitet gjennom 2023 og 2024.
  Rehabilitering I (kjøkken, stue, soverom) vår 2024 finansiert ved kontantinnbetaling vedtatt på xo årsmøte 14.03.24. Rehabilitering II (bad og gang) høst 2024, finansiert ved låneopptak vedtatt på årsmøtet 25.06.24.
  Forsikringen hadde stor oppmerksomhet, denne ble gjennomgått i detalj av en seksjonseier. Ingenting er dekket av forsikringen fordi:
  Forsikringen dekker ikke det å finne inntrekksveier og sikre inntrekksveier for skadedyr. Det var dette som var nødvendig og som ble utført. Forsikring dekker kun å fange rotter, rottebekjempelse (sette opp rottefeller).
- Nødvendig oppgradering: Felles rør / stoppekran til store deler av oppgang A ble flyttet ut av seksjon 1 ved rehabiliteringen II (høst 2024), og ført gjennom taket i gangområdet og videre til fyrrommet.
- Inngangspartiet oppgang A ble satt tilbake til normal stand (innkassing av rør, sparklet og malt) vår 2025 etter rørgjennomføringen.
- Høsten 2024 - ble det registrert spor etter rotter i bodområdet i oppgang B, (etter at inngang A ble stengt for skadedyr) Anticimex ble tilkalt, de fant inntrekksveier og sikret området.
- Anskaffet HMS system, kjøpt av Huseierne. Systemet heter Boligstyret.no
  Styret har diskutert dette og fremgangsmåte på styremøter. Dette må jobbes videre med i 2025.
- Brannalarmsystem: flere ulike leverandører har blitt vurdert og tilbud innhentet. Vi vurderte heldigitale løsninger og mer manuelle løsninger. Alle eierne har blitt invitert til å delta i vurdering av system.
  I 2025 ble avgjørelsen om å benytte SFTY tatt, heldigitalt system. Dette blir installert høsten 2025.
- Nye priser på balkongduker innhentet fra Gran seil etter enighet om farge. Disse blir satt i bestilling juni 2025.
- Mange spørsmål fra meglere / selger
- Mange henvendelser angående parkering
- Vårdugnad ble gjennomført med godt oppmøte i 2024
- Mye kontakt med vaktmester og forretningsfører OBF
- Informasjon via Lettstyrt.
- Ventilasjon - initiativ av eier Kjennerud (entreprenør):
  Eier av leiligheten i oppgang A (s.nr. 7, H 0202) tok initiativet til å undersøke nærmere angående ventilasjon på badet, fordi han opplevde dette svært dårlig (eller ingen ventilasjon). Styret ga sin godkjennelse, mot at dette måtte dekkes privat. Initiativet berørte også Bjerkerud (s.nr. 21, H 0402) som etter hvert deltok i prosjektet for å bli bedre kjent med gården og ventilasjonen. Ventilasjonssjakten lå på loftet, i bod helt innerst til venstre (skal nå være merket). Entreprenør hugget hull i mursjakten og det viste seg at ventilasjonsrør til 6 leiligheter lå i sjakten. Noen rør var helt eller delvis tildekt av avfall / murt over. Noen rør lå under et tak (som har blitt laget/ tildekt etter 1932) og luften hadde liten mulighet for å komme igjennom. Han ryddet det han kunne og strakk et rør forbi disse/noen hindringer slik at det lettere kom luft igjennom, dette gjaldt noen av leilighetene. Dette var ikke en optimal løsning, men en løsning å prøve ut. Det ble satt vifte i sjakten og en branntett dør ble satt på sjakten. Dette gjør at man enklere ved senere anledninger kan komme inn å rense i sjakten og følge med på dette.

<u>Videre arbeide for styret /sameiet:</u>

Kort sikt:

- HMS/Brann.
  HMS system er anskaffet (lovpålagt), innholdet må jobbes videre med i 2025.

Brannalarmanlegg er vedtatt anskaffet fra SFTY (april 2025). Dette er heldigitalt og skal installeres høsten 2025.
- Elektriske anlegg fellesarealene - det behøves en ny oversikt og gjennomgang
- Lamper i fellesarealene - tilstandsvurdering
- Det må arbeides med utfordringer knyttet til søppelhåndtering. Spesielt pappsøppel
- Gjennomgang av avtaler: vaktmester, de som vasker, forsikring etc.
- Nummerering av alle leilighetene anskaffet (krav fra Oslo kommune). Vil settes opp sommer 2025.
- Gjennomgang av gårdens tilstand mht. radiatorer tilhørende felles fyringsanlegg. Innhenter tilbud på termostater og vurderer.
- Varmt vann opp til de øverste etasjene tar lang tid, spill av mye vann for gården. Tilstanden vurderes, evt. informasjon om videre tiltak innhentes og iverksettes.
- Ventilasjon - vurderes
- Oppgangenes vegger bør vurderes malt /reparert - nye lamper
- Identifisere stoppekraner i samarbeid med vaktmester

Lang sikt:

- Mer strøm inn til gården
- Enkel reparasjon av glasstak (der vinduskarmene har rustet, legge på middel)
- Nødvendige tiltak for å opprettholde tilfredsstillende standard på gårdsplass bak bygget/ og veger inn til gårdsplass. Dette trenger en oppgradering: planering av gårdsplass, planting, evt. dekke på plassen. Etablere hyggesoner og parkeringssoner utifra en enhetlig plan. Smijernsgjerdet foran gården bør oppgraderes /rettes opp. Vegene inn trenger en oppgradering.
  Alt dette for å opprettholde en tilfredsstillende standard på uteområdet.

06.06.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Fearnleys Gate 5

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.06.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 805 520	1 053 948	1 756 813	1 377 484
Sum		**1 805 520**	**1 053 948**	**1 756 813**	**1 377 484**
Sum		**1 805 520**	**1 053 948**	**1 756 813**	**1 377 484**
Forretningsførsel og revisjon	2	69 851	79 586	77 000	85 500
Lønn og honorar	3, 4	91 280	57 050	57 050	91 280
Vedlikehold	5	1 480 178	272 792	901 200	153 500
Eksterne tjenester	6	153 570	123 971	124 100	170 000
Kabel-tv og bredbånd		144 437	137 807	138 000	149 000
Forsikring		58 645	54 421	58 300	85 000
Kommunale avgifter		241 730	207 944	247 500	269 000
Brensel og strøm		27 174	26 600	28 000	30 000
Andre driftsutgifter	7	55 394	24 782	25 000	60 000
Sum		**2 322 258**	**984 952**	**1 656 150**	**1 093 280**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-516 738**	**68 997**	**100 663**	**284 204**
Individuell innbetaling fra eiere		0	392 113	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-516 738**	**461 110**	**100 663**	**284 204**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	29 538	24 812	0	0
Rentekostnad	9	147 195	130 320	126 814	167 967
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-117 657**	**-105 508**	**-126 814**	**-167 967**
Årsresultat	**10**	**-634 395**	**355 602**	**-26 151**	**116 237**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-133 425	-518 892	-122 980	-160 306
Opptak lån		700 000	0	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**-67 820**	**-163 290**	**-149 131**	**-44 069**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		-1 315	11 683
Til gode av forretningsfører		65	130
Forskuddsbetalte kostnader	11	154 361	148 583
Avregningskonti beboere		105 329	170 063
Andre fordringer		186 935	188 356
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		555 316	595 771
Sum omløpsmidler		**1 000 691**	**1 114 586**
SUM EIENDELER		**1 000 691**	**1 114 586**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-900 392	-1 255 994
Årets resultat	10	-634 395	355 602
Sum egenkapital	**12**	**-1 534 787**	**-900 392**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	13	2 348 084	1 781 509
Sum langsiktig gjeld		**2 348 084**	**1 781 509**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 161	11 328
Leverandørgjeld		13 603	37 936
Påløpne renter		917	1 512
Annen kortsiktig gjeld		163 714	182 693
Sum kortsiktig gjeld		**187 395**	**233 469**
Sum gjeld		**2 535 478**	**2 014 978**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 000 691**	**1 114 586**

