

Fearnleys gate 5B



Velkommen til

Fearnleys gate 5B



Salgsoppgaven produsert 19. mars 2025

Vestkanttorget/Majorstuen

Moderne og lys 2-roms - Solrik sydvendt balkong - Kjøkken fra 2022 - Peis - Fyring og vv. inkl - Populær beliggenhet

Prisantydning	6 490 000,-
Fellesgjeld	31 531,-
Omkostninger	164 370,-
Totalpris	6 685 901,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 536,-
BRA-i	54 kvm
Totalt BRA	59 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1931

Megler	Susanna Hjelset
Telefon	470 25 566
E-post	s.hjelset@nordvikbolig.no

Megler 2	Marthe Skabo
Telefon	991 04 502
E-post	m.skabo@nordvikbolig.no




CHANEL



Kort fortalt

Velkommen til Fearnleys gate 5B - En stilfull og arealeffektiv 2-roms selveierleilighet med en ettertraktet beliggenhet like ved Vestkanttorvet. Tilbaketrukket og skjermet i enveiskjørt gate. Leiligheten har god takhøyde (opptil 2,71 m) og store vindusflater som gir en luftig og lys atmosfære.

- Høydepunkter:
- Romslig stue med peis
- Bod på 5 kvm i 1. etasje
- Lekkert Strai kjøkken fra 2022
- Solrik, sydvendt balkong på 6 kvm
- Flislagt bad, overflateoppusset i 2021
- Installert ny garderobe og malt soverom i 2024
- Akonto varmtvann og fyring via fjernvarme inkludert
- Mulighet for leie av parkeringsplass i bakgård ved ledighet
- Lyst og innbydende soverom med rikelig oppbevaringsplass

Arealer og innhold

BRA-i:	54 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	59 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, bad, stue, soverom og gang/kjøkken.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 6 kvm. Sydvendt balkong.

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod på bakkeplan.
Total BRA: 5 kvm.



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.


















HENRI MATISSE
















HENRI MATISSE




PRIVAT OMRÅDE
RESERVERT
PARKERING
09-20
(09-20)

Informasjon

Fearnleys gate 5B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0128/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Fearnleys gate 5B, 0353 OSLO
Gnr 215, bnr 69, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Signe Kristine Solstad Midtun

Kjøpesum og omkostninger
6 490 000,- (Prisantydning)
31 531,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 521 531,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
163 020,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
164 370,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
177 070,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 685 901,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 698 601,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1931

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 59 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, bad, stue, soverom og gang/kjøkken.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 6 kvm. Sydvendt balkong.

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod på bakkeplan.
Total BRA: 5 kvm.

Solforhold

Balkongen har sol fra ca. kl. 10.00 til kl. ca. 16.30 om sommeren, ifølge selger.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, bad, stue, soverom og gang/kjøkken.

I tillegg disponerer boligen en ekstern bod på bakkeplan i oppgang.

Standard

Kjøkken:
Kjøkkenet er moderne og stilrent med glatte fronter og en laminat benkeplate med nedfelt kum. Integrerte hvitevarer inkluderer stekeovn, platetopp, kjøleskap med fryser og oppvaskmaskin, noe som sikrer en helhetlig og funksjonell kjøkkenløsning. Det er også opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenet er levert av Strai, en anerkjent produsent av kvalitetsinnredning.

Bad:
Badet ble ifølge eier overflateoppusset i 2021 med flis-på-flis-metoden. Det opprinnelige vanntette sjiktet og underliggende fliser er fra 1999. På grunn av membranens forventede levetid må oppgradering påregnes på sikt. Badet har flislagte gulv og vegger, dusjløsning med herdet glassdører, servant med underskap, speilskap og veggmontert klosett. Sluket er i plast. De tilstøtende veggene er i murverk, noe som gjør hulltaking umulig. Fuktsøk med overflateindikator viser ingen unormale verdier.

Innvendige overflater:
Leiligheten har gjennomgående pene overflater som gir et stilrent uttrykk. Gulvene er belagt med parkett, mens veggene har sparklede, pussede og malte flater. Himlingen er også pusset og malt. Takhøyden i stuen er målt til 2,71 meter, noe som gir en romslig og luftig atmosfære.

Balkong:
Leiligheten har en sydvendt balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen. Balkongen har et areal på cirka 5,7 kvadratmeter og er utstyrt med et betongdekke belagt med gulvplater. Rekkverket er i betong og har en høyde på 0,88 meter.

Etasjeskiller:
Etasjeskillerne er utført i betong, noe som gir bygningen en solid og stabil konstruksjon.

Pipe:
Leiligheten har en pusset og malt teglsteinspipe. I stuen er det en plassbygget peis som skaper en lun og hyggelig atmosfære.

Ytterdør:
Boligens entrédør er en brannklassifisert B30-dør med en lydmotstand på 35 desibel, noe som sikrer både brannsikkerhet og god lydisolasjon.

Innvendige dører:
De innvendige dørene er utført i tre og har en tidløs utforming.

Vinduer:
Kjøkkenet har et nyere vindu med trelags isolerglass fra 2017. Øvrige vinduer i leiligheten er fra 1987/1988 og har også trelags isolerglass.

Balkongdør:
Balkongdøren er en to-fløyet dør med trelags isolerglass, produsert i 1987.

Vann- og avløpsrør:
Boligen har et moderne vann- og avløpssystem med rør-i-rør for vanntilførsel. Enkelte vannrør er av eldre kobber, mens avløpsrørene er i plast og tilkoblet støpejern. Rørføringer er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Stoppekraner er plassert på badet, og kjøkkenet er utstyrt med en automatisk vannstopper.

Oppvarming:
Leiligheten varmes opp med vannbåren varme via radiatorer tilknyttet byggets varmeanlegg. Enkelte rørføringer er synlige, mens øvrige rør er skjult i konstruksjonen.

Ventilasjon:
Leiligheten har oppdriftsventilasjon med ventiler i entré, bad og gang. Badet er utstyrt med en elektrisk avtrekksvifte, og kjøkkenet har en kullfilterventilator. Spalteventiler i vinduene sikrer god luftgjennomstrømning.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget består av et sikringsskap med jordfeilautomater, plassert i entréen. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med enkelte synlige ledningsstrekk. Ifølge eier er det installert varmekabler i baderomsgulvet.

Følgende punkter i tilstandsrapporten er gitt tilstandsgrad 2:
- Ytterdører - 2: Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder og slitasje.
- Vinduer - 2: Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder og slitasje.
- Innvendige dører: Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder og slitasje.
- Etasjeskiller: Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet skjevheter (for uten om gang/kjøkken)
- Ledningsnett for sanitær: Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder og normal slitasje på inntaksrør og støpejernsavløp.
- Vannbåren varme: Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder og slitasje.
- Ildsteder: Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet manglende ildfast plate.
- Ventilasjon: Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ikke tilfredsstillende luftveksling.
- Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad: Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder på vanntett sjikt.

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

Parkering

Det er mulighet for leie av parkeringsplass i sameiets bakgård. Kontakt megler for mer informasjon.

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

parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: kr. 6 200,- for ett år
Motorsykkel og moped: kr. 3 100,- for ett år
El-bil: kr. 2 090,- for ett år
El-motorsykkel og el-moped: kr. 1 045,- 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 – Ny garderobe og nymalt soverom (inkludert tak).
2022 – Nytt kjøkken fra Strai.
2022 – Avretting av gulv i forbindelse med kjøkkenoppussing.
2022 – Elektroarbeid på kjøkken, stue og sikringsskap.
2022 – Rørleggerarbeid i forbindelse med nytt kjøkken.
2021 – Overflateoppusset bad.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Overflateoppusset bad i 2021 (året før jeg overtok), har ingen informasjon om hvem som utførte arbeidet.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei. Kun overflateoppusset.

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. Sameiet utførte total fasaderehabilitering i 2021.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Det foreligger samsvarserklæring. Arbeid utført av Leithe Elektro - Ifm oppussing av kjøkken i 2022, ble el-anlegget fornyet.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Kontrollen ble utført i 2023 - etter el-kontroll av Elvia.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Arbeid utført av Anticimex - Rehabilitering i første etasje i oppgang A - Arbeid utført i 2024.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei. Totalt rehabilitert fasade i 2021.

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. Skadedyrsak i oppgang A - Saken er avsluttet og alt er i orden nå.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. 2024 - rapport ift rehabiliteringssak i oppgang A.

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. Tilstandsrapport utført 11 Mars 2025.

Bygningssakkyndig

Martin Sjønnesen

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
Grunnmur i betong.
Yttervegger i betong- og murkonstruksjoner. Fasader er utvendig pusset og malt.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein (ikke besiktiget).

Innvendige bygningsdeler:
Felles varmtvann.
Etasjeskiller i betong.
Trapper i betong.
Dørcalling.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Montana i gang + TV-benk.
- Begge taklamper.

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. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. 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 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

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

Oppvarming

Boligen har oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg og peis. Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk

Gjennomsnittlig forbruk per måned er ca. 241 kWh (nettleie 129 kr/mnd), ifølge selger. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 536,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer bla. á konto varmtvann og oppvarming, kabel-TV og bredbånd, vaktmestertjenester, trappevask, nedbetaling av fellesgjeld, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, kommunale avgifter og øvrige driftskostnader.

