NORDVIK

Kirkeveien 147C

3 soverom | 147 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Kirkeveien 147C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.06.2026









Nøkkelinformasjon

Stor & meget flott 3-roms hjørneleilighet med 2-roms utleiedel. Sentral beliggenhet! Oppusset 2020-24 | Peis | Lave omk

Prisantydning	**11 300 000,-**
Omkostninger	**14 650,-**
Totalpris	**11 597 332,-**
Fellesgjeld	**282 682,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 335,-**
BRA-i	**147 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1934**
Eierform	**Aksje**

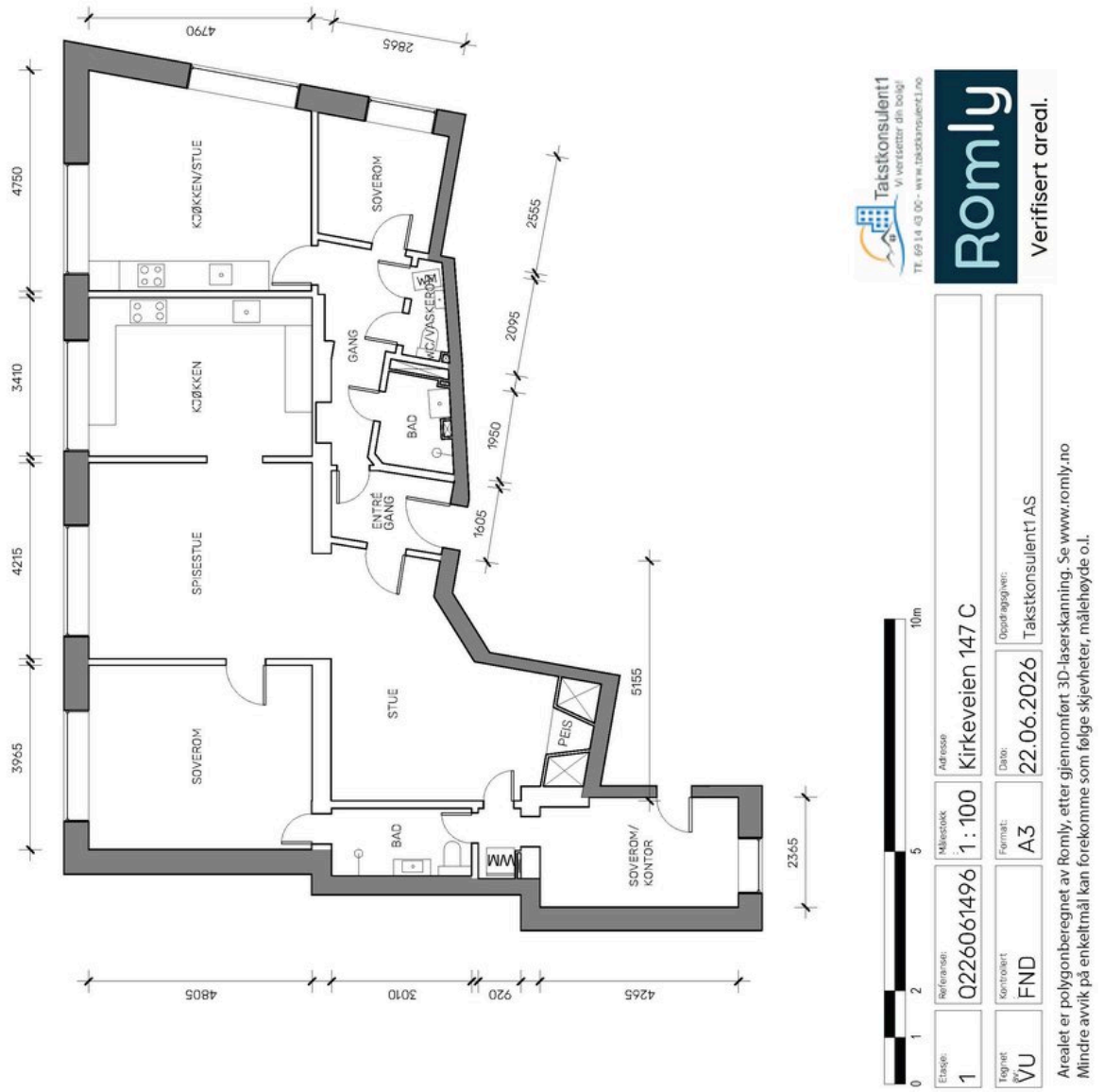
Kort fortalt

Velkommen til en stor og fleksibel hjørneleilighet på Fagerborg. Leiligheten vender hovedsakelig ut mot Flintoes gate. Planløsningen sammen med de store vindusflatene gir en svært god atmosfære i alle rom. Hoveddelen består av 2 gode soverom, lekkert og stort kjøkken fra 2024, peisestue, spisestue og baderom fra 2024. Utleiedelen har separat WC/vaskerom, baderom fra 2020, kjøkken i åpen løsning med stue og eget soverom.