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Fearnleys Gate 5

Sted:_____, dato:_____

Gunhild Randi Bjerkerud	Eli Malmquist	Ulla Christine Johansson
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av lån

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielser vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt de årene det er gjort innfrielser. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke pantesikret. Seksjonseierne som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for lånene.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	610 008	597 530	610 035	777 795
3605 Leieinntekter fellesarealer	7 000	7 000	9 000	7 000
3607 Renter og avdrag	19 253	0	0	77 000
3610 Felleskostnader garasjeplass eiere	39 600	38 788	39 600	50 490
3612 Inntekt kabel-tv	107 184	107 184	107 184	145 178
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	117 768	117 681	119 032	113 953
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	88 731	98 949	87 332	92 875
3626 a konto renter særfordelt lån	7 094	7 659	7 782	5 015
3627 a konto avdrag særfordelte lån	36 519	35 287	35 648	39 058
3630 Dugnadsbidrag	21 120	21 120	10 000	21 120
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	677 255	0	700 000	0
3645 Inntekter parkeringsplasser	12 497	11 048	12 000	13 000
3676 Utleie parkeringsplass ikke-eiere	16 000	11 702	19 200	20 000
3690 Andre inntekter	45 491	0	0	0
3692 Inntekt vaskeri	0	0	0	15 000
Sum	**1 805 520**	**1 053 948**	**1 756 813**	**1 377 484**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	1 265	13 524	10 000	7 500
Forretningsførerhonorar	38 100	37 536	40 000	40 000
Annen regnskapsførsel	30 486	28 526	27 000	38 000
Sum	**69 851**	**79 586**	**77 000**	**85 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	80 000	50 000	50 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	7 050	7 050	11 280
Sum	**91 280**	**57 050**	**57 050**	**91 280**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	88 989	0	830 000	140 000
6610 6610 Rehabilitering seksjon 1	1 329 986	29 463	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	38 532	19 054	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	12 672	15 525	16 200	13 500
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	208 750	45 000	0
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	10 000	0
Sum	**1 480 178**	**272 792**	**901 200**	**153 500**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	51 534	48 289	48 500	57 000
6360 Renhold	62 970	59 065	60 600	63 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	17 841	12 678	15 000	16 500
6725 Juridisk rådgivning	7 000	0	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	7 250	3 938	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	6 975	0	0	33 500
Sum	**153 570**	**123 971**	**124 100**	**170 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6555 IT-tjenester	0	6 666	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	230	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	4 511	3 850	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	0	0	0
7440 Kontingent	3 450	0	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	9 830	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 234	4 003	0	0
7772 Andre gebyrer	800	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	31 438	6 593	25 000	60 000
Sum	**55 394**	**24 782**	**25 000**	**60 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	28 076	24 812	0	0
8059 Andre renteinntekter	1 462	0	0	0
Sum	**29 538**	**24 812**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 Lånenr 1213.30.29441	6 194	7 950	7 782	5 295
8143 Lånenr 1636.34.22865	117 982	122 229	119 032	114 233
8144 Lånenr 1636.87.49331	23 020	0	0	48 439
8159 Andre rentekostnader	0	140	0	0
Sum	**147 195**	**130 320**	**126 814**	**167 967**

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**881 117**	**1 044 407**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-634 395	355 602
Opptak av langsiktig lån	700 000	0
Avdrag langsiktig lån	-133 425	-518 892
B. Årets endring i disponible midler	**-67 820**	**-163 290**
C. Disponible midler 31.12	**813 297**	**881 117**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	6 170	4 146
1749 Forskuddsbetalte kostnader	148 191	144 437

	Regnskap 2024	Regnskap 2023

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

Sum	**154 361**	**148 583**

Note 12 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 13 - LÅN

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Rehabilitere gården mot rotteinvasjon.	Rehabilitering av fasade og utskiftning av markiser.	Rørfornying
Lånenummer:	**16368749331**	**16363422865**	**12133029441**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2021	2016
Rentesats:	7.15 %	7.15 %	7.15 %
Beregnet innfridd:	30.06.2039	30.03.2036	30.06.2026
Opprinnelig lånebeløp:	700 000	4 000 000	350 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 683 233	98 275
Avdrag i perioden:	6 784	89 405	37 236
Opptak i perioden:	700 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**693 216**	**1 593 828**	**61 040**
Saldo 5 år frem i tid:	528 797	942 168	0

LÅN

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133029441	1	13 615	13 615
	1	10 415	10 415
	3	7 782	23 346
	1	6 954	6 954
	1	6 710	6 710
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363422865	1	191 727	191 727
	2	177 525	355 050
	2	146 849	293 698
	2	127 818	255 636
	4	110 207	440 828
	1	57 195	57 195
	1	-217	-217
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368749331	1	45 560	45 560
	3	41 168	123 504
	3	38 119	114 357
	1	35 984	35 984
	3	31 532	94 596
	5	27 446	137 230
	6	23 664	141 984

Resultat og balanse med noter for Sameiet Fearnleys Gate 5.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Fearnleys Gate 5

Styreleder	Gunhild Randi Bjerkerud (sign.)	09.06.2025
Styremedlem	Ulla Christine Johansson (sign.)	06.06.2025
Styremedlem	Eli Malmquist (sign.)	06.06.2025

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i Sameiet Fearnleys Gate 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Sameiet Fearnleys Gate 5** sitt årsregnskap som viser et **underskudd** på **NOK 634 395.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 12 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Document ID: dda7ec5b-21df-45ff-be5c-f0054fcb88b9

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Aurland, 10. juni 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: dda7ec5b-21df-45ff-be5c-f0054fcb88b9

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: dda7ec5b-21df-45ff-be5c-f0054fcb88b9

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Fearnleys Gate 5 torsdag 19.06.2025 kl. 18:00 - Teams .

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Fearnleys Gate 5

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 9 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 10 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Gunhild Randi Bjerkerud valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning
Revisjonsberetningen ble lagt frem på årsmøtet.

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 80 000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om nytt brannvarslingsanlegg
Styret informerte om følgende:

- Alle eierne har blitt invitert til å delta i vurdering av system via lettstyrt. I 2025 ble avgjørelsen om å benytte SFTY som leverandør tatt, et heldigitalt system. Styret og noen eiere som deltok i avgjørelsen.
- Iht. vår brannrapport utarbeidet av Norsk brannvern var dette heldigitale systemet tilstrekkelig.
- Anlegget blir installert høsten 2025, leverandør må inn i alle leilighetene å sette opp brannvarslere og koble det via internett. Det er viktig at alle eierne gjør seksjonene/beboerne sine tilgjengelig på dette tidspunktet. Det kommer mer informasjon om dette siden.
- Det vil gis opplæring i systemet.
- All kommunikasjon vedrørende montering og opplæring vil da foregå via telefon / PC. Det er viktig at eierne følger med på informasjonen som gis av styret.
- Anlegget betales over 60 mnd à kr. 5.258 pr. måned. Deretter eier sameiet installasjonen, og kun bare betale vanlig drift av anlegget. Kostnaden er lagt inn i årets budsjett for 2025.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Gunhild Randi Bjerkerud ble valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Karoline Lobben og Synne Storetvedt ble valgt for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18:53

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Gunhild Randi Bjerkerud for 2 år
- Styremedlem: Ulla Christine Johansson 1 år igjen
- Styremedlem: Eli Malmquist 1 år igjen
- Varamedlem: Karoline Lobben for 1 år
- Varamedlem: Synne Storetvedt for 1 år

Protokoll for Sameiet Fearnleys Gate 5

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Cecilie Johnsen (sign.)	19.06.2025
Protokollvitne	Gunhild Randi Bjerkerud (sign.)	19.06.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Albertine Elizabeth Tønsberg
FEARNLEYS GATE 5A

Dato: 02.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526025
8966098

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 69

Vi viser til bestilling av 20260202 for FEARNLEYS GATE 5A.