Fordeling av felleskostnader:
Dugnadsbidrag kr. 80,-
Fjernvarme kr. 1 594,-
Renter og avdrag kr. 292,-
Kabel-TV og bredbåndsavgift kr. 563,-
Felleskostnader kr. 3 007,-

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
Felleskostnader: kr. 5 536,- per mnd fra 01.04.25.
Eiendomsskatt kr. 0,- for år 2025.
Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.
For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 564 738,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 258 953,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en

prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Fearnleys gate 5;, orgnr. 917047731

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Fearnleys gate 5. Det omfatter 22 boligseksjoner og en garasjeseksjon, gnr. 215 bnr. 69 i Oslo.
- Forretningsførselen er utført av OBF. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.
- Sameiet har avtale med Telia som leverer kabel-tv og bredbåndstjenester
Vaktmester- og renholdstjeneste:
- 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 sameiet separat for snømåking.
- Rengjøringen skjer hver 14. dag i trappeoppganger og inngangsparti

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

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

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.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 31 531,- pr. 30.03.2025

Lånenummer: 12133029441, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.03.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 6
Saldo per 12.03.2025: 61 040
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2026)

Lånenummer: 16363422865, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.03.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 45
Saldo per 12.03.2025: 1 593 828
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 31.03.2036)

Lånenummer: 16368749331, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.03.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 58
Saldo per 12.03.2025: 693 216
Andel av saldo: 31 532
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2039)

Selger har akkurat innfridd kr. 146 849,- på IN-lån med nr. 16363422865. Det er bekreftet av forretningsfører, men blir ikke registrert inn før 30. mars 2025.

Fellesformue

Kr 34 533,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for år 2023 viste et overskudd på kr. 355 602,-. For 2024 er det budsjettert med et underskudd på kr. 26 151,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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.

Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. 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

Denne boligen ligger i et av Oslos mest ettertraktede nabolag, på grensen mellom Majorstuen og Frogner, og gir umiddelbar tilgang til begge områders fasiliteter. Fearnleys gate er et veletablert og eksklusivt boligområde, preget av klassiske bygårder og et urbant miljø med butikker, kaféer og restauranter. Blant annet ligger Bølgen & Moi kun to minutters gange fra leiligheten. I tillegg finnes et rikt utvalg av barer, nisjeforretninger og et pulserende uteliv innen kort avstand.

Majorstuenkrysset, Bogstadveien/Hegdehaugsveien og Frognerparken er alle i umiddelbar nærhet. For dem som ønsker å benytte kollektivtransport, ligger Majorstuen stasjon kun fem minutter unna. Dette er et av Oslos viktigste knutepunkter, med tilgang til samtlige T-banelinjer, samt hyppige avganger for buss og trikk i alle retninger. Flybussen har også holdeplass få meter fra boligen.

For rekreasjon og friluftsliv byr nærområdet på Frognerparken, inkludert den ikoniske Vigelandsparken, Hundesletta og Frognerbadet. Her finner man flotte turstier, dammer og store grøntområder perfekt for turgåing, jogging og

avslapning. I tillegg ligger Stensparken, Slottsparken og flere andre grønne lunger innen gangavstand.

Området har et bredt utvalg av treningssentre, blant annet SATS Bislett, Fresh Fitness i Sporveisgata og Elixia ved Colosseum Park. For dem som søker eksklusive treningsfasiliteter, tilbyr Artesia både spa og trening. Det er også gode muligheter for utendørsaktivitet året rundt, med Frognerparken som et naturlig valg for løpe- og joggeturer. Sognsvann og Holmenkollen, med sitt omfattende nettverk av tur- og skiløyper, ligger kun en kort T-banetur unna.

Boligen har en perfekt beliggenhet for dem som ønsker å dra nytte av alt byen har å by på, samtidig som den ligger tilbaketrukket i et rolig og veletablert område.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger flere "ekspedisjonsdokument" for Vaaningshus (innlevert 28.08.1920 attestert 25.06.1937). Tilsvarende dokumenter foreligger for nytt tak (1948) og forandring søppelforbrenningsanlegg (1939). Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til en ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

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

Megler kan ikke tyde benevnelse på rommene i byggemeldte tegninger. Det er derfor ikke mulig å sjekke om en evt. bruksendring er omsøkt og godkjent. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav knyttet til bruken av rommet/rommene.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Boligen ligger i regulert område, reguleringsplan S-2255 med vedtaksdato 28.07.1977 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.)

I tillegg gjelder kommunedelplanen KDP-17, vedtatt 22.04.2009 som er gjeldende for torg og møteplasser.

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:
Fearnleys gate 2 B - Installasjon av heis
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202550844

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/215/69/13:
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

27.03.1984 - Dokumentnr: 514446 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 517/12156
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 23 SEKSJONER

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

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

Boligen er ikke bevaringsverdig eller på Gul liste.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 overtakelsen.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 39 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. Nordvik Ekstra kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 812,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 130 102,- 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 19. mars 2025

Megler

Susanna Hjelset, Eiendomsmegler / Jurist / Partner
Tlf. 47025566

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Fearnleys gate 5B

Fearnleys gate 5B

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
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	14 min 1.1 km

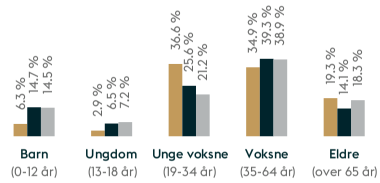
Offentlig transport

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	10 min 3.2 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

Fearnleys gate 5 B, 0353 OSLO
Selveierleilighet (i blokk):
301-215/69/0/13

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

Boligkonsult AS

Vi er en selvstendig aktør som fokuserer på tilstandsanalyser ved eierskifte av eiendommer. Våre rapporter utformes av erfarne takst- og byggtekniske ingeniører med bred bransjeerfaring og høyere utdanning innen bygg & anlegg. Vi streber etter å levere korrekt og forskriftsmessige vurderinger som gir et pålitelig grunnlag for en tryggere eiendomshandel.

www.bolig-konsult.no | Post@bolig-konsult.no | Org nr 933 412 849

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@bolig-konsult.no | Medlem av NITO

Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo	
Befaringsdato	11. mars 2025
Til stede	Selger/eier Befaringen er foretatt med utlånt nøkkel Takstingeniør Martin Sjønnesen
Tilgjengelighet	Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Ytterdører - 2	Alder og slitasje.
TG 2	Vinduer - 2	Alder og slitasje.
TG 2	Innvendige dører	Alder og slitasje.
TG 2	Etasjeskiller	Skjevheter (for uten om gang/kjøkken)
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje på inntaksrør og støpejernsavløp.
TG 2	Vannbåren varme	Alder og slitasje.
TG 2	Ildsteder	Manglende ildfast plate.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder på vanntett sjikt.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	1931. Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i betong- og murkonstruksjoner. Fasader er utvendig pusset og malt. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein (ikke besiktiget). Innvendige bygningsdeler Felles varmtvann. Etasjeskiller i betong. Trapper i betong. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg og peis. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Boligen disponerer en ekstern bod på bakkeplan i oppgang.
Tomteareal	1234.6 m²
Hjemmelshaver	Signe Kristine Solstad Midtun

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2022	Nytt kjøkken.	Håndverker	Fremvist
2022	Elektroarbeid kjøkken, stue og sikringsskap ihht tilbud.	Håndverker	Fremvist
2022	Rørleggerarbeid ifb. Nytt kjøkken.	Håndverker	Fremvist
2021	Overflateoppusset bad.	Håndverker	Ikke fremvist

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Ja, i henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20 m.
I dette tilfellet er ikke forskriftene oppfylt i bad, hvor himlingshøyde er målt til 2,08 meter.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei. Det er registrert at entrédøren er brannklassifisert.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører - 1 — TG 1

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Entrédøren har ikke glass.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Ytterdører - 2 — TG 2

To-fløyet balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 1987.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer - 1 — TG 1

Vindu med trelags isolerglass, produsert i 2017, i kjøkken.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer - 2 — TG 2

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1987/1988, for øvrig.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører — TG 2

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Horisontalmåling

Etasjeskiller — TG 2

Etasjeskiller i betong.

Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser?
Ja.
Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 6 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 16 mm.

Vurdering
Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik over 10 mm og/eller totale avvik over 15 mm vurderes som tilstandsgrad 2. I dette tilfellet har etasjeskilleren skjevheter som overskrider disse grensene. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

Eier opplyser at gang og kjøkken er avrettet. Merk en liten oppkant fra stue mot gang/kjøkken.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Innvendige overflater

Gulv — TG 1

Parkett.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.
Merk mindre bruksmerker på gulv foran inngang til soverom.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Normal slitasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Pusset og malte overflater.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,71 meter.

Vurdering
Normal slitasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Overflater pipe — TG 1

Pusset og malt teglsteinspipe.

Er det funnet sprekkdannelser eller andre synlige skader på pipen?
Nei.

Vurdering
Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør — TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.

Vanntilførsel i eldre kobberrør.
Avløpsrør i plast påkoblet støpejern, skjult i konstruksjonen.
Stoppekraner er lokalisert i bad.
Automatisk vannstopper i kjøkken.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
På grunn av stoppekranenes alder og potensiell fare for lekkasjer, har den ikke blitt testet. Det anbefales derfor at denne skiftes ut.