Høydepunkter:
- Høy 1. etasje med lite innsyn
Hovedleilighet på ca. 106 kvm og hybel på ca. 41 kvm
En leilighet med fleksibel planløsning. Lei hybelen ut eller ta hele leiligheten i bruk selv!
God standard m/bla nyere bad og kjøkken
Skattefrie leieinntekter på ca. kr 16.500,-
A-konto fyring og varmtvann inkl. i felleskostnader
Sentral og fin beliggenhet

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 9 kvm






BRICK 20
















AEG


AEG








Gelati, iskrem
og sorbet
Salater




















Taxi

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0377/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Siri Margrete Bragstad

Kjøpesum og omkostninger
11 300 000,- (Prisantydning)
282 682,- (Andel av fellesgjeld)
---
11 582 682,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 597 332,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 606 832,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1934

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer

BRA-i: 147 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 156 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 147 kvm. Entré, bad hybel, toalettrom hybel, soverom hybel, stue/kjøkken hybel, bad hoveddel, 2 soverom hoveddel, kjøkken hoveddel og stue hoveddel.
Total BRA: 147 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 9 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 9 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Se vedlagt tilstandsrapport med tegning til følgende kommentarer:
- Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje.
- Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt. Inkludert to større sjakter på hver side av peis, markert med kryss på tegning.
- Leilighetens geometri og sjakter er kontrollert mot original byggetegning og avviker fra dagens situasjon.

Innhold
Leiligheten har to innganger, med inngang også fra Fagerborggata.
Hoveddelen på ca. 106 kvm inneholder: Entré felles, soverom 1, soverom 2, baderom, peisestue, spisestue og et stort og svært godt kjøkken.
Utleiedelen på ca. 41 kvm inneholder: Gang, baderom, toalettrom/vaskerom, soverom, åpen stue/kjøkkenløsning.
I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 9 kvm.

Standard
Kirkeveien 147C er en allsidig leilighet som gir deg mulighet til å velge mellom å ha en stor leilighet selv med mange soverom og bruksmuligheter, eller benytte seg av muligheten til å få skattefri leieinntekter på ca. kr 16.500 som er den utleiedelen er utleid for. Boligen har perfekt beliggenhet for å nyte bylivet, samtidig som kollektivtransporten er like i nærheten og kan ta deg ut i mer landlige omgivelser dersom behovet skulle meldt seg. Her kan du flytte rett inn!

- HOVEDDEL -

ENTRÉ
Du kommer inn i en lys entré med dørcalling og gode muligheter for å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko, før du videre har adkomst til både hoveddelen og hybeldelen.

STUE OG SPISESTUE
Første stuen du kommer inn i er peisestuen som også er brukt til TV-stue. Her blir du møtt av slette vegger malt i moderne farger, stukkatur, brede lister og en pen parkett som ble lagt ny i 2022 som strekker seg innover i boligen. Bak peisen som gir en lun stemning og varme når mørket senker seg er den en klassisk teglstensvegg som pryder rommet. Her har du plass til både sofagruppe og TV-møblement. Det er en bred åpning inn mot spisestuen som skaper en naturlig flyt.

Spisestuen har store vinduer som gir rikelig med naturlig lysinnslipp og skaper en god atmosfære. Leiligheten gir rom for å invitere både venner og familie inn til store sosiale sammenkomster med muligheten til å kunne dekke langbord. Spisestuen ligger naturlig plassert ved kjøkkenet som gir det god oversikt.

SEPARAT KJØKKEN
Det lekre Norema kjøkkenet fra 2024 er praktisk utformet med en kombinasjon av høyskap og underskap. Dette gir mye benkeplass uten å gå på bekostning av oppbevaring. Den pene benkeplaten har planlimt oppvaskkum, og ellers er alle de integrerte hvitevarene fra AEG og vinskapet fra Norcool. Platetoppen har integrert avtrekksvifte. Over sprutsonene er det delikate fliser, og frontene er profilerte med diskret håndtak.

Innredningen fortsetter som en sittebenk under vinduene på kjøkkenet med skuffer for oppbevaring, og du har plass til et spisebord. Et perfekt sted å starte dagen!

HOVEDSOVEROM
Hovedsoverommet har adkomst fra stuen i tillegg til gjennomgang fra baderommet som gir følelsen av en-suite. Et svært romslig rom med plass til stor dobbeltseng og nattbord på hver side, i tillegg til garderobene som det er mer enn nok plass til å utvide dersom behovet skulle melde seg. Det ene er en åpen garderobeløsning, mens den andre er en skyvedørsgarderobe med speil. Lampen henger i en pen rosett med blomstermønster.

SOVEROM 2
Det andre soverommet er også av god størrelse med rom for både dobbeltseng, en stor garderobe og det du skulle ønske av innredning. Et ideelt rom for både barn, tenåringer, gjester eller et kombinert rom med flere allsidige løsninger. Her er det også en dør som gir direkte adkomst ut i trappeoppgangen i tillegg til adkomsten inne fra leiligheten.

BADEROM
I 2024 ble det etablert et helt nytt baderom i leiligheten som fremstår både delikat, moderne og tidløst. Servantskapet tar igjen den profilerte innredningen fra kjøkkenet, og over er det montert et stort speil med belysning ovenfor. Dusjhjørnet som har innfellbare dører og regnfall, og gir dermed litt luksus i hverdagen. Toalettet er vegghengt med innebygd sisterne, gulvet har varmekabler og i himlingen er det downlights.

Utenfor baderommet, i den lille gangen mot soverom nr. 2 er det etablert opplegg for vaskemaskin.

- UTLEIEDEL-

Hoveddelen og utleiedelen er forbundet via en felles gang, som gir praktisk adkomst mellom de to områdene. Den er i dag utleid for kr 16.500,- i mnd, og gir en god skattefri ekstrainntekt.

GANG
Fra entréen kommer du inn i gangen som har adkomst til alle rommene i utleiedelen som består av baderom, toalettrom/vaskerom, soverom og åpen stue og kjøkkenløsning. I gangen er det en praktisk garderobe for oppbevaring av yttertøy og sko.