GNR. 215 BNR. 69

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.09.1917.

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

1201 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

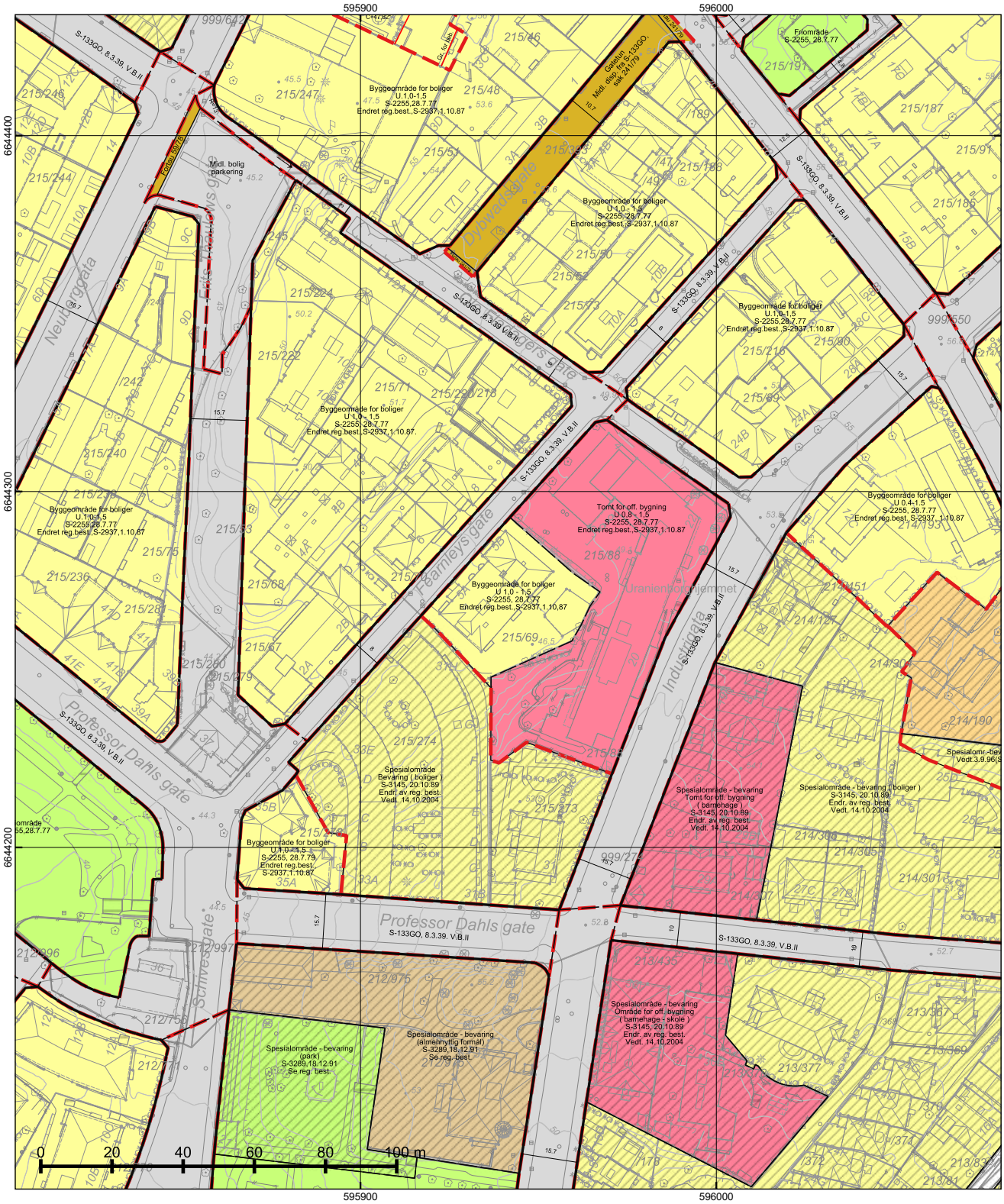
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


595900
595950
596000
6644300
6644250
4C
4B
4A
2B
2A
8
6
4
24B
22
20
5B
5A
215/88
215/70
215/69
Fearnleys gate
Uranienborghjemmet
Industrigata
31H
G
F
33E
215/274
215/88
19A
B
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 02.02.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.02.2026
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.

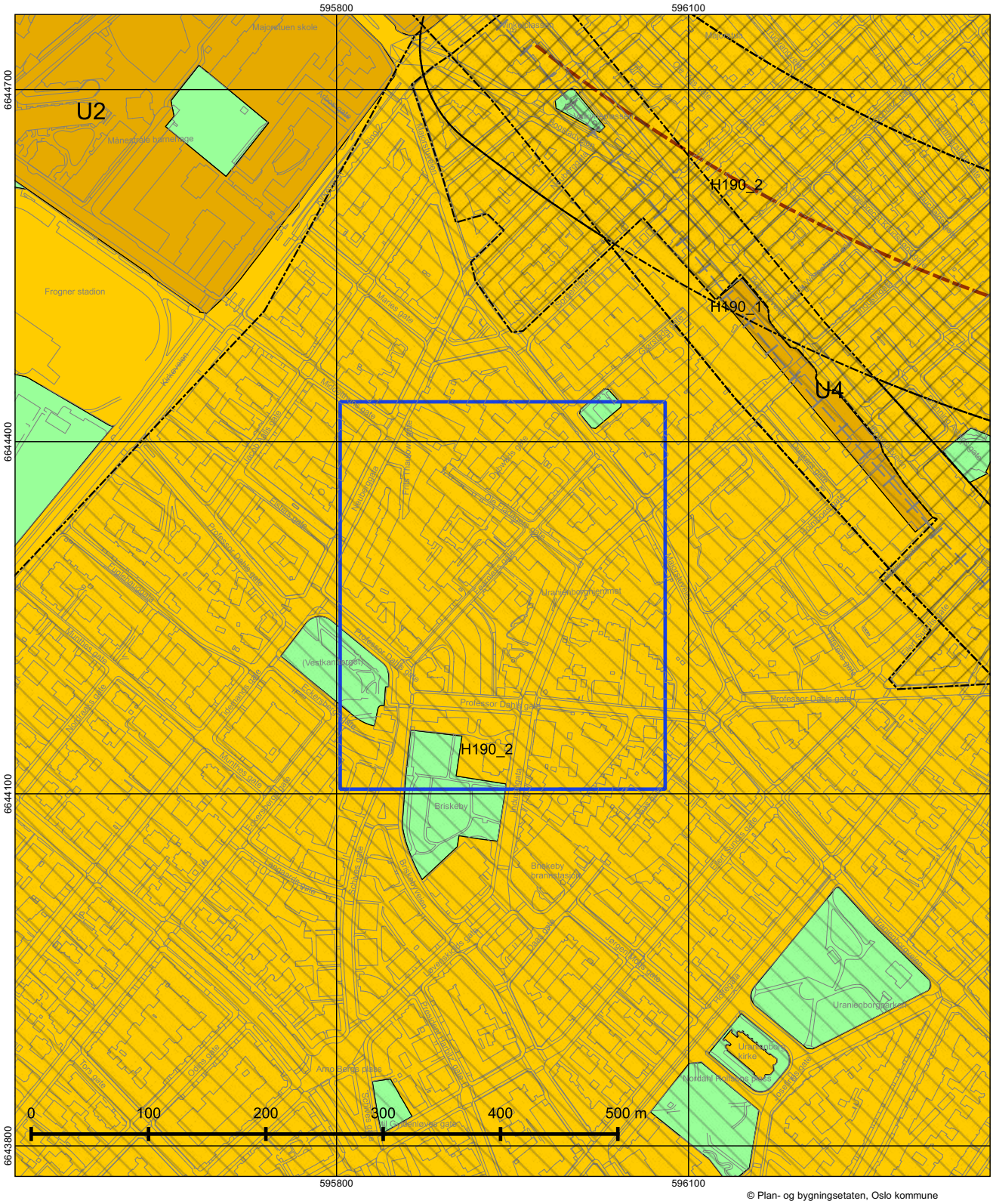
PlottID/Best.nr: 152493/ 86526025
Deres ref.:
Adresse: Fearnleys gate 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/69