Er stakeluke og lufting på boligens avløpsrør lokalisert og undersøkt?
Nei. I dette tilfellet er avløpsrøret skjult i konstruksjonen, og det er ikke fysisk mulig å besiktige eventuell stakeluke eller lufting.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon på synlige og tilgjengelige innvendige vann- og avløpsrør?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid på eldre inntaksrør, og støpejernsrør i kjøkken. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Vannbåren varme

TG 2

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra varmeanlegg.
Det er enkelte synlige rørføringer til radiatorene, mens øvrige rørføringer er skjult i bygningskonstruksjonen.
Anlegget er hovedsakelig skjult.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av alderen på termostatene. Eldre termostater kan i noen tilfeller ha redusert nøyaktighet i temperaturkontrollen, potensielt resultere i ineffektiv oppvarming eller kjøling av rommene.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ildsteder

TG 2

Plassbygget peis i stuen.

Er det funnet tegn til vesentlige skader på ildstedet?
Nei.

Er det ildfast plate foran ildstedet?
Nei. Mangler ildfast plate foran peisen. Dette utgjør en sikkerhetsmessig risiko ved bruk av ildstedet. En plate må derfor monteres, minimum 30 cm ut fra ildstedet.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av fraværet av en ildfast plate foran peisen, og det anbefales at en slik plate installeres av hensyn til brannsikkerheten.

Ventilasjon

TG 2

Oppdriftsventilasjon med ventil i entré, bad og gang.
Elektrisk avtrekksvifte i bad.
Kullfilterventilator i kjøkken.
Spalteventiler i vinduer.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei.

Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som vil påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med denne typen ventilasjonssystem.

Elektriske avtrekksvifter montert mot oppdriftsventilasjon, kan potensielt begrense ventilasjon i andre boenheter om ventilasjonsrøret er felles. Slike vifter krever ofte samtykke fra styret, men det er ukjent om samtykke er gitt for denne boligen.

Det er manglende lufttilførsel mot badet, noe som kan resultere i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere en luftespalte for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fuktpåkjenninger.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Opplegg for vaskemaskin.
Produsent: Strai.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Innredningen har normal slitasje.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong — TG 1

Sydvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 5,7 m².
Betongdekke belagt med gulvplater.
Rekkverk i betong.
Rekkverkshøyden er målt til 0,88 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen.
Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei. Balkongen er i hovedsak kontrollert fra oversiden.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Bad

Om våtrommet og dokumentasjon

Badet er ifølge eier pusset opp i 2021 med flis på flis. Badets originale vanntette sjikt og bakkenforliggende fliser er fra 1999. På grunn av det vanntette sjiktets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Hulltakning — TG IU

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon. Dersom "Nei", hva er årsaken til dette?
Nei. Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 2

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Banemembran og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær — TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Klosett.
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Overskap med speilfronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater, i entré.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.
Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Ja. Det er fremvist avsluttet tilsynssak fra 09.03.2023. Det er av den grunn ikke utført en forenklet vurdering.

Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:

- Ubedret tilsynsrapport. Hengt opp lampe. Ryddet. Sendt inn rapport (2023).
- Elektroarbeid kjøkken, stue og sikringsskap ihht tilbud (2022).

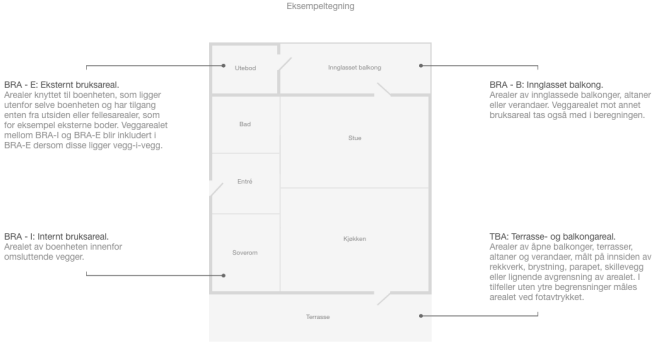
Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Bakkeplan		5		
2. etasje	54			6
Sum	54	5		6
Totalt bruksareal	59			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Bakkeplan		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, entré, stue, soverom og gang/kjøkken		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
2. etasje	54		Bad, entré, stue, soverom og gang/kjøkken	

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Midtun, Signe Kristine Solstad	9578-5993-4-3959359	2025-03-14 09:54:17

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
14. mar. 2025

Oppdragsnummer
13-0128/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fearnleys gate 5B, 0353 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Signe Kristine Solstad Midtun

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. april 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Overflateoppusset bad i 2021 (året før jeg overtok), har ingen informasjon om hvem som utførte arbeidet

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

Eventuell kommentar: Kun overflateoppusset

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet utførte total fasaderehabilitering i 2021

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leithe Elektro - Ifm oppussing av kjøkken i 2022, ble el-anlegget fornyet

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

Når ble kontrollen utført? 2023 - etter el-kontroll av Elvia

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

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg har kjennskap til

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg har kjennskap til

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg har kjennskap til

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg har kjennskap til

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: Anticimex - Rehabilitering i første etasje i oppgang A - Arbeid utført i 2024

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg har kjennskap til

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Totalt rehabilitert fasade i 2021

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: Skadedyrsak i oppgang A - Saken er avsluttet og alt er i orden nå.

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: 2024 - rapport ift rehabiliteringssak i oppgang A

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport utført 11 Mars 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0128/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Midtun, Signe Kristine Solstad	**2025-03-14**

Identifikasjon



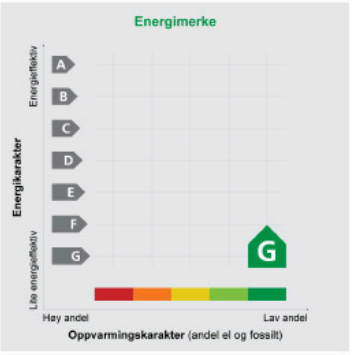
Midtun, Signe Kristine Solstad

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Fearnleys gate 5 B
Postnr	0353
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	215
Bnr.	69
Seksjonsnr.	13
Festenr.	
Bygn. nr.	80520972
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2021-1302279
Dato	23.08.2021



Innmeldt av	Petter Solberg

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 yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Montering av peisinnsats i åpen peis**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **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:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Åpen peis

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: Fearnleys gate 5 B
Postnr/Sted: 0353 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0202
Dato: 23.08.2021 21:43:10
Energimerkenummer: A2021-1302279
Ansvarlig for energiattesten: Petter Solberg
Energimerking er utført av: Petter Solberg

Gnr: 215
Bnr: 69
Seksjonsnr: 13
Festenr:
Bygnnr: 80520972

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 yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 7: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 12: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Boligopplysninger:

Sameiet Fearnleys Gate 5
FEARNLEYS GATE 5 B
0353 OSLO

Vår ref.: 725/13
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Signe Kristine Solstad Midtun

Fødselsdato eier: 22.01.1997

Organisasjonsnr: 930 139 122 **Seksjonsnr:** 13

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 124**

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	80
	Fjernvarme	1 594
	Renter og avdrag	292
	Kabel-TV og bredbåndsavgift	563
	Felleskostnader	3 007
	Avdrag IN-lån	713
	Renter IN-lån	875

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	178 380	Gjeld siste årsoppg.:	178 380
Klient ajourf. lån:	4 206 555,30	Klient gj. s. årsoppg.:	2 348 083

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12133029441, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.03.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 6
Saldo per 12.03.2025: 61 040
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2026)

Lånenummer: 16363422865, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.03.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 45
Saldo per 12.03.2025: 1 593 828
Andel av saldo: 146 849
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 31.03.2036)

Lånenummer: 16368749331, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.03.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 58
Saldo per 12.03.2025: 693 216
Andel av saldo: 31 532
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (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. 12.03.2025

Utestående saldo: **0**
Felleskostnader: 0 Restanse: 0

Boligopplysninger:

Sameiet Fearnleys Gate 5
FEARNLEYS GATE 5 B
0353 OSLO

Vår ref.: 725/13
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Signe Kristine Solstad Midtun

Fødselsdato eier: 22.01.1997

Organisasjonsnr: 930 139 122

5: Restanse felleskostnader pr. 12.03.2025

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	178 380	Andre inntekter:	1 256
Annen formue:	34 533	Utgifter:	11 923		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 215/69 - seksjon:13
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.:**	725/13	**Fødselsdato eier:**	22.01.1997
FEARNLEYS GATE 5 B	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0353 OSLO	**Eiere:**	Signe Kristine Solstad Midtun		
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:

Sameiet Fearnleys Gate 5

årsmøte 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 25.06.2024, kl 18:00

Sted: Zoom

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.

Slik fullmakt må være inngitt skriftlig til Gunhildrandi1@outlook.com for å være gyldig.

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 2024 i Sameiet Fearnleys Gate 5 tirsdag 25.06.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

   Link: https://us06web.zoom.us/j/86365326077

   Oppgi passord: 694546

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

2. Ringe inn fra telefon

   Ring tlf. 23 96 05 88

   Tast så følgende:
   Meeting ID: 863 6532 6077#
   Passord: 694546 #

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

Tirsdag 25.06.2024, kl 18:00

Zoom

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 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 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

De siste årene har vært svært arbeidskrevende for styret. Det har vært både kompliserte og arbeidskrevende saker.