ÅPEN STUE OG KJØKKENLØSNING
Stuen ligger i en åpen løsning med kjøkkenet, og skaper et sosialt allrom med plass til både spisebord, sofagruppe og TV-møblement. Kjøkkeninnredningen er fra 2020 og ble flyttet fra hoveddelen i forbindelse med etablering av nytt kjøkken der. Frontene er slette og har en kombinasjon av integrerte hvitevarer og nisjer. Det er store vinduer som gir lysinnslipp fra to sider.

SOVEROM
Det er eget soverom i utleiedelen som gjør at den egner seg like godt for to som til en. Rommet er malt i en behagelig farge med plass til dobbeltseng og klesoppbevaring.

BADEROM
I 2020 ble baderommet oppusset av forrige eier. Rommet har er godt utnyttet og består av dusjnisje med glassdør og regnfallsdusj, servant med skuffer, speil med overlys og vegghengt skap.

TOALETTROM / VASKEROM
Toalettrommet som er kombinert med vaskerom ligger vegg i vegg med baderommet. Det er fliser på gulv og varmekabler. Dette var originalt to kott som ble slått sammen til ett, dermed de to dørene inn til rommet. Toalettet er vegghengt, og under servanten er det et skap. Opplegg for vaskemaskin.

- OPPBEVARING-
Leiligheten disponerer en kjellerbod på 9 kvm.

- ØVRIG INFORMASJON -
Entrédør: Lyd- og brannklasifisert entrédør med kikkhull.
Vinduer: Vinduer med 2-lags pressglass, produsert i 2009. Vinduer med 3-lags isolerglass, produsert i 1983.
Innerdører: Innvendig har boligen formpressede innerdører med speil, samt glatte innerdører
Overflater: Hoveddel: Himlinger med malt betong, stedvis stukkatur. Vegger med malt betong, malte plater og panel. Gulv med laminatfliser i entré og parkett i øvrige rom. Takhøyden ble målt i entré til 2,59 m. Utleiedel: Himlinger med malt betong. Vegger med malt panel. Gulv med parkett og laminatfliser. Takhøyden ble målt i stue/kjøkken til 2,52 m.
Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen ved åpning av vinduer. Naturlig ventilering via lufteluke. Elektrisk styrt vifte.
Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer
Oppvarming: Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Det er elektrisk gulvvarme på begge bad. Peisovn er plassert i stuen i hoveddelen

Parkering
Like i nærheten av leiligheten er det mulig å leie parkeringsplass. Garasjehuset har innkjøring fra Fagerborggata 50A. Pr 24.06.2026 er det 22 ledige plasser.
Pris for garasjeleie er kr. 2.670,50- pr. måned og fornyes hver måned frem til man sier opp. Til info er dette garasjeplasser som ikke har noe med leilighetssalget å gjøre. For mer informasjon:
https://www.aimopark.no/byer/oslo/fagerborg-p-hus/

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Følgende arbeider er utført:
Kjøkken er flyttet, og opplegg for nytt kjøkken er etablert
Nytt bad er etablert
Tidligere lukket dør mellom nytt kjøkken og spisestue er åpnet og utvidet med ca. 35 cm
Det er montert dør mellom hoveddel og hybeldel

2024:
Ny kjøkkeninnredning fra Norema med integrerte hvitevarer fra AEG og vinskap fra Norcool i hoveddel
Nye dørhåndtak i hoveddel
Maling av enkelte flater

Tidligere eier:
Nye garderobeskap(2020)
Nytt kjøkken fra IKEA(2020)
Bad pusset opp med ny varmekabel, membran og fliser(2020)
Gjort om to kott til et rom med vaskemaskin, servant og toalett(2020)
Nye automatsikringer(2020)
Ny parkett i stue, kjøkken, soverom, gang og spisestue(2022)
Malt vegger og tak i de fleste rom(2022)

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Totalentreprenør Jaksa Tømrer og Bad AS etablerte nytt bad i 2024. Tidligere eier pusset opp bad nr 2 og etablerte separat toalett-rom i 2020, arbeidet ble utført av Bygg renovasjon og VVS AS, i følge tidligere salgsoppgave.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ref. pkt 1.0

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref punkt 1, finnes dokumentasjon fra arbeid utført i 2024.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Totalentreprenør Jaksa Tømrer og Bad AS. Nytt el-anlegg til kjøkken i hovedel og hybel, samt nytt bad med varmekabler.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? El-tilsyn ved Elvia utført i etterkant av arbeidene i 2024.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid i

forbindelse med etablering av nytt bad og kjøkken i 2024.

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

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Vask av ventilasjonsanlegg i 2025.

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: Jaksa Tømrer og Bad AS, åpnet lukket dør mellom spisestue og nytt kjøkken og utvidet med ca 35 cm.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Ved overtakelse i 2024 ble det oppdaget en mindre lekkasje på den ene radiatoren. Radiatorer er aksjelagets eiendom og lekkasjen ble utbedret av styret.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei
Eventuell kommentar: Hybel med felles inngang.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tidligere tilstandsrapport fra 2023 ifbm kjøp av leiligheten. Ny tilstandsrapport nå ifbm. med salg.

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?
Takstkonsulent1 utførte ny arealoppmåling i juni 2026.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Ved bygging av nytt bad ble det satt opp en elektrisk vifte, noe som p.t. ikke er tillatt i aksjelaget. Jeg har derfor ikke benyttet viften, uten at det har bydd på problemer. Enkelte av de eldre vinduene er noe harde å lukke, det har vært sånn i min eiertid. Styret har nevnt at de vil se på mulig ny felles utskifting for de som ønsker. En evt. utskiftning bekostes av den enkelte aksjeeier.