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152493/86526025
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



Oslo

S-2255

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anmeldelsen
9 Tegningen

VD 1334/1930

1.

Fearnleysgt. 5

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 16 Sylvenabrogate

Innlevert 28 aug. 1930 Attestert 25/6.37

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende sevituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 28 aug. 1930

A. Skulland

Oversendes hr. reguleringssjefen.
Oppmåling er utført på blad 1.
Oslo 2 sept 1930

Skiftaaker

m.chefen jr. nr. 922
29 AUG. 1930

1030

ANMELDELSE.

Tegning

V.D. Avd. No. 4031/38 Oslo

Ekspedisjons-Dokument

angående Forandr. søppelforbr.anlegg

på matr.nr. 5 Fearnleys gate

Innlevert 17.oktober 1938 Attestert 19/10-38

Oversendes hr. Brannsjefen.

Oslo, den 18-10-38.

4031/38

PTh/HS.

4031/38. Fearnleysgate 5.

Tilbakesendes hr. Bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales på flg. betingelser:

1. Söppelsjakten skal ha en total vangetykkelse på minst 12 cm. betong. Nedkastlukene må være låsbare og av en av brannchefen godkjent konstruksjon.
2. Söppelrum må ikke ha direkte dör ut mot trapperum. Ved A i korridoren må der derfor som antydet på bl.1. anordnes en tett selvlukkende dör, utfört overensstemmende med pkt. A i vedlagte forskrifter. Dörene mot söppelrummet må utföres ildsikre overensstemmende med pkt. B i samme forskrifter.
3. Ved hver nedkastluke skal brandvesenets instruks for söppelnedkast være ophengt lett synlig i glass og ramme.

Oslo brandvesen den 29. okt. 1938.

Bygn.sjefens kontor

PTh.

A N M E L D E L S E.

4 bl. tegn.

V.D. BYGNINGSCHEFEN B.L.Nr. 1188/46 OSLO

1

Ekspedisjons-Dokument

angående Nytt tak.

på matr.nr. 5 Fearnleys gate.

Innlevert 9.7.46. Attestert 13 mai 48.

V.D. til innstilling.

Oslo, dep 9. juli 1946.

Einar Norling

Vedr. Fearnleys gt. 5

J. nr. 1188/46. Fa/tp.

Herved tilbake til herr byggesjefen og innstillen til godkjennelse.

1. De nye fasadetegninger må godkjennes.
2. Bæresprng må herdes inn (til ingeniørkontoret).
3. Ansvarserklæring må herdes inn.

Oslo den 10. juli 1946.

Godkjennes som innstillet.

O s l o, den 15. juli 1946.

Meld. 17.7.46

Einar Norling

NEDFOTOGRAFERT - 19

Dnr. 6535 mg 61
19 april

Oljeexpert

ERKLÆRING.

Gnr. 215 Bnr. 69

På eiendommen Fearnleys gate 5 er bl. a. oppført ett garasjebygg. Garasjen vil etter framåling av ett areal mrk. f-m-n på situasjonskartet, stemplet Oslo oppmålingsvesen, jnr. 789/58-59 bli liggende med gavlvegg i delegrense mot Industrigata 20.

I anledning av at Oslo bygningssjef har tillatt framåling av nevnte areal, erklærer undertegnete og senere eiere av eiendommen Industrigata 20 seg innforstått med følgende bestemmelser:

1. Eier av garasjebygg skal ha rett til gesims og takfall mot nabogrunn (annen del av eiendommen etter oppdelingen). Videre rett til atkomst til samme for vedlikehold og/eller reparasjon av garasjens gavlvegg.

2. Det assuransemessige forhold samt mulige private klausuler er Oslo bygningskontroll uvedkommende.

3. Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Skal tinglyses på Fearnleysgate 5

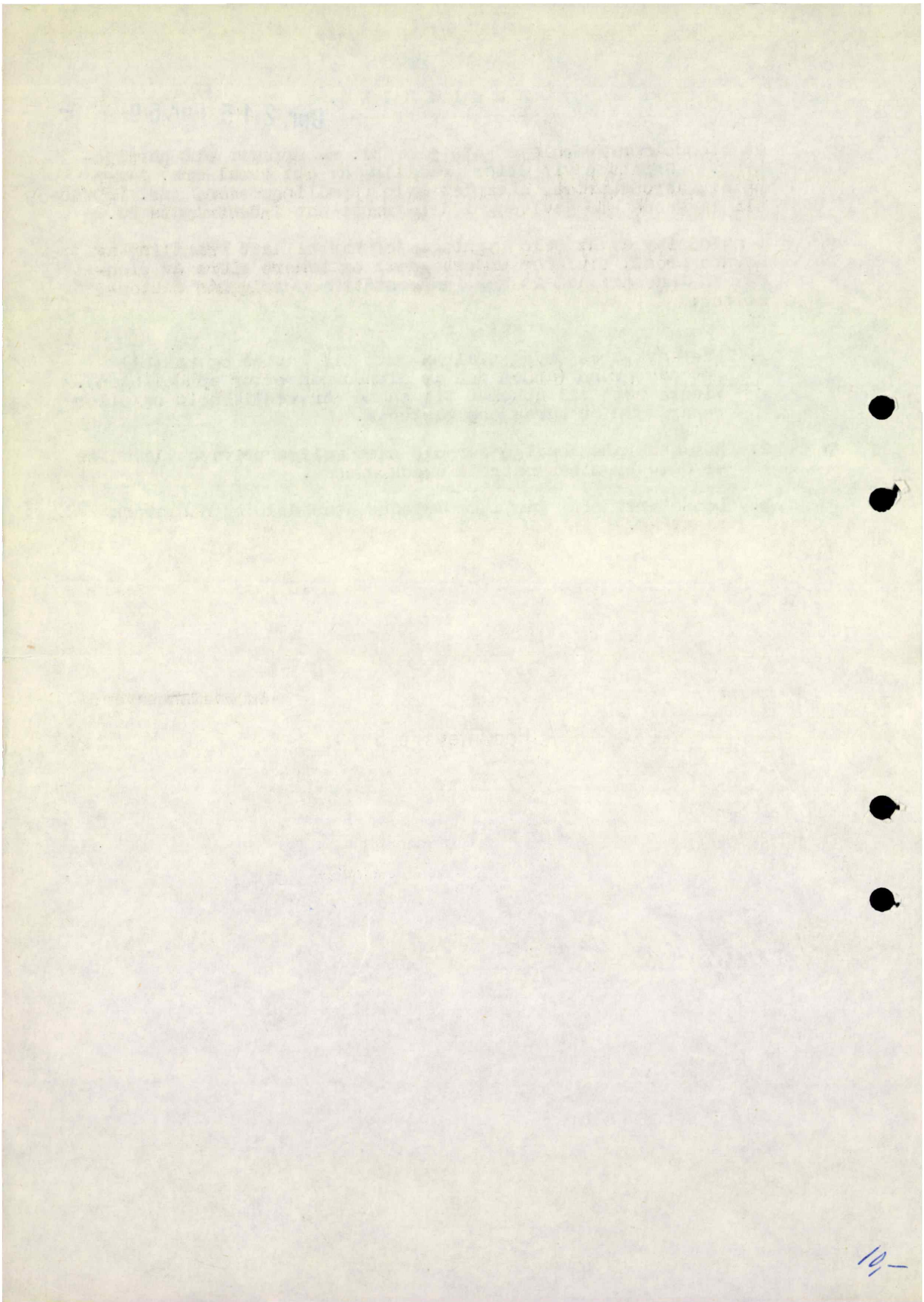
Eier: OG Skjøteinnehaver:

A/s Fearnleysgt. 5

EINAR HILSEN (SIGN) JUDITH ANDERSSEN (SIGN) ROALD ISAKSEN (SIGN)

Riktig gjenpart bekreftes
H.R. Abrahamsen

Vedlegg bemerket.



Tinglysingsstempel
DAGBOKFØRT
27.MRS.84 014446
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

H

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskritenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 215	Bnr. 69	Fnr. ~~3013912~~	Kommune Oslo

2. Eier	Navn: A/S Fearnleysgate 5 — Fødselsdato (dag, mnd., år):
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [X] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. Brev fra Oslo Kommune, Boligetaten, av 7/11-83 vedlegges. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 12156	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	590	21	B	388
2	B	450	22	B	450
3	B	388	23	G	790
4	B	625	24		
5	B	675	24		
6	B	517	26		
7	B	388	27		
8	B	450	28		
9	B	450	29		
10	B	388	30		
11	B	625	31		
12	B	675	32		
13	B	517	33		
14	B	388	34		
15	B	450	35		
16	B	747	36		
17	B	388	37		
18	B	625	38		
19	B	675	39		
20	B	517	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		12156

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Rett kopi

Høyesterettsadvokat
ALF ØGLAND

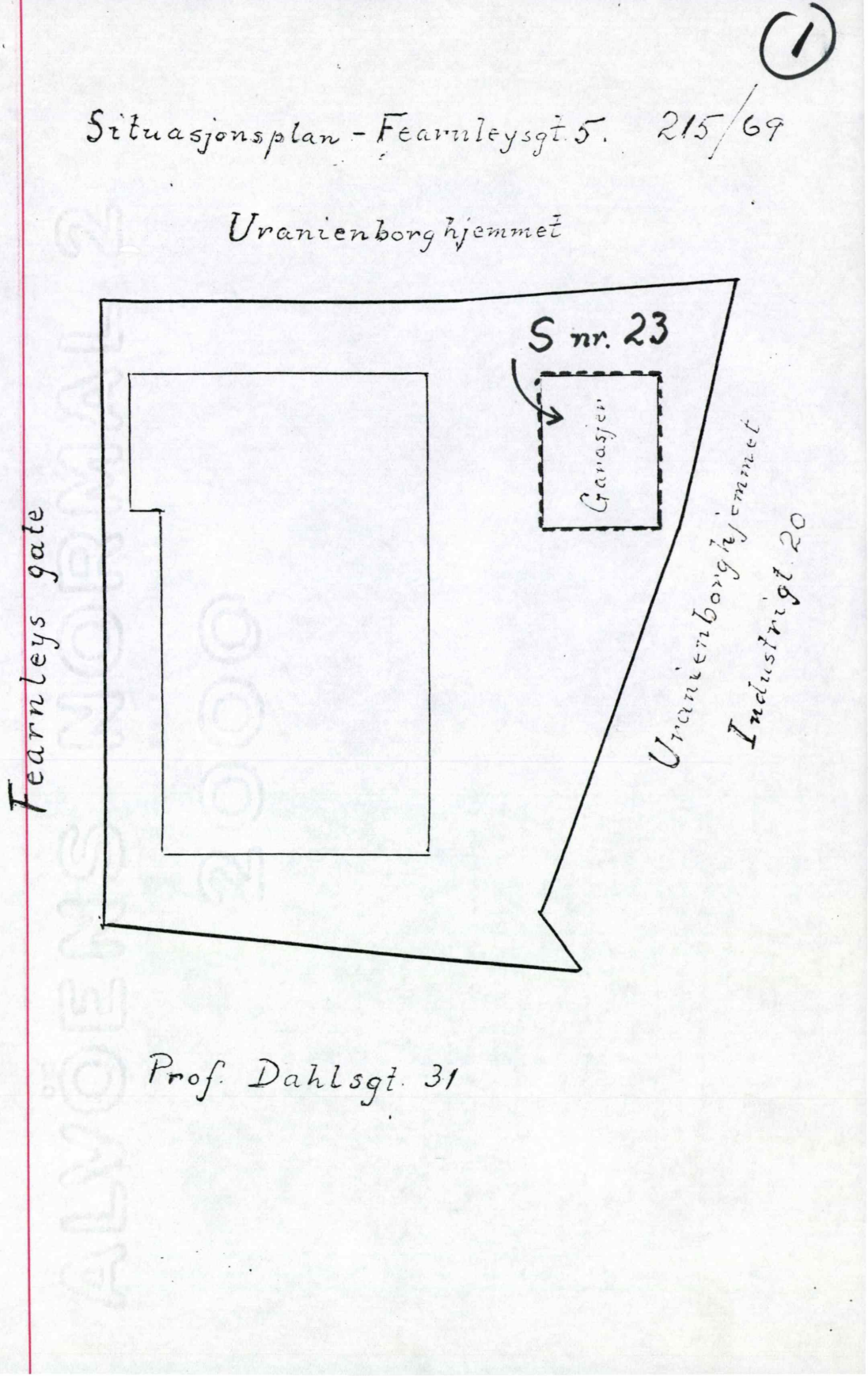
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
26. mars 1984	A/S FEARNLEYSGATE 5
Sted: Oslo	Hans H. Haugen Thor Gabrielsen Liv Austbø