I årene 2021-2022 foregikk rehabiliteringen av gården og andre rehabiliteringer. Nå i 2023 har arbeidsmengden forsterket seg ytterligere med rottesaken. Styret er opptatt av at sakene løses kvalitetsmessig og lov- /forskriftsmessig riktig.

Styreleder har notert antall timer med styrearbeid det siste året og ligger svært høyt (noen uker 7-8 timer, noen uker flere timer). Styremedlemmene har hatt mindre tid tilgjengelig for styrearbeidet, det er bl.a. årsak til skjev fordeling av arbeidsmengden i styret.

Vi ønsker derfor å forslå et høyere honorar kun for foregående periode 2023-2024. Styreleder kr. 50.000, styremedlemmene kr. 15.000 hver. Tilsammen kr. 80.000.

Forslag til vedtak: Det er forslått å honorere styret til kr 80.000,- grunnet at dette har vært et unntaksår.

Det tenkes at beløpet nedjusteres til kr. 50.000 neste år dersom 2024 kan ansees som normalår. Registrering av timeforbruk som bekrefter et høyt timeforbruk i styrearbeidet skal ligge til grunn for å heve nivået på honoraret.

4. Orienteringsaker

4.1 Orientering om endringer i rottesaken

Vi viser til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Fearnleys Gate 5 torsdag 14.03.2024.

Når gulvet ble revet i uke 23 og 24 fant Anticimex inntrekksveier til rottene og tydelige spor av rotter flere steder.
Inntrekksveiene er sikret av Anticimex i stue, soverom, omkledningsrom og kjøkken. Anticimex kan dermed garantere for at disse rommene er skadedyr-frie.

Etter at gulvet ble revet i stue, kjøkken , soverom og omkledningsrom viste det seg at Anticimex ikke i tilstrekkelig grad kommer under bad / gang for å kunne se og sikre eventuelle inntrekksveier på disse områdene. Anticimex har søkt under gulvet med kamera og gjort den jobben de har mulighet for med sikring, men kan ikke garantere for at det ikke kan komme inn rotter der. De kan ikke se det i tilstrekkelig grad med kamera.

Dersom Anticimex skal garantere rottefritt bad/gang må bad og gang rives (fliser i gulv med varme begge steder). Dette tiltaket anbefales av Anticimex for å få slutt på saken og for å kunne garantere . Våtromsstandarder krever at badet bygges på en spesiell måte, noe som medfører riving av hele badet. Eierne har forholdsvis nytt og moderne bad.

Det er avklart med advokat at laget er ansvarlig for å dekke kostnader til utbedringen i trinn 2, men at baderomsmøbler skal gjenbrukes. Det er avklart med advokat at sameiet ikke er ansvarlig for å dekke bokostnader for seksjonseierne i perioden.

Knut Mehl har undersøkt om utbedringen dekkes av forsikringsselskapet. Det er ingen forsikringsselskap som dekker det å finne inntrekksveier og å sikre de. Dette betyr at sameiet må dekke utgiftene. Finansieringsmetode behandles i sak 5.1.

Dette medfører ytterligere kostnader for sameiet estimert til ca. kroner 700 000,-.

Dette kommer i tillegg til vedtatte kr 700 000,- som er hentet inn av eierne iht. vedtak på ekstraordinært vedtak på årsmøtet 14.03.2024.
Prosjekt trinn del 1 er i ferd med å bli ferdigstilt. Når det er ferdigstilt i uke 25, vil det foretas avregning dersom kostnadene er mindre enn 700 000 for trinn 1 i prosjektet.

Styrets innstilling: Tas til orientering

4.2 Orientering om brannsikring

Branntiltak i Fearnleysgate 5

Branntiltak er blitt diskutert mye i Fearnleysgate 5. Det har vært mange meninger, det refereres også til årsmøtet i 2022. Til syvende og sist er det loven /forskriften som må følges og tolkes i forhold til vår situasjon i Fearnleysgate 5. Styret sitter med ansvaret for dette dersom det skulle skje noe, ikke sameiet.

Det som er spesielt i Sameiet Fearnleysgate er at vi har et spesielt loft; med glasstak mot oppgang A og glassvegg mot oppgang B - som kanskje få /ingen andre bygg har. I et eventuelt branntilfelle på loftet vil dette være veldig utsatt. Det å beholde glasstaket /glassveggen kan kanskje rettferdiggjøres med et brannalarmanlegg.

Et brannalarmanlegg vil kunne erstatte mange av de andre tiltakene som står i rapportene, eller skalere ned viktigheten av de andre tiltakene. (rapport fra Oslo brannvesen (hadde kun stikkprøvekontroller) og Norsk Brannvern -total gjennomgang)

Dette må utredes videre i 2024. I stedet for brannalarmanlegg er det i første omgang utført noen "mindre" tiltak. Dersom det blir ekstraordinære saker i sameiet også i 2024 som er tidkrevende, må styret leie inn ekstrahjelp for å komme videre med brann /internkontroll.

Styrets innstilling: Saken tas til orientering

4.3 Orintering om bestilling av duker

På ordinært årsmøte 2021 (møte i 2022) i Sameiet Fearnleysgate 5 mandag 13.06.2022 kl. 18:00 ble det vedtatt følgende:

"Det vil legges opp til en samlet bestilling på dukene til bøylene via sameiet, og kostnadene vil viderefaktureres seksjonseierne. Styret vil legge frem konkret tilbud og utforming som kan benyttes av samtlige seksjoner. Det antas at det vil bli en noe lavere pris pr skjerming ved felles bestilling, og oppfordrer derfor til at så mange som mulig bestiller når det er mulig via sameiet.

Dersom seksjonseiere ønsker å bestille dukene etter tidspunktet for felles bestilling må dette gjøres etter godkjenning av styret. Det vises for øvrig til gjeldene vedtekter om at endring på fasade må søkes om til styret og evt. årsmøtet."

Det er nå laget prøver på balkongduker.

Det er markisestoff som er benyttet. Stoffet er av den mykere typen, samtidig som det kan festes stramt. Det samme stoffet kan brukes til markiser. Gran seilduksfabrikk har laget prøvene.

Fargevalg er ikke avklart (duken skal uansett være lys uten mønster). Det kommer mer informasjon om dette. Det skal foretas felles bestilling og tilpasning.

Styrets innstilling: Tas til orientering

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om finansiering av resterende utbedringer i seksjon 1

Styret har kun forslag om lånefinansiering til trinn 2 fordi det har vært store kapitalinnkrevinger tidligere knyttet til trinn 1 av prosjektet. Dette har vært krevende for mange og styret finner ikke kapitalinnkreving forsvarlig akkurat nå. Vi må også sikre at midlene kommer inn. Lånefinansiering medfører i stedet et mindre tillegg i månedlige utgifter.

Garasjeseksjonen vil dekke sin del ved kapitalinnhenting.

Forslag til vedtak: Forslag fra styret om at rehabilitering av bad / gang tilknyttet seksjon 1 for å få garanti av Anticimex for at det ikke er noe rotteproblem i denne delen av leiligheten.

Estimert kostnad på ca kr 700 000 ink. mva. finansieres ved:

- Låneopptak på 10 år som fordeles etter brøk- anslag kostnad pr seksjon pr mnd. kr. 281-542
- Låneopptak på 15 år som fordeles etter brøk - anslag kostnad pr seksjon pr mnd. kr. 219-421

Eierne aksepterer økte felleskostnader tilsvarende sameiets utgifter til långiver ved låneopptaket.

5.2 Forslag fra styret om retningslinjer ved rehabilitering av leiligheter

Styret ønsker at det inntas følgende i vedtektene § 8:

"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."

Styrets innstilling: Forslaget inntas i vedtektene.

5.3 Valg av revisor

Blåberg AS tilbyr revisjon av Sameiet Fearnleys Gate 5 for kr 5.400. eks mva i årlig revisjonshonorar (2024 priser).

Prisen blir justert årlig med konsumprisindeksen.

Forslag til vedtak: Blåberg AS ved Steinar Arild Loven velges som revisor iht. tilbud

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode.Disse er på valg: Stine Kvarving og Ulla Johansson

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Lars Vallevik og Unn Stenevik

Forslag til vedtak: Styret vil undersøke om de stiller til gjenvalg, eller andre.

7. 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, 08.06.2024

Styret i Sameiet Fearnleys Gate 5

Styreleder, Gunhild Randi Bjerkerud
Styremedlem, Stine Kvarving
Styremedlem, Ulla Christine Johansson
Varamedlem, Unn Stenevik
Varamedlem, Lars Nordlid Vallevik

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 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, Ulla Christine Johansson
Styremedlem, Stine Kvarving
Varamedlem, Lars Nordlid Vallevik
Varamedlem, Unn Stenevik

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 totalt 23 enheter, 22 boligenheter og 1 garasjeenhet, og ingen andre enheter (ingen næringslokale)

Vaktmester- og renholdstjeneste

Vaktmester- og renholdstjeneste 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.

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. 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.

Brannsikringsutstyr

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.