Bygningssakkyndig
Marcus Pettersen

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

Bygningen ble bygget i 1934. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2024 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Oppussing og oppgraderinger:
Det er gjennomført arbeider på boligen av totalentreprenør Jaksa Tømrer og Bad AS i 2024.
Følgende arbeider er utført:
- Kjøkken er flyttet, og nytt kjøkken er etablert
- Nytt bad er etablert der det tidligere var gang.
- Tidligere lukket dør mellom nytt kjøkken og spisestue er åpnet og utvidet med ca. 35 cm
- Det er montert dør mellom hoveddel og hybeldel

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Eldre vinduer
- Innvendig > Innvendig dører
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
- Våtrom > 1. etasje > Bad hybel > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. etasje > Bad hybel > Ventilasjon
- Spesialrom > 1. etasje > toalettrom hybel > Overflater og konstruksjon
- Kjøkken > 1. etasje > stue/kjøkken hybel > Avtrekk
- Våtrom > 1. etasje > bad hoveddel > Ventilasjon
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken hoveddel > Avtrekk

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Våtrom > 1. etasje > Bad hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > 1. etasje > bad hoveddel > Tilliggende

konstruksjoner våtrom

Eier opplyser at enkelte av de eldre vinduene er vanskelige å åpne og lukke. Forholdet var til stede ved overtakelse i 2024. På generalforsamling i aksjelaget i 2026 ble det opplyst at styret skulle se nærmere på eventuell ny felles utskiftning av vinduer. Eventuell utskiftning av vinduer bekostes av den enkelte aksjeeier.

Eier opplyser at det ved overtakelse i 2024 ble oppdaget lekkasje fra én radiator. Radiatorene tilhører aksjelaget, og lekkasjen ble utbedret i regi av styret.

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

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Det gjøres oppmerksom på at energiattesten fra Enova opplyser om et estimert forbruk av strøm for hele bygget, og har derfor ikke noe med denne boligens strømforbruk å gjøre. Selger opplyser at leilighetens totale strømforbruk var i 2025 på 5 096 kWh. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur mv.

Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Det er elektrisk gulvvarme på begge bad. Peisovn er plassert i stuen i hoveddelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at strømforbruket i 2025 var på 5 096 kWh.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.
Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 335,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 334,85,-
Herav:
A konto oppvarming kr 938,-
Felleskostnader kr 5 794,85,-
Telia:TV301/BrB301 kr 602,-

I tillegg påløpet eiendomsskatt 4 ganger i året, de neste fakturaene er på følgende og kommer i tillegg til overnevnte felleskotnader:
Eiendomsskatt kr 792,75,- fra 01.11.2026
Eiendomsskatt kr 792,75,- fra 01.09.2026
Totalt for året kr 3 171,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, renter og avdrag på andel fellesgjeld, trappevask, bygningsforsikring m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 416 256,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 665 022,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Tv- og bredbånd (grunnpakke) fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Fagerbo er et boligselskap som ble bygget i 1932-34 og består av 52 leiligheter og drives som et boligaksjeselskap. Gården ble ferdigstilt i 1933 og registrert som «Aktieselskapet Fagerbo» 21. mars 1933.

Aksjelaget har egen hjemmeside. Her finnes mye nyttig info: https://fagerbo.wordpress.com/

Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost.

Leiligheten er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten innkreves fire ganger årlig med kr 792,75,- via felleskostnadene, og kommer i tillegg til de oppgitte felleskostnadene.

Vedlikehold og større prosjekter:
Styret har i 2024 gjennomført en del nødvendig vedlikehold og jobbet med å videreutvikle bomiljø og større oppgaver. Styret har gjennomført oppgradering av varmemålingsanlegget. Vår leverandør ISTA monterte nye målere på alle radiatorer i leilighetene, med forventet levealder på drøyt ti år. Dette medførte organisering av arbeid i alle leiligheter minst en gang.

Felleskostnadene vært forsøkt holdt på et lavt og stabilt nivå. Det kan imidlertid bli behov for justeringer som følge av mulig fremtidig vedlikehold. Styret har per i dag ikke fattet vedtak om tidspunkt eller omfang. Opplysningene er basert på informasjon selger mottok på siste styremøte, avholdt 09.12.25.

Kjøper vil bli fakturert skiltkostnader på kr 2 000,- (ekskl. adm. omk. kr 94,-). Faktura sendes direkte til kjøper.

Fra innkalling til årsmøte 2026:
- Forslag om vedtektsregulering ifm. ansvarsforholdet knyttet til vinduer og balkongdører. Aksjeeier har ansvar for å skifte ut og vedlikeholde vinduer og balkongdører med karm og listverk i egen bolig. Aksjeeieren er selv økonomisk ansvarlig for utskiftningen. Aksjeeier er pliktig å søke boligaksjeselskapet ved utskiftning av vinduer og balkongdører. Boligaksjeselskapet har retningslinjer som må følges når det gjelder utseende og funksjon på vinduer og
balkongdører. Forslaget er vedtatt.
- Forslag om vedtektsregulering i forbindelse med vedlikeholdsplikten. Innføringen av nye vedtekter er et ønske om å gjøre det enklere for aksjeeiere og styret i boligaksjeselskapet å vite hva som er vedlikeholdsansvaret til de forskjellige parter. Det er vanlig både i boligaksjeselskap og borettslag å vedtektsfeste vedlikehold. Disse vedtektene vi har foreslått her er helt standard og vedtektene følger borettslagsloven som vi som boligaksjeselskap må følge. Forslaget er vedtatt.