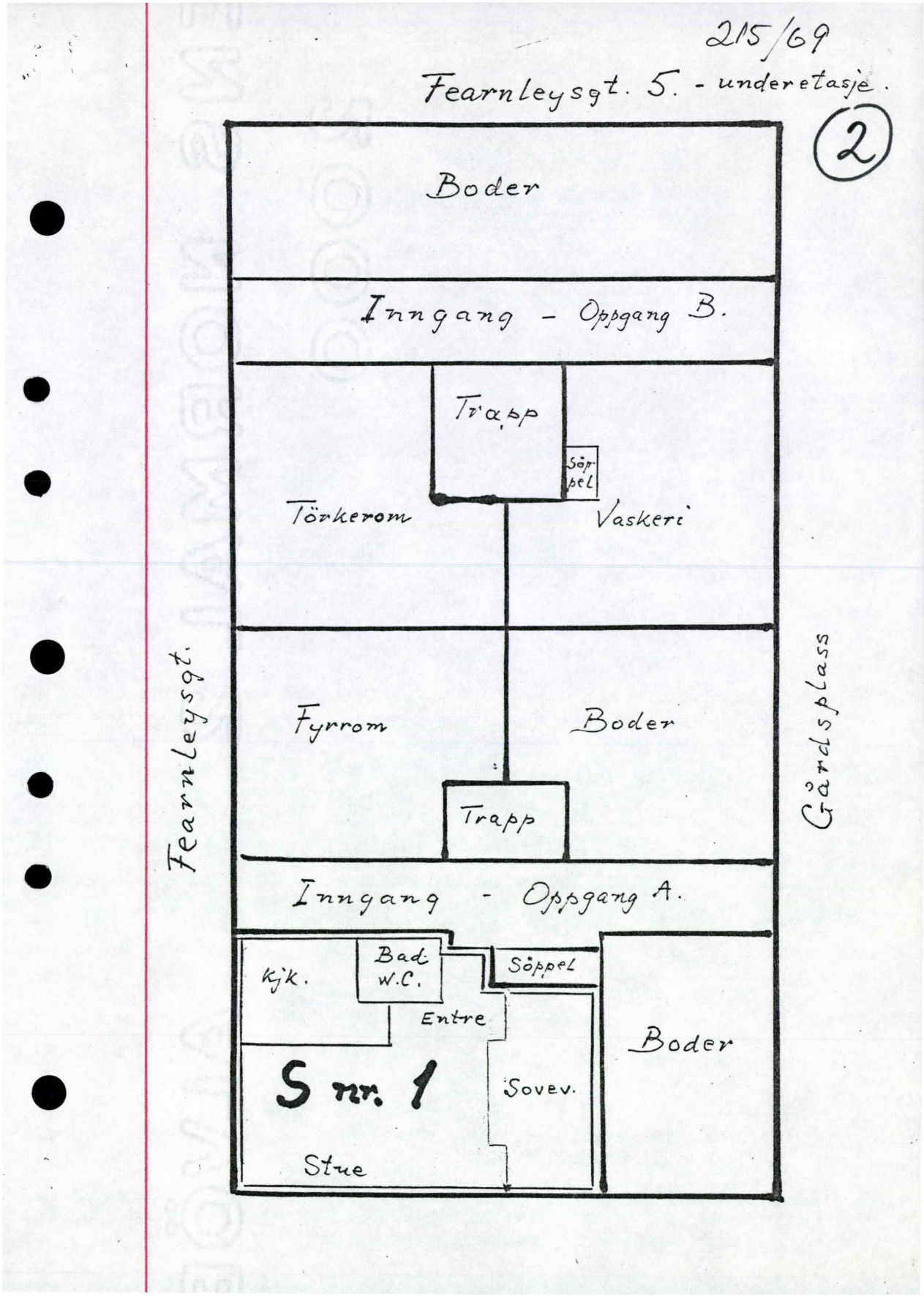
Dokumentet returneres til:

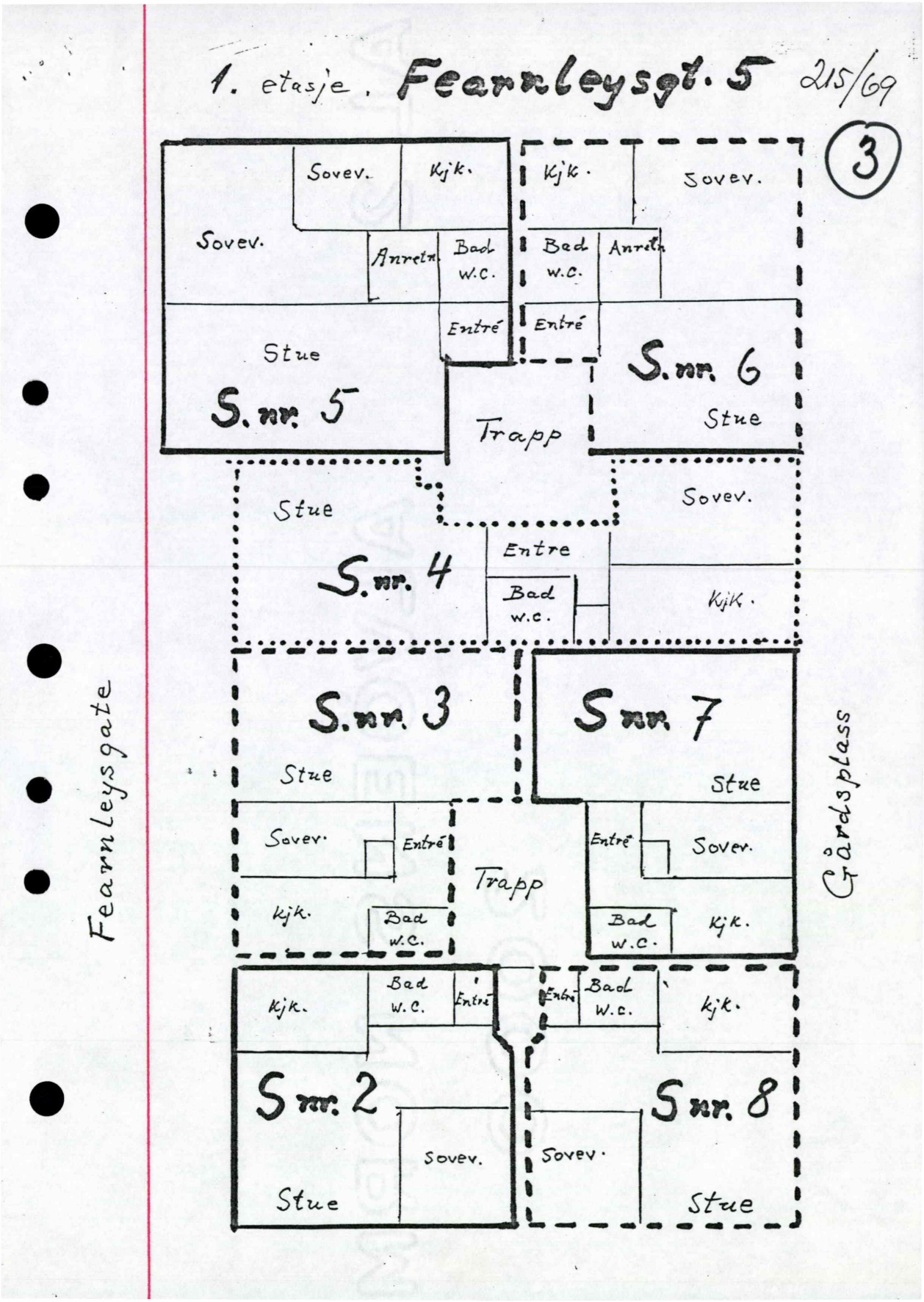
Navn	Adresse	Telefon

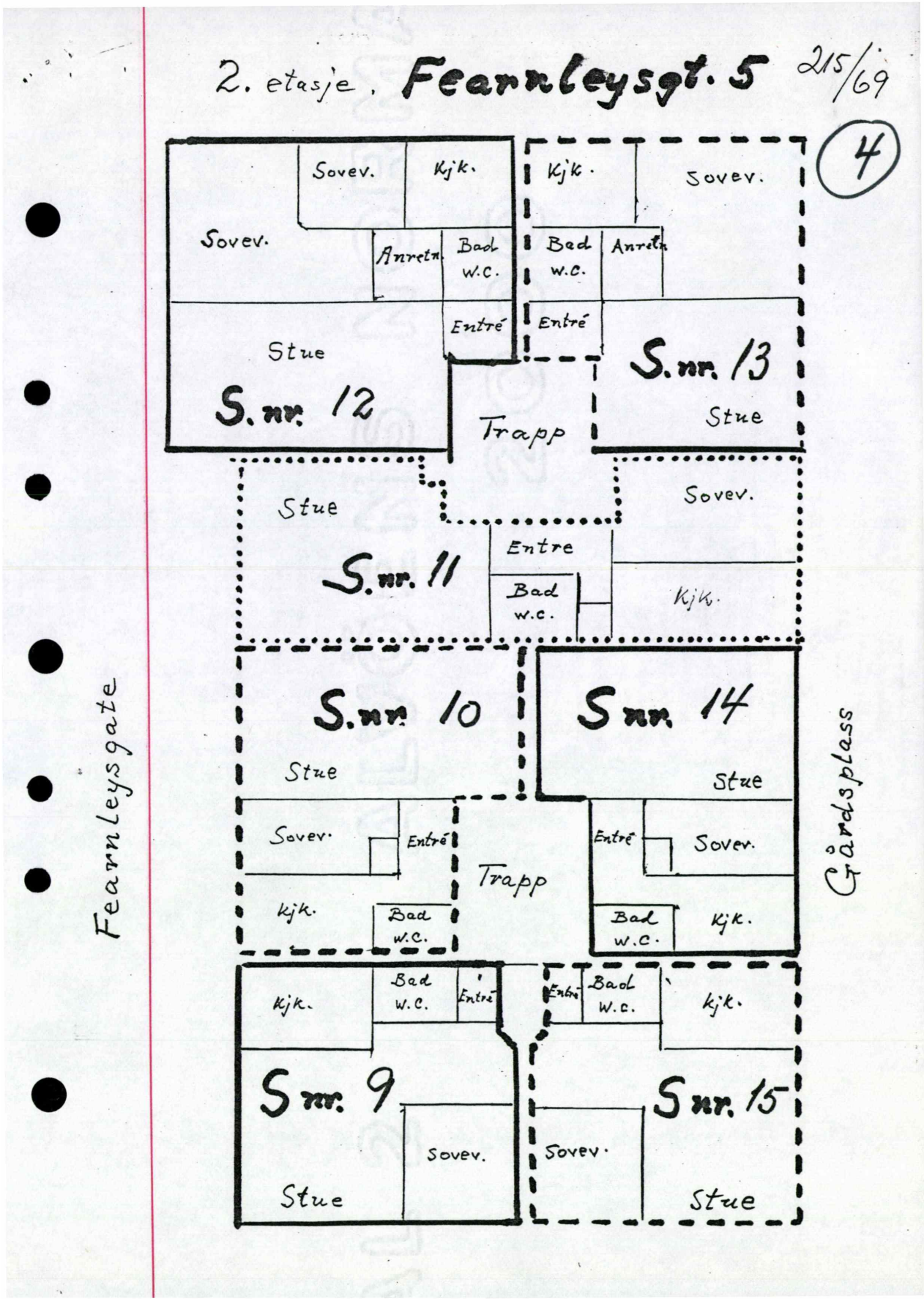
(1)