Branntiltak i Fearnleysgate 5

Branntiltak er blitt diskutert mye i Fearnleysgate 5. Det har vært mange meninger, det refereres også til årsmøtet i 2022. Til syvende og sist er det loven /forskriften som må følges og tolkes i forhold til vår situasjon i Fearnleysgate 5. Styret sitter med ansvaret for dette, ikke sameiet.

I sameiets Fearnleysgate tilfelle må vi også ha med i vurderingen at vi har et spesielt loft; med glasstak mot oppgang A og glassvegg mot oppgang B - som kanskje få /ingen andre bygg har. Det fortsatt å beholde glasstaket og glassveggen kan kanskje rettferdiggjøres med et brannalarmanlegg.
I tillegg er toppleiligheten bygd fra 4. etasje og opp på deler av loftet, noe som hindrer rømningsvei gjennom bygget, slik det opprinnelig var fra 1930.

Et brannalarmanlegg vil kunne erstatte mange av de andre tiltakene som står i rapporten, eller skalere ned viktigheten av de andre.

Dette må utredes videre. Dette og totalt de andre tiltakene må det jobbes med i det videre.
.
Mindre tiltak: I stedet for brannalarmanlegg er det i første omgang utført noen "mindre" tiltak:

Montert og merket slokkeutstyr i bod-areal
• Branntettet og utbedret gjennomføringer /bygningsdeler (tetting)
• Gjennomgang og kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdet i 2022
• Gjennomgang av alle leilighetene i oppgang B, av tilsynsmyndighet. Få avvik ble avdekket.

I det videre:
• System for internkontrollsystem
• Videre plan: Det må jobbes videre med flere av de mindre tiltakene iht. liste i brannrapportene.
• Videre utredning om brannalarmanlegg skal anskaffes.
• HMS - internkontroll

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:

- I 2023 har det blitt jobbet mye med rotter, inntrekksveier og sikring mot rotter.
- Etter at styret har prøvd mange tiltak kom vi til at leilighet i første etasje måtte rives (årsmøtevedtak 2024). Dette skjer i 2024.
- Internkontrollsystemet har det ikke blitt tid til å jobbe videre med i 2023. Rottesaken har gjort at det nesten har blitt et unntaksår i Fearnleysgate 5 for styret.
- Vi har mange dokumenter tilhørende internkontroll punktene, dokumentene må imidlertid systematiseres bedre.
  Dvs. tiltakene må settes inn i et system
- Vi har tidligere sett noe på OBF sitt digitale internkontrollsystem. Sammenlignet det "lettstyrt" sin HMS portal. Lettstyrt har en litt for enkel modul, er litt for enkel og lite formålstjenlig for vårt bruk. HMS og internkontrollsystemet må det jobbes videre med. Vi vil eventuelt sette ned en gruppe til å jobbe med det.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Fearnleys Gate 5 er forsikret i Protector Forsikring ASA og har polisenummer 1454138.

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 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 3 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2023:

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
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 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.

Videre arbeide:
Kort sikt nødvendige tiltak:

- HMS / brann. Det må jobbes videre med brannsikringstiltak og internkontroll ut ifra rapport utarbeidet av Norsk Brannvern og Oslo Brannvesen.
  Videre om brannslukkingsanlegg skal anskaffes
- Nummermerking av alle dørene i oppgangene iht. krav fra Oslo kommune. (brannsikker merking)
- Gjennomgang av gårdens tilstand mht. ventilasjon - vifte på taket etc. (ref. innspill fra de som rehabiliterer sine leiligheter)
- Gjennomgang av gårdens tilstand mht. radiatorer tilhørende fellesanlegget. Vurdere skifte av alle radiatorer.
- Inngangspartiene: repareres / males - nye lamper
- 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.

- Vaktmester må identifisere alle stoppekranene til vann
- Søppelhåndtering - det må arbeides med utfordringer knyttet til søppelhåndtering. Spesielt pappsøppel skaper problem.

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.

Styrets arbeid i 2023

Styrets arbeid i 2023
Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt svært mange uformelle møter. Vi kommuniserer ukentlig, via mail. I 2023 har vi kommunisert nesten daglig via mail pga. mange utfordringer.

Formelle styremøte: 4 møter i 2023.

07.02.23
05.07.23
15.08.23
19.09.23

Styreleder fungerer også som «daglig leder» og det foregår svært mye mailkorrespondanse mellom styremedlemmene mellom møtene. Mange av sakene blir saksbehandlet via e-post, på den måten trenger vi ikke så mange styremøter, selv om vi jobber mye med saker hele tiden. Sakene er altså behandlet mye før styremøtet og godkjennes på møtene. Diverse arbeide:

Styret har i perioden hatt fokus på i 2023:

- Økonomien i sameiet blir gjennomgått på styremøtene.
- Dette har nesten vært et unntaktsår for styret grunnet rotteutfordringer i første etasje oppgang A.
  Utfordringen ble meldt høsten 2023 og har pågått fortløpende langt inn i 2024. Ulike tiltak for sikring har blitt forsøkt uten hell. Mange møter, mange mailer med ulike løsninger. (I 2024 foretas rehabiliteringen av leiligheten)
- Vannlekkasjer i to ulike leiligheter - To saker er meldt til forsikringsselskapet.
- Balkongbøyler installasjon
- Balkongduker - innhenting av prøver og tilbud
- Utskiftinger av leiligheter (3 stk)- nye eiere. Dette har medført ekstra mye jobb i 2023 pga. noen eiere foretar totalrehabilitering av ny leilighet og er ikke kjent med forholdene.
- Mange spørsmål fra meklere / selger.
- Mange henvendelser angående parkering - nytt system er etablert for å holde oversikt.
- Det er avhold møter mer Anticimex ang. skadedyr
- Vårdugnad ble gjennomført med godt oppmøte i 2023
- Kostnadsutvikling 2023

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr -26 151 , og endringer i disponible midler på kr -149 131.

Driften er ikke basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

10.06.2024

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Fearnleys Gate 5

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP
2023



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 053 948	1 275 251	1 044 811	1 756 813
Sum		**1 053 948**	**1 275 251**	**1 044 811**	**1 756 813**
Sum		**1 053 948**	**1 275 251**	**1 044 811**	**1 756 813**
Forretningsførsel og revisjon	2	79 586	69 356	68 400	77 000
Lønn og honorar	3	57 050	47 922	57 050	57 050
Vedlikehold	4	272 792	29 152	307 500	901 200
Eksterne tjenester	5	123 971	127 341	115 500	124 100
Kabel-tv og bredbånd		137 807	118 219	113 000	138 000
Forsikring		54 421	50 474	50 000	58 300
Kommunale avgifter		207 944	177 247	201 000	247 500
Brensel og strøm		26 600	33 490	28 000	28 000
Andre driftsutgifter	6	24 782	27 398	25 000	25 000
Sum		**984 952**	**680 599**	**965 450**	**1 656 150**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**68 997**	**594 652**	**79 361**	**100 663**
Individuell innbetaling fra eiere		392 113	1 568 854	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**461 110**	**2 163 505**	**79 361**	**100 663**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	24 812	8 294	0	0
Rentekostnad	8	130 320	144 021	117 004	126 814
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-105 508**	**-135 728**	**-117 004**	**-126 814**
Årsresultat	9	**355 602**	**2 027 778**	**-37 643**	**-26 151**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-518 892	-1 752 229	-156 860	-122 980
Endring i disponible midler	9	**-163 290**	**275 549**	**-194 503**	**-149 131**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 683	15 364
Til gode av forretningsfører		130	0
Forskuddsbetalte kostnader	10	148 583	136 578
Avregningskonti beboere		170 063	177 413
Andre fordringer		188 356	187 934
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		595 771	778 426
Sum omløpsmidler		**1 114 586**	**1 295 715**
SUM EIENDELER		**1 114 586**	**1 295 715**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-1 255 994	-3 283 772
Årets resultat	9	355 602	2 027 778
Sum egenkapital	**11**	**-900 392**	**-1 255 994**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	12	1 781 509	2 300 401
Sum langsiktig gjeld		**1 781 509**	**2 300 401**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		11 328	2 168
Leverandørgjeld		37 936	63 664
Påløpne renter		1 512	1 327
Annen kortsiktig gjeld		182 693	184 148
Sum kortsiktig gjeld		**233 469**	**251 308**
Sum gjeld		**2 014 978**	**2 551 709**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 114 586**	**1 295 715**

Oslo 31.12.23
Styret i Sameiet Fearnleys Gate 5

Sted:_____, dato:_____

Gunhild Randi Bjerkerud	Stine Kvarving	Ulla Christine Johansson
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter 725 Sameiet Fearnleys Gate 5