Selger opplyser at styret vil organisere utskiftning av vinduer for dem som ønsker det. Hver enkelt bolig må dekke kostnaden for sin del. Ta kontakt med styret for mer informasjon om du ønsker det.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 282 682,-pr. 16.06.2026

Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Lånenr.: 60308134752
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,80%
Restsaldo: 11 939 426,00
Innfrielsesdato: 30.03.2056
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 4
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 15 967,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultet 2025: kr -191 418,-
Årsresultat 2026 er budsjettert til kr -269 000,-

Vedtekter og husordensregler
Utskiftning av vinduer må godkjennes av styret. Jf. husordensregler § 3-3.

Radiatorer er gårdens eiendom og må ikke fjernes uten styrets godkjennelse. Jf. husordensregler § 3-4.

Dyrehold tillatt. Det må dog ikke være av en slik art det fører til sjenanse for andre i gården. Jf. husordensregler § 6-1.

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Overfor sameiets kreditorer hefter den enkelte seksjonseier for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjons inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31.

Det avholdes årlige dugnader i aksjeselskapet.

Dyrehold
Husdyrhold må ikke være av en slik art det fører til sjenanse for andre i gården.

Aksjeselskapets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6602284

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 621 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Adkomst
Se vedlagt kartskisse 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 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
Meget populær og sentral beliggenhet med gangavstand til det aller meste Oslo har å by på. Leiligheten ligger tilbaketrukket til i et godt og veletablert boligområde, bestående av pene og klassiske bygårder. Hovedleiligheten ligger vendt ut mot Flintoesgate, mens hybeldelen ligger vendt ut mot Kirkeveien. Butikker, kafeer og restauranter noen minutters gange unna leiligheten. Barer, natteliv og nisjeforretninger innen gangavstand. Man finner blant annet populære Adamstuen, Majorstuenkrysset, Bogstadveien og Stensparken, St. Hanshaugparken og Frognerparken i umiddelbar nærhet. Havens Kolonial rett rundt hjørnet.

Ønsker man å la bilen stå, har man Majorstuen stasjon ca. 10 minutter unna, som et knutepunkt for byens kollektivtilbud. Her finnes t-bane med overgang til alle linjer, samt hyppige buss- og trikkavganger i alle retninger. I tillegg er det 10 minutters gange til Blindern stasjon.

For den handleglade er det kort avstand til Oslos desidert mest populære og eksklusive handlegate i Bogstadveien. Hegdehaugsveien/Bogstadveien har gjennomgått en omfattende rehabilitering og området er ferdigstilt med økt trafikksikkerhet, bedre universell utforming, bedre fremkommelighet og tilgjengelighet, økt beplantning og oppvarmede fortau med mer. Det er også kun en kort tur til Slottsparken og videre Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og kafeer. Attraktive Aker Brygge og Tjuvholmen ligger en kort trikketur unna med flere av byens mest populære spisesteder og restauranter.

Av rekreasjonsmuligheter finner man fantastiske Frognerparken med storslåtte Vigelandsparken, Hundesletta og Frognerbadet. Her finner man turstier, dammer og grøntområder perfekte for turer, jogging og parkliv. Populære Stensparken ligger 5 minutter unna. Slottsparken og flere andre grøntområder ligger også innen gangavstand.

Området tilbyr samtidig et stort spekter av treningsmuligheter med blant annet Fresh Fitness i Kirkeveien 159, Elixia sitt store senter under bakken ved Colosseum Park, Sats i Sporveisgata, samt noe mer eksklusive Artesia med både trening og spa. Fine muligheter for løpe-/joggeturer i parker om sommeren, så vel som vinteren. Kort t-banetur til Sognsvann eller Holmenkollen med sitt uendelige vei- og løypenett. Praktisk og enkel forbindelse til byens skoler, blant annet Høyskolen, Universitetet i Oslo og BI.

Leiligheten har et fantastisk utgangspunkt for aktiv bruk av alle byens tilbud.

Området er under utvikling og vil høyst sannsynlig ble enda mer attraktivt når Marienlyst og Fagerblom, kun en kort spasertur unna, er ferdig bygd/utviklet.

Skoler og barnehager
Leiligheten sokner til Marienlyst skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 19.08.1932. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

- Rommet som i dag er innredet som vaskerom/WC, er på byggemeldte og godkjente tegninger 2 kott som er slått sammen. Rommene er omgjort fra tilleggsdel til hoveddel og er dermed søknadspliktig.
- Det er etablert baderom på det som på byggemeldte og godkjente tegninger er godkjent som anretningsrom i hoveddel.
- Det som tidligere har vært kjøkken er i dag garderobe.
- Det ene soverommet er omgjort til kjøkken i hoveddelen.
- Stue/kjøkken i hybelen er tidligere soverom.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.1977. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående plansaker:
Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn - Sykkeltrasé
Saksnummer: 202207037 - Reguleringssak
Mottatt sak: 03.11.2023
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06772
Status: Saken er avsluttet, og fortsetter i sak 2025/06772
Bymiljøetaten foreslår å omregulere Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2. Hensikten med reguleringsplanen er å oppgradere sykkelfelt i deler av Ullevålsveien og Sognsveien til sykkelanlegg etter Oslostandard for sykkeltilrettelegging. Samtidig skal hensynet til møteplasser, HC-parkering og varelevering ivaretas. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1 (NRK Marienlyst) - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 201718902 - Reguleringssak
Mottatt sak: 18.12.2017
NRKs bygninger på Marienlyst er uegnet for en moderne mediebedrift. NRK vurderer derfor flytting og ønsker å utvikle eiendommen på Marienlyst til andre formål. Riksantikvaren har foreslått fredning av deler av Kringkastingshuset med omkringliggende arealer. I tillegg til Kringkastingshuset har Byantikvaren registrert Fjernsynshuset med bevaringsinteresse. Området tenkes utviklet med en stor andel boliger. Kringkastingshuset bevares i henhold til fredningsforslag. Det antas foreløpig at området vil kunne utvikles med ca 80% boliger og ellers næring og tjenesteyting. Service og annen publikumsrettet virksomhet legges i 1. etasje mot fotgjengerforbindelser og plasser. Det innpasses barnehage som min. dekker områdets eget behov.