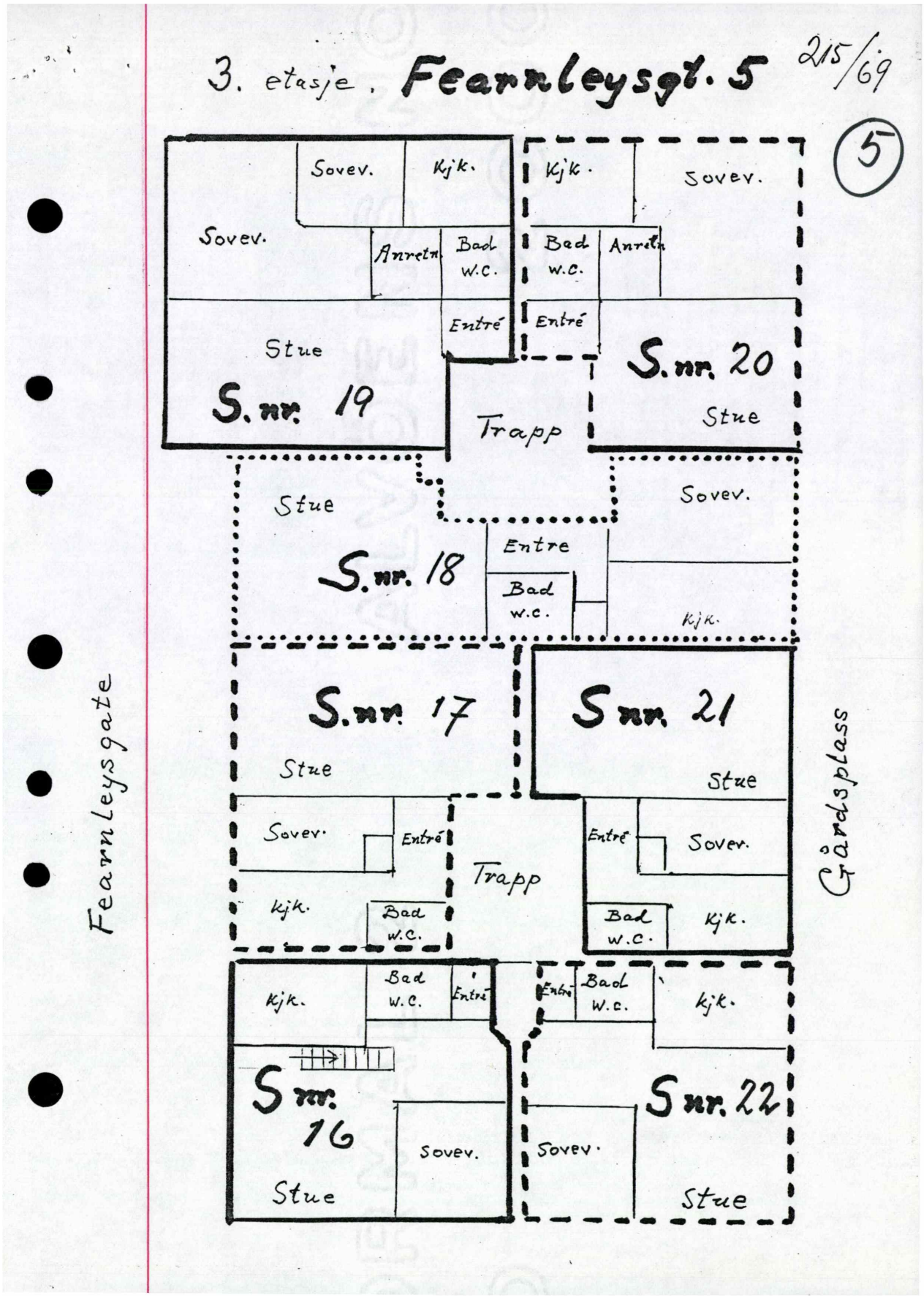
Situasjonsplan - Fearnleysgt. 5. 215/69

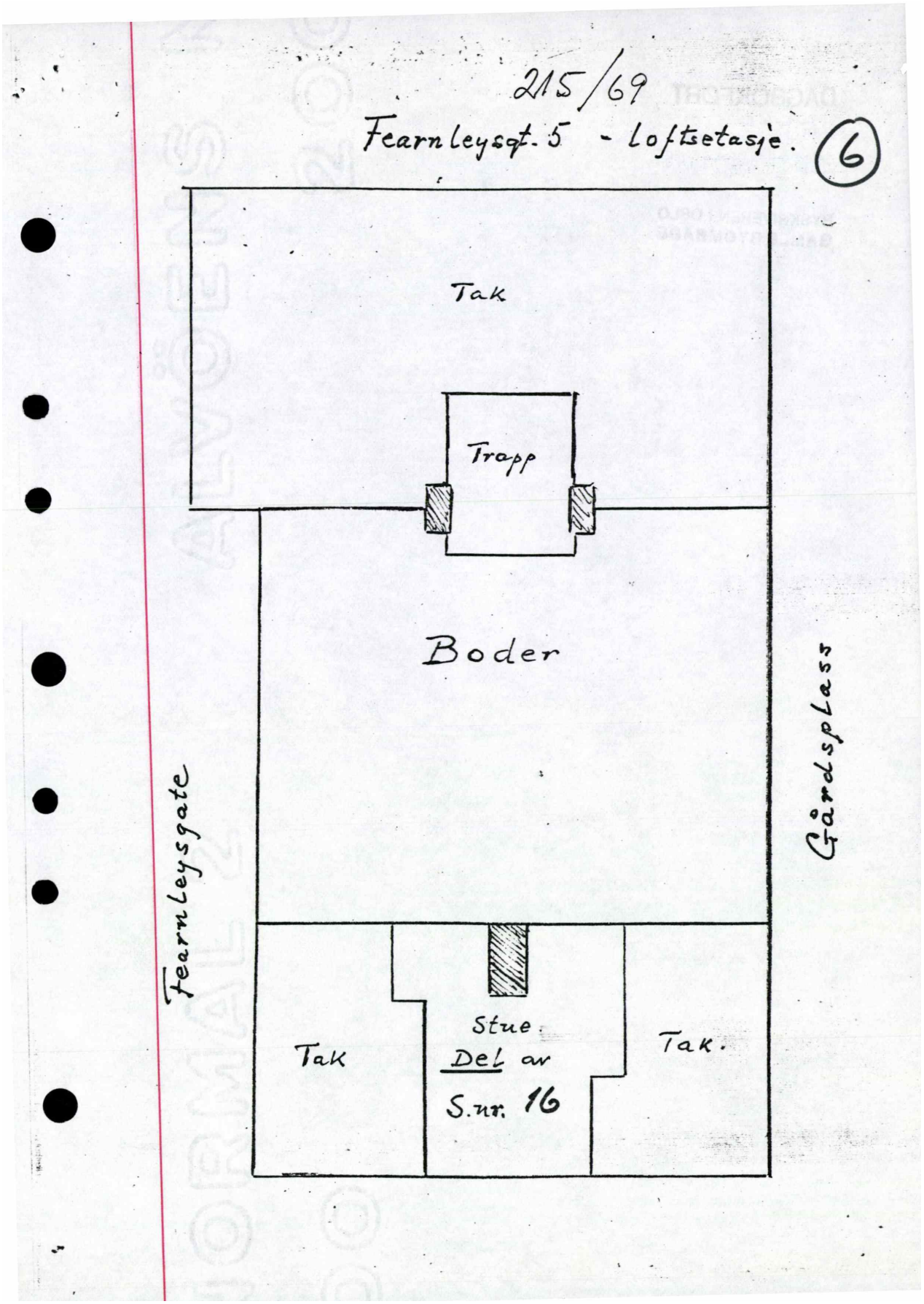



215/69
Fearnleysgt. 5. - underetasje.
2
Boder
Inngang - Oppgang B.
Trapp
Söp-pel
Törkerom
Vaskeri
Fyrrom
Boder
Trapp
Inngang - Oppgang A.
Kjk.
Bad W.C.
Söppel
Entre
Sovev.
Stue
S nr. 1
Boder
Fearnleysgt.
Gårdsplass


1. etasje. Fearnleysgt. 5
215/69
3
Sovev.
Kjk.
Kjk.
Sovev.
Sovev.
Anretn.
Bad w.c.
Bad w.c.
Anretn.
Entré
Entré
Stue
S. nr. 5
Trapp
S. nr. 6
Stue
Stue
S. nr. 4
Entre
Sovev.
Bad w.c.
Kjk.
S. nr. 3
Stue
S nr. 7
Stue
Sovev.
Entré
Trapp
Entré
Sovev.
kjk.
Bad w.c.
Bad w.c.
Kjk.
Kjk.
Bad w.c.
Entré
Entré
Bad w.c.
kjk.
S nr. 2
Sovev.
Stue
Sovev.
S nr. 8
Stue
Fearnleysgate
Gårdsplass


2. etasje, Fearnleysgt. 5
215/69
4
Sovev.
Kjk.
Sovev.
Anretn.
Bad w.c.
Entré
Stue
S. nr. 12
Trapp
Kjk.
Sovev.
Bad w.c.
Anretn.
Entré
S. nr. 13
Stue
Stue
S. nr. 11
Entre
Bad w.c.
Sovev.
Kjk.
S. nr. 10
Stue
Sovev.
Entré
kjk.
Bad w.c.
Trapp
S nr. 14
Stue
Entré
Sovev.
Bad w.c.
Kjk.
Kjk.
Bad w.c.
Entré
S nr. 9
Sovev.
Stue
Entré
Bad w.c.
kjk.
S nr. 15
Sovev.
Stue
Fearnleysgate
Gårdsplass


3. etasje. Fearnleysgt. 5
215/69
5
Fearnleysgate
Gårdsplass
Sovev.
Kjk.
Sovev.
Anretn.
Bad w.c.
Entré
Stue
S. nr. 19
Trapp
Kjk.
Sovev.
Bad w.c.
Anretn.
Entré
S. nr. 20
Stue
Stue
S. nr. 18
Entre
Bad w.c.
Sovev.
Kjk.
S. nr. 17
Stue
Sovev.
Entré
kjk.
Bad w.c.
Trapp
S nr. 21
Stue
Entré
Sover.
Bad w.c.
Kjk.
Kjk.
Bad w.c.
Entré
S nr. 16
Sovev.
Stue
Entré
Bad w.c.
kjk.
S nr. 22
Sovev.
Stue


215/69
Fearnleysgt. 5 - loftsetasje.
6
Tak
Trapp
Boder
Fearnleysgate
Gårdsplass
Tak
Stue.
Del av
S.nr. 16
Tak.

DAGBOKFØRT

27.MRS.84 014446

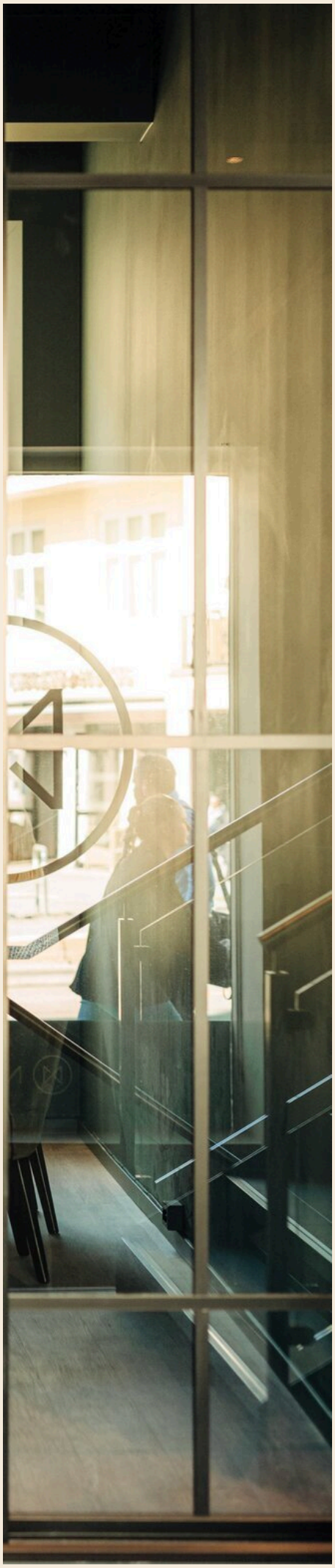
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Velkommen til

Nordvik Frogner

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

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



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0762/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fearnleys gate 5A 0353 OSLO
Matrikkel: Gnr 215, bnr 69, snr 15 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.

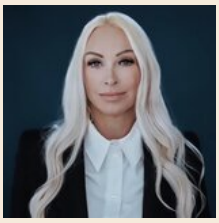
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

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:

Sisilie Berg

Salgsleder /Eiendomsmegler MNEF /
Partner
P33 Eiendomsmegling AS
s.berg@nordvikbolig.no
916 67 905