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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	597 530	535 140	610 035	610 035
3605 Leieinntekter fellesarealer	7 000	9 789	9 000	9 000
3607 Renter og avdrag	0	201 537	0	0
3610 Felleskostnader garasjeplass eiere	38 788	34 728	34 728	39 600
3612 Inntekt kabel-tv	107 184	107 184	107 184	107 184
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	117 681	136 815	109 213	119 032
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	98 949	149 412	122 237	87 332
3626 a konto renter særfordelt lån	7 659	7 206	34 623	7 782
3627 a konto avdrag særfordelte lån	35 287	33 963	7 791	35 648
3630 Dugnadsbidrag	21 120	21 120	10 000	10 000
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	0	0	0	700 000
3645 Inntekter parkeringsplasser	11 048	8 194	0	12 000
3676 Utleie parkeringsplass ikke-eiere	11 702	28 630	0	19 200
3692 Inntekt vaskeri	0	1 533	0	0
Sum	**1 053 948**	**1 275 251**	**1 044 811**	**1 756 813**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	13 524	9 659	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar	37 536	35 112	37 500	40 000
Annen regnskapsførsel	28 526	24 585	20 900	27 000
Sum	**79 586**	**69 356**	**68 400**	**77 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	50 000	42 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	5 922	7 050	7 050
Sum	**57 050**	**47 922**	**57 050**	**57 050**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.
Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	9 333	100 000	830 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	29 463	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	19 054	8 892	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	15 525	10 927	17 500	16 200
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	208 750	0	180 000	45 000
6695 Egenandel forsikring	0	0	10 000	10 000
Sum	**272 792**	**29 152**	**307 500**	**901 200**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	48 289	44 903	48 500	48 500
6360 Renhold	59 065	55 406	52 000	60 600
6395 Sommer- og vinterkostnader	12 678	11 953	15 000	15 000
6725 Juridisk rådgivning	0	12 500	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	3 938	2 579	0	0
Sum	**123 971**	**127 341**	**115 500**	**124 100**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6555 IT-tjenester	6 666	0	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	230	1 632	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	6 270	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	3 850	4 166	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 439	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	4 003	2 848	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	0	4 504	0	0
7790 Andre driftskostnader	6 593	4 539	25 000	25 000

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Sum	**24 782**	**27 398**	**25 000**	**25 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	24 812	8 179	0	0
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	114	0	0
Sum	**24 812**	**8 294**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8142 Lånenr 1213.30.29441	7 950	7 949	7 791	7 782
8143 Lånenr 1636.34.22865	122 229	136 073	109 213	119 032
8159 Andre rentekostnader	140	0	0	0
Sum	**130 320**	**144 021**	**117 004**	**126 814**

Note 9 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	**1 044 407**	**768 858**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	355 602	2 027 778
Avdrag langsiktig lån	-518 892	-1 752 229
B. Årets endring i disponible midler	**-163 290**	**275 549**
C. Disponible midler 31.12	**881 117**	**1 044 407**

Note 10 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	4 146	3 805
1749 Forskuddsbetalte kostnader	144 437	132 774
Sum	**148 583**	**136 578**

Note 11 - 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.

Noter 725 Sameiet Fearnleys Gate 5

Note 12 - LÅN

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Rehabilitering av fasade og utskiftning av markiser.	Rørfornying
Lånenummer:	**16363422865**	**12133029441**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2016
Rentesats:	6.90 %	6.90 %
Beregnet innfridd:	30.03.2036	02.06.2026
Opprinnelig lånebeløp:	4 000 000	350 000
Lånesaldo 01.01:	2 167 052	133 349
Avdrag i perioden:	483 819	35 073
Lånesaldo 31.12:	**1 683 233**	**98 275**
Saldo 5 år frem i tid:	1 165 371	0

LÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133029441	1	20 927	20 927
	1	16 009	16 009
	3	11 962	35 886
	1	10 689	10 689
	1	10 313	10 313
	1	4 453	4 453
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363422865	1	202 482	202 482
	2	187 483	374 966
	2	155 086	310 172
	2	134 988	269 976
	4	116 390	465 560
	1	60 404	60 404
	1	-229	-229

Noter 725 Sameiet Fearnleys Gate 5 Orgnr: 930139122

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.)	10.06.2024
Styremedlem	Stine Kvarving (sign.)	08.06.2024
Styremedlem	Ulla Christine Johansson (sign.)	09.06.2024

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Fearnleys Gate 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Fearnleys Gate 5.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Penneo Dokumentnøkkel: W0OL3-IFIAP-FCAYU-PSYJE-GFSSO-QCHYW

Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: W0OL3-IFIAP-FCAYU-PSYUE-GFSSO-QCHYW

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-06-10 15:31:01 UTC
bankID

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Penneo Dokumentnøkkel: W0OL3-IFIAP-FCAYU-PSYUE-GFSSO-QCHYW

Hjemmels	Snr.	Brøk	%	% kun 1-22	Kapitalinnkreving	anslag lån 10 år	Anslag lån 15 år
Victoria Ho	1	590	4,85 %	5,19 %	kr -	kr 428,25	kr 333,08
Synne Stor	2	450	3,70 %	3,96 %	kr -	kr 326,63	kr 254,05
Solveig Ma	3	388	3,19 %	3,41 %	kr -	kr 281,63	kr 219,05
Henrik Lex	4	625	5,14 %	5,50 %	kr -	kr 453,66	kr 352,84
Knut Monra	5	675	5,55 %	5,94 %	kr -	kr 489,95	kr 381,07
Einar Waal	6	517	4,25 %	4,55 %	kr -	kr 375,26	kr 291,87
Døvle Oda	7	388	3,19 %	3,41 %	kr -	kr 281,63	kr 219,05
Dag Stenev	8	450	3,70 %	3,96 %	kr -	kr 326,63	kr 254,05
Arne Gunna	9	450	3,70 %	3,96 %	kr -	kr 326,63	kr 254,05
Maria Stefa	10	388	3,19 %	3,41 %	kr -	kr 281,63	kr 219,05
Knut Mehl	11	625	5,14 %	5,50 %	kr -	kr 453,66	kr 352,84
Primus Inve	12	675	5,55 %	5,94 %	kr -	kr 489,95	kr 381,07
Signe Kristi	13	517	4,25 %	4,55 %	kr -	kr 375,26	kr 291,87
Simon Mika	14	388	3,19 %	3,41 %	kr -	kr 281,63	kr 219,05
Linn ter Kui	15	450	3,70 %	3,96 %	kr -	kr 326,63	kr 254,05
Hans Gunn	16	747	6,15 %	6,57 %	kr -	kr 542,21	kr 421,72
Ragnar Lut	17	388	3,19 %	3,41 %	kr -	kr 281,63	kr 219,05
Andreas Jo	18	625	5,14 %	5,50 %	kr -	kr 453,66	kr 352,84
Lars Nordli	19	675	5,55 %	5,94 %	kr -	kr 489,95	kr 381,07
Ulla Christi	20	517	4,25 %	4,55 %	kr -	kr 375,26	kr 291,87
Gunhild Ra	21	388	3,19 %	3,41 %	kr -	kr 281,63	kr 219,05
Aksel Seipp	22	450	3,70 %	3,96 %	kr -	kr 326,63	kr 254,05
Pål Erik Sjå	23	790	6,50 %	kun 50 % i	kr 22 745,97	kr -	kr -
		12 156	100 %		kr 700 000,00	kr 99 000,00	kr 77 000,00
		11 366	93,50 %				

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Fearnleys Gate 5 tirsdag 25.06.2024 kl. 17:00 - Zoom .

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 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 11 seksjonseiere, 3 representert med fullmakt, til sammen 14 stemmeberettigede.

Møtelederes 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 Stine Kvarving 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 2023

Det ble bemerket at følgende er feil og skulle ikke vært inntatt i årsmeldingen: "I tillegg er toppleiligheten bygd fra 4. etasje og opp på deler av loftet, noe som hindrer rømningsvei gjennom bygget, slik det opprinnelig var fra 1930."

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 80 000,-

4. Orienteringsaker

4.1 Orientering om rehabilitering 1 etg.

Det er etter gjennomføring av trinn 1 oppdaget at det er behov for ytterligere tiltak for å oppnå garanti for at tiltrekksveier er sikret og leiligheten er skadedyr-fri. Denne delen omtales i det følgende som trinn 2.

Det er avklart med advokat at laget er ansvarlig for å dekke kostnader til utbedringen i trinn 2, men at baderomsmøbler skal gjenbrukes. Det presiseres også at lagets krav kun knytter seg til en tilbakestillingsplikt, ikke oppgraderinger. Eventuelle oppgraderinger må eier selv stå for. Det er avklart med advokat at sameiet ikke er ansvarlig for å dekke bokostnader for seksjonseierne i perioden.

Trinn 2 medfører ytterligere kostnader for sameiet estimert til ca. kroner 700 000,- (inklusiv overskridelse i fase 1). Kostnaden kommer i tillegg til vedtatte kr 700 000,- som er hentet inn av eierne iht. vedtak på ekstraordinært årsmøte 14.03.2024. Prosjekt trinn 1 er nå straks ferdigstilt. Beløpet overstiger 700 000,-, hvilket medfører at det ikke vil kunne tilbakebetales akonto innbetalt i juni. Mer informasjon og oppstilling blir sendt ut til eierne når endelig tall foreligger.

Vedtak:
Tas til orientering

4.2 Orientering om brannsikring

Styret orienterte om hva sameiet er pliktig til å gjennomføre i løpet av den neste tiden med hensyn til brannsikring. Styret vil arbeide med dette videre i 2024, og søke bistand fra eksterne ved behov.

Vedtak:
Saken tas til orientering

4.3 Orintering om bestilling av duker

Det vil innen kort tid legges opp til bestilling av duker til bøylene på balkonger. Det vil

sendes ut informasjon om bestilling så fort stoff er valgt.