Pågående byggesaker:
Fagerborggata 54B - endring av bygg - innvendig - Bærekonstruksjoner i bygg
Saksnummer: 2026/03698 - Byggesak
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om endring i bærevegg.

Fagerborggata 45 C - rehabilitering av bad
Saksnummer: 2025/08014 - Byggesak - Denne saken fortsetter i sak 2025/06910
Mottatt sak: 12.09.2025
Det er gitt ferdigattest

Ullevålsveien 114 - 116 - Kirkeveien 153 A-E - Oppføring av boligblokk
Saksnummer: 2025/11348 - Byggesak - Denne saken er en fortsettelse av sak 201816745
Mottatt sak: 01.10.2025
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for oppføring av boligblokk, mottatt 26.01.2026. Igangsettingstillatelsen omfatter komplett bygg for boligdelen av tiltaket. Det er søkt om oppføring av et frittliggende bolig- og næringsbygg (forretning/bevertning) på 7 etasjer. 1 etasje består av utadrettede næringsarealer samt fellesarealer for boligene, mens 2. til 7. etasje består av boliger fra 38 m2 - BRA til 150,9 m2 -BRA. Bygget oppføres også med en felles takhage. Tiltaket omfatter også parkeringskjeller over to plan under bebyggelsen med nedkjøring via regulert avkjørsel mot Ullevålsveien.

Blindernveien 2 B - etablering av takterrasse

Saksnummer: 2026/05862 - Byggesak
Mottatt sak: 22.05.2026
Status: Under behandling
Plan- og bygningsetaten avslår søknaden om etablering av takterrasse på en funksjonalistisk lamellblokk, som vi mottok 21.05.2026. Tiltaket er i strid med pbl. § 29-2 om visuelle og kulturhistoriske kvaliteter.

Kirkeveien 114 C - bruksendring av 2. etasje fra næring til studentbolig
Saksnummer: 2025/13295 - Byggesak - Denne saken er en fortsettelse av sak 202554928
Mottatt sak: 21.10.2025
Status: Under behandling
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring fra næring til 5 studentboliger, som vi mottok 02.06.2025. Søknaden er komplettert 21.08.2025. Søknaden omfatter bruksendring og innvendig ombygging av et næringslokale i mellombyggets 2. etasje til 4 studentboliger.

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

301/216/94:
27.05.1933 - Dokumentnr: 942349 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

23.09.1933 - Dokumentnr: 942350 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

23.09.1933 - Dokumentnr: 942351 - Erklæring/avtale
Best. om felles gårdsplass

25.01.1934 - Dokumentnr: 910685 - Best. om vann/kloakkledn.

05.06.1939 - Dokumentnr: 303164 - Best. om vann/kloakkledn.

28.03.1933 - Dokumentnr: 900240 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:216 Bnr:34

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Selger opplyser at noen vinduene i leiligheten er litt harde å få lukket.

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 92 661,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke uten hjem.no kr. 23 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging med rabatt kr. 10.000,-og rabatt for veiledning stylist kr. 7 800,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg boligstyling kr. 2 100,-

Samlet skal selger betale kr. 167 711,- 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 29. juni 2026

Ansvarlig megler
Elisabeth Hjertenes , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92694242

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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

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

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

Kirkeveien 147C

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 202 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.)	971 elever, 65 klasser	6 min 0.5 km
Ullevål skole (1-7 kl.)	335 elever, 17 klasser	13 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	3 min 0.3 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	31 elever, 28 klasser	12 min 0.9 km
Heltberg Bislett		15 min
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	15 min 1.3 km

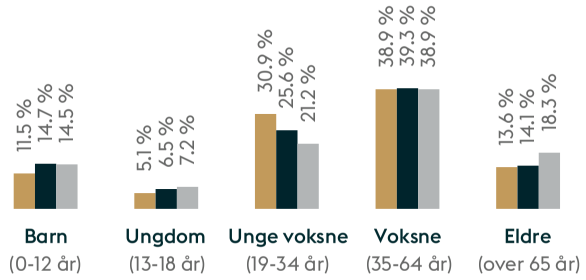
Offentlig transport

Vestre Aker kirke	Linje FB1, 20, 25, 28	2 min 0.1 km
Ullevål sykehus i Sognsveien	Linje 17, 18	4 min 0.3 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	8 min 3.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.2 km

Barnehager

Fagerborg menighetsbarnehage (...	69 barn	2 min 0.2 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 ...	59 barn	3 min 0.2 km
Blindernveien SiO (0-4 år)	44 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fagerborg/Jessenløkken	2 821	1 590
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

Sport

Sophus Bugges plass	2 min
Fagerborg videregående	2 min
Fresh Fitness Ullevål	4 min
EVO Adamstuen	8 min

«Kjempekoselig på Fagerborg.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet

Kirkeveien 147C , 0361 OSLO

OSLO kommune

gnr. 216, bnr. 94

Aksjenummer 1086-1160

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 18.06.2026 **Rapportdato:** 25.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3309 **Referansenummer:** OO2027

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Pettersen

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1934. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2024 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Oppussing og oppgraderinger:
Det er gjennomført arbeider på boligen av totalentreprenør Jaksa Tømrer og Bad AS i 2024.

Følgende arbeider er utført:
- Kjøkken er flyttet, og nytt kjøkken er etablert
- Nytt bad er etablert der det tidligere var gang.
- Tidligere lukket dør mellom nytt kjøkken og spisestue er åpnet og utvidet med ca. 35 cm
- Det er montert dør mellom hoveddel og hybeldel

Skader/forhold i boligen:
- Eier opplyser at enkelte av de eldre vinduene er vanskelige å åpne og lukke. Forholdet var til stede ved overtakelse i 2024. På generalforsamling i aksjelaget i 2026 ble det opplyst at styret skulle se nærmere på eventuell ny felles utskiftning av vinduer. Eventuell utskiftning av vinduer bekostes av den enkelte aksjeeier.
- Eier opplyser at det ved overtakelse i 2024 ble oppdaget lekkasje fra én radiator. Radiatorene tilhører aksjelaget, og lekkasjen ble utbedret i regi av styret.

Opplysninger er tilsendt av eier.

Aksjeleilighet - Byggeår: 1934

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 1934. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført i betong/murverk, utvendig forblendet med teglstein. Valmtak takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Hoveddel: Himlinger med malt betong, stedvis stukkatur. Vegger med malt betong, malte plater og panel. Gulv med laminatfliser i entré og parkett i øvrige rom. Takhøyden ble målt i entré til 2,59 m.

Hybel: Himlinger med malt betong. Vegger med malt panel. Gulv med parkett og laminatfliser. Takhøyden ble målt i stue/kjøkken til 2,52 m.

- Det registreres stedvis bruksmerker på gulvoverflaten i boligen. Dette anses som et mindre avvik og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller sikkerhet.

VÅTROM Gå til side

Bad hoveddel: Himling med malte plater og innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Elektrisk styrt vifte.

- Eier opplyser at badet er totalopusset i 2024. Arbeider er utført av Jaksa Tømrer & Bad AS, Org.nr: 927 167 956. Det foreligger garantibevis på utførte arbeider.

Bad hybel: Himling med malte plater og innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med servant med innredning, speil med lys og dusjhjørne med glassvegg. Naturlig avtrekk.

- Det opplyses i egenerklæring at forrige eier pusset opp badet i 2020. Arbeider er utført av Bygg renovasjon og VVS AS.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken hoveddel: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med planlimt vaskekum. Integrert induksjonstopp med kullfilterventilator, stekeovn, vinskap, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Waterguard og komfyrvakt er montert.

Kjøkken hybel: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass. Waterguard og komfyrvakt er montert.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom hybel: Himling med malt betong. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett og servant med innredning. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Det er elektrisk gulvvarme på begge bad. Peisovn er plassert i stuen i hoveddelen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

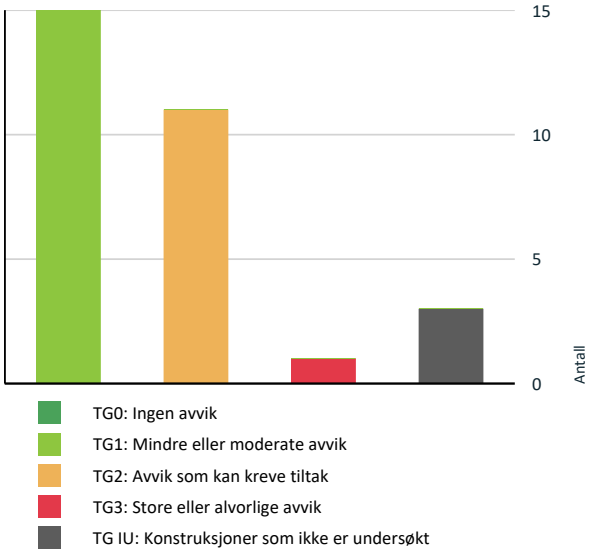
Aksjeleilighet

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse samsvarer ikke med dagens bruk og planløsning. I hybeldelen er det etablert toalettrom i areal som på godkjente tegninger er vist som kott. Etablering av toalettrom vurderes som et søknadspliktig tiltak, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at endringen er byggemeldt eller godkjent. Videre er kjøkkenet flyttet fra arealet som i dag benyttes som soverom/kontor ved utgang til baktrapp. Det er også etablert bad i areal som på tegningene er vist som anretning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad hybel > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad hybel > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > toalettrom hybel > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > stue/kjøkken hybel > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad hoveddel > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken hoveddel > Avtrekk	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad hoveddel > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Eldre vinduer	Gå til side
Innvendig > Innvendig dører	Gå til side

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET



Byggeår
1934

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags pressglass, produsert i 2009.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Eldre vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass, produsert i 1983.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det registreres at ett av vinduene mot sydvest er vanskelig å åpne og lukke. Ved funksjonstest av et vindu i hybel så faller vinduet ut av normal posisjon. Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke, samt vinduer som faller ut av posisjon, bør utbedres eller skiftes ut for å sikre funksjon og sikkerhet. På grunn av alder og slitasje er det økt risiko for punktering av isolerglass og ytterligere funksjonssvikt, noe som kan føre til varmetap, fuktskader og redusert bokomfort. Det anbefales å vurdere utskifting eller vedlikehold av vinduene for å unngå fremtidige skader og sikre tilfredsstillende funksjon.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd- og brannklasifisert entrédører med kikkhull.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1934. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført i betong/murverk, utvendig forblendet med teglstein. Valmtak takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Hoveddel: Himlinger med malt betong, stedvis stukkatur. Vegger med malt betong, malte plater og panel. Gulv med laminatfliser i entré og parkett i øvrige rom. Takhøyden ble målt i entré til 2,59 m.