Den enkelte seksjonseier som ønsker dette bestiller duk til fastsatt dato. Sameiet bestiller dukene, og viderefakturerer seksjonseierne.

Eiere som ikke bestiller duker nå må bestille dette selv, men med godkjenning fra styret. Det er kun en type duk som skal benyttes for å beholde et helhetlig uttrykk av fasaden.

Vedtak:
Tas til orientering

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om finansiering av resterende utbedringer i seksjon 1

Vedtak:
Forslag fra styret om at rehabilitering av 1 etasje med en estimert kostnad på ca kr 700 000 ink. mva. for trinn 2, og overskytende trinn 1, finansieres ved:

- Låneopptak på 10 år - 6 stemmer for
- Låneopptak på 15 år - 8 stemmer for

Låneopptak på kr 700 000,- med nedbetalingstid på 15 år ble vedtatt med 8 av 14 stemmer for.

Felleskostnadene økes i tråd med sameiets kostnader til lånet fordelt etter brøk. Anslag kostnad pr seksjon pr mnd. kr. 219-421.

Eierne aksepterer økte felleskostnader tilsvarende sameiets utgifter til långiver ved låneopptaket.

Garasjeseksjonen vil dekke sin del ved kapitalinnhenting.

5.2 Forslag fra styret om retningslinjer ved rehabilitering av leiligheter

Det voteres over om følgende inntas i vedtektene § 8:

"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."

Vedtak:
11 stemte for, 2 stemte mot, og 1 stemte blankt. Forslaget ble vedtatt.

5.3 Valg av revisor

Blåberg AS ved Steinar Arild Loven velges som revisor iht. tilbud

Vedtak:
Enstemmig vedtatt med 13 stemmer for 1 passiv stemme.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Eli Malmquist og Ulla Johansson ble valgt for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Lars Vallevik og Synne Storetvedt ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19:48

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Gunhild Randi Bjerkerud 1 år igjen
Styremedlem, Eli Malmquist for 2 år
Styremedlem, Ulla Christine Johansson for 2 år
Varamedlem, Synne Storetvedt for 1 år
Varamedlem, Lars Nordlid Vallevik for 1 år

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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Skabo
FEARNLEYS GATE 5B

Dato: 11.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507299
8363251

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 69

Vi viser til bestilling av 20250311 for FEARNLEYS GATE 5B.

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

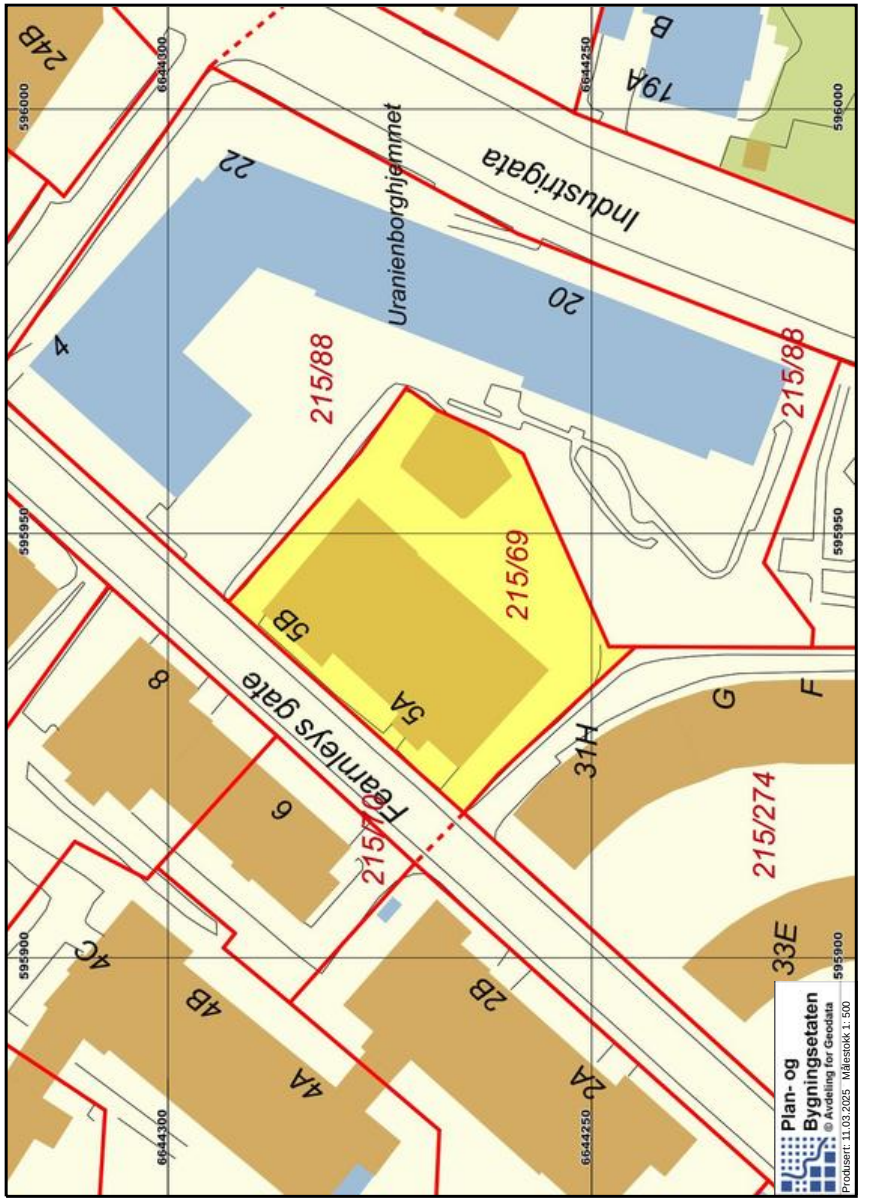
Kristin Tveit
Enhetsleder

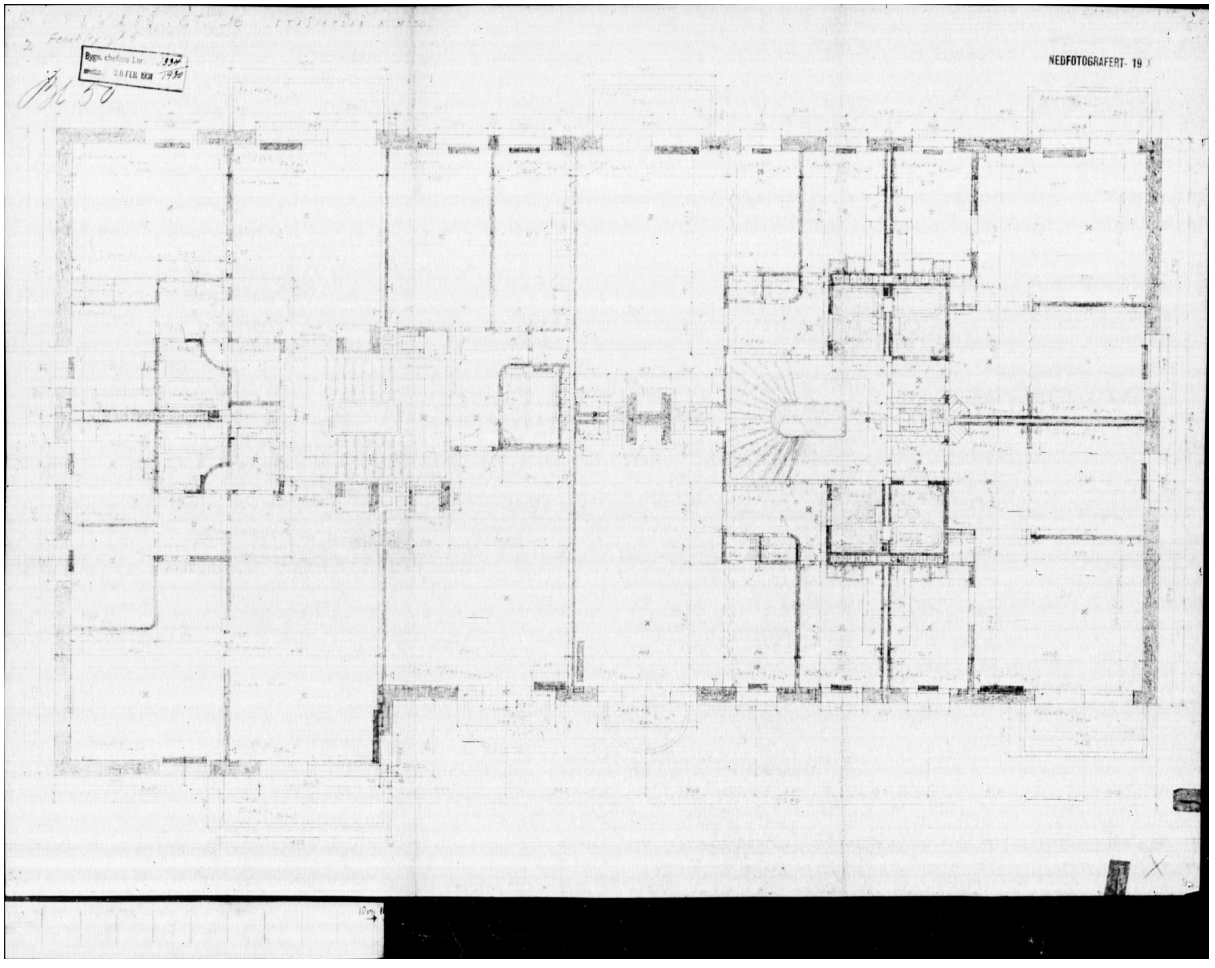
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

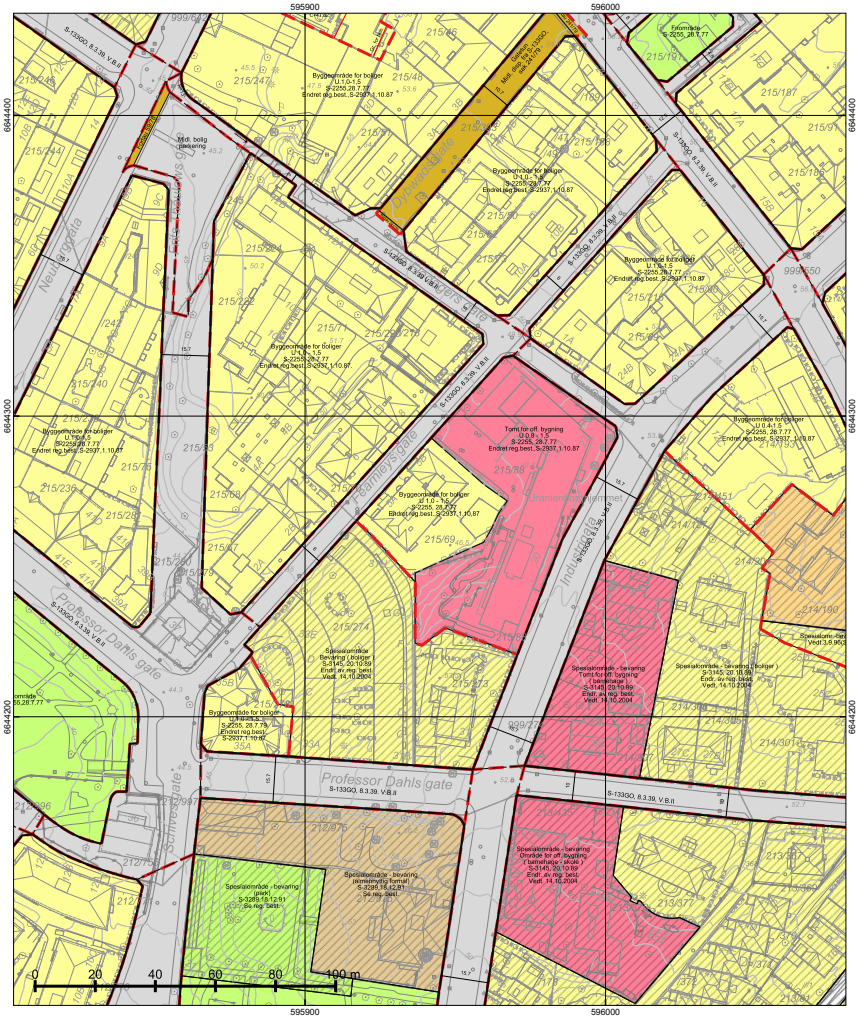
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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




NEDFOTOGRAFERT- 19



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 139511/ 86507299
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: FEARNLEYS GATE 5B
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)

- 40 - Friområde/park
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 667 - Spesialområde bevaring friområde
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

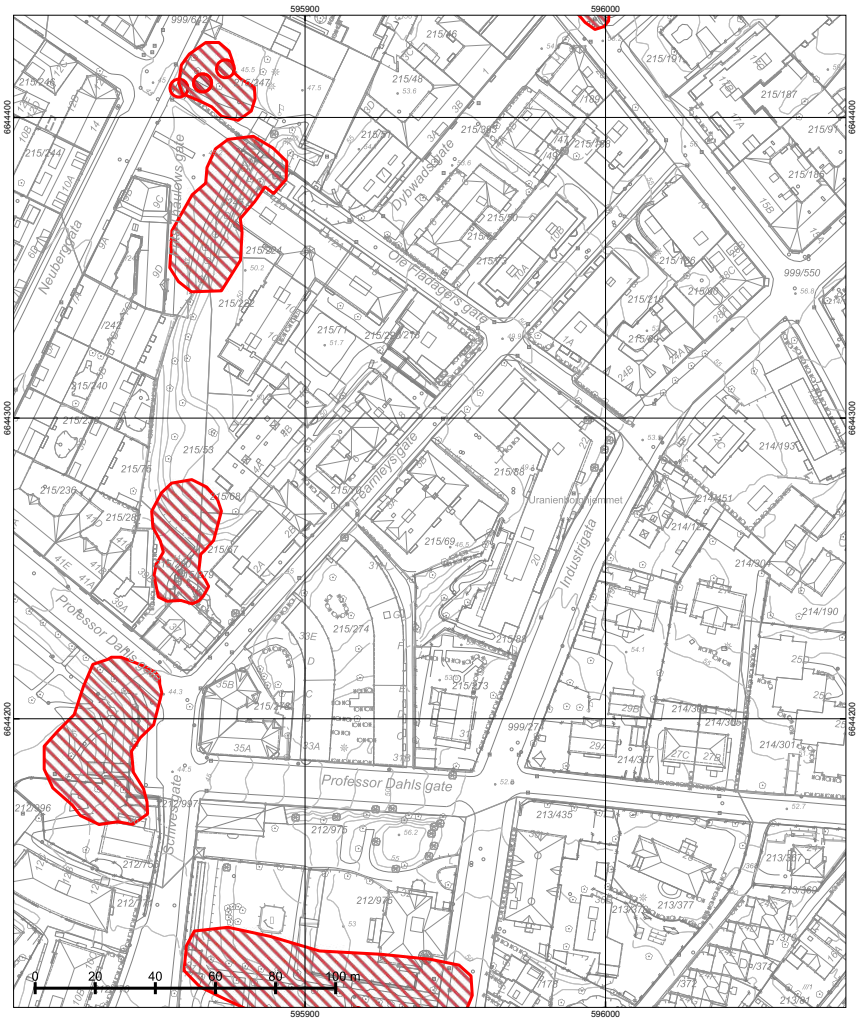
- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

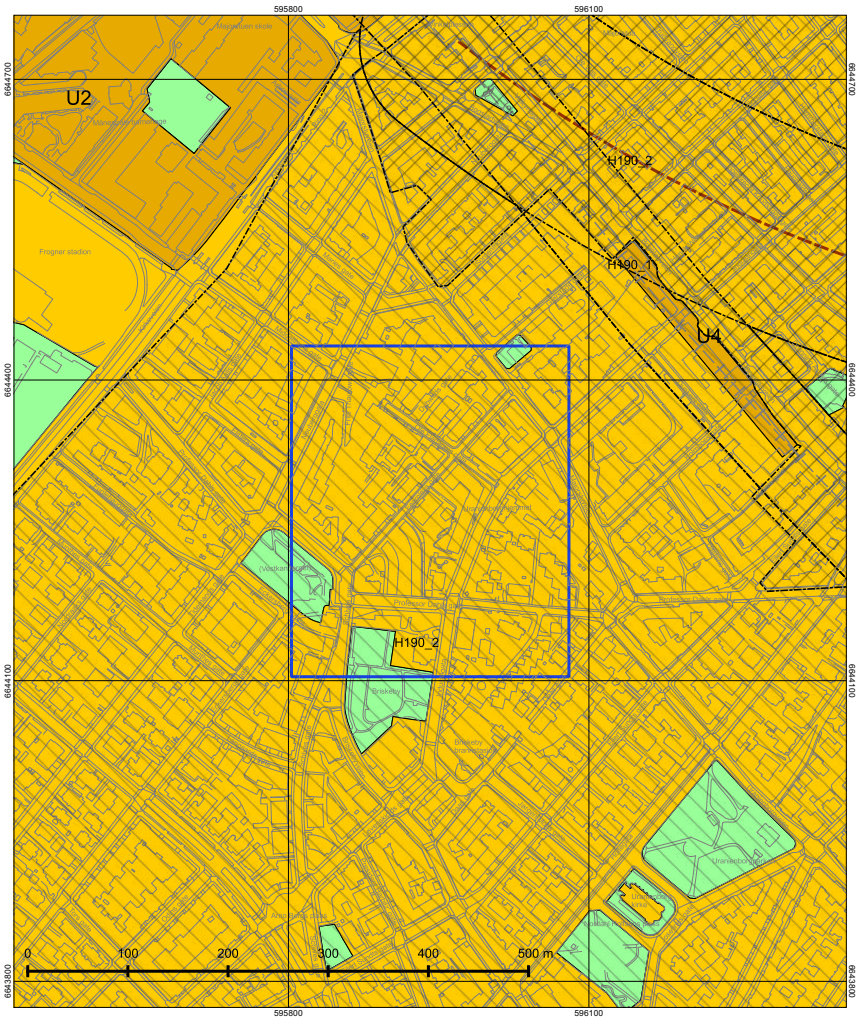
Dato: 11.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 139511/ 86507299
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: FEARNLEYS GATE 5B
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139511/86507299
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP

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.

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

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

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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 13-0128/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fearnleys gate 5B 0353 OSLO

Betegnelse: Gnr 215, bnr 69, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no