Hybel: Himlinger med malt betong. Vegger med malt panel. Gulv med parkett og laminatfliser. Takhøyden ble målt i stue/kjøkken til 2,52 m.

- Det registreres stedvis bruksmerker på gulvoverflaten i boligen. Dette anses som et mindre avvik og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller sikkerhet.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt en høydeforskjell på 32 mm høydeforskjell i stuen i hoveddel. Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

TG EU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe og åpen peis. Pipe og ildsted er kun visuelt kontrollert av takstmannen. Det anbefales at brann- eller feievesen foretar en grundigere kontroll før bruk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen formpressede innerdører med speil, samt glatte innerdører.

- Det registreres noe bruksmerker på innvendige dører i boligen. Dette anses som mindre avvik sett i forhold til alder og bruk.

TG 2 Innvendig dører

Beskrivelse

Formpresset innerdør, samt glatt innerdør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist monteringsavvik på innvendige dører til hovedsoverommet i hoveddel og toalettet i hybelen. Dørene tar i karmen og det er registrert skjevheter eller lignende avvik.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig på befaringsdagen, men Innvendig dører må justeres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Det er elektrisk gulvvarme på begge bad. Peisovn er plassert i stuen i hoveddelen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD HYBEL

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater og innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med servant med innredning, speil med lys og dusjhjørne med glassvegg. Naturlig avtrekk.

- Det opplyses i egenerklæring at forrige eier pusset opp badet i 2020. Arbeider er utført av Bygg renovasjon og VVS AS.

1. ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights.

1. ETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bom (hulrom) under gulvfliser på badet. Dette innebærer at flisene ikke har fullgod heft mot underlaget, noe som kan skyldes mangelfull flislimdekning, utilstrekkelig utførelse ved legging eller bevegelser i underlaget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig på befaringsdagen, men ved forverring av bom bør det gjøres tiltak. Tilstandsgraden settes av hensyn til nevnt avvik.

1. ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

1. ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med servant med innredning, speil m/lys og dusjhjørne med glassvegg.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

1. ETASJE > BAD HYBEL

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

1. ETASJE > BAD HOVEDDEL

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater og innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Elektrisk styrt vifte.

- Eier opplyser at badet er totalopusset i 2024. Arbeider er utført av Jaksa Tømrer & Bad AS, Org.nr: 927 167 956. Det foreligger garantibevis på utførte arbeider.

1. ETASJE > BAD HOVEDDEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

1. ETASJE > BAD HOVEDDEL

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

1. ETASJE > BAD HOVEDDEL

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD HOVEDDEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører.

1. ETASJE > BAD HOVEDDEL

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke alltid det er godkjent hos borettslaget/sameiet å installere mekanisk avtrekk til baderommene det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå en bedre tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør avklares med borettslagets/sameiets styre om installasjon av elektrisk styrt vifte er tillatt, da manglende godkjenning kan føre til at tiltaket ikke kan gjennomføres. Konsekvensen av å ikke få godkjent mekanisk avtrekk er at ventilasjonen på baderommet forblir utilstrekkelig.

1. ETASJE > BAD HOVEDDEL

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass. Waterguard og komfyrvakt er montert.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

1. ETASJE > KJØKKEN HOVEDDEL

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med planlimt vaskekum. Integrert induksjonstopp med kullfilterventilator, stekeovn, vinskap, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Waterguard og komfyrvakt er montert.

1. ETASJE > KJØKKEN HOVEDDEL

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det et platetopp m/Kullfilterventilator.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM HYBEL

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Himling med malt betong. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett og servant med innredning. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å møte kravet i NS3600 bør det monteres mekanisk avtrekk. Det anses ikke som nødvendig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Stoppekraner er plassert i fordelerskap ved badet i hoveddelen og i himling på badet i hybelen. Vannledningene er kun visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. For å kartlegge den faktiske tilstanden på vannledningene, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen ved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er plassert vaskemaskin i eget skap ved badet i hoveddelen, samt vaskemaskin på toalettrommet i hybeldelen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra vaskemaskiner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved vaskemaskinene, for eksempel ved å montere en waterguard eller tilsvarende løsning. Konsekvensen av manglende avrenning eller lekkasjesikring er økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje fra vaskemaskinene.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

- Eier opplyser at ved overtakelse i 2024 ble det oppdaget en mindre lekkasje på den ene radiatoren. Radiatorer er aksjelagets eiendom og lekkasjen ble utbedret av styret.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det er opplyst/fremlagt at følgende elektriske arbeider er utført:

Bad:
- 4 stk. downlights.
- Dimmer.
- Speillys.
- Bryter til speillys.
- Vifte.
- Bryter til vifte.
- Stikkontakt.
- Termostater.
- Varmekabler.

Vaskerom:
- Stikkontakt for vaskemaskin.

Soverom/gjesterom:
- Demontering av gammelt elektrisk anlegg.
- Montering av ekstra stikkontakt under vindu.

Hybel - korridor:
- Stikkontakt.

Hovedkjøkken:
- 3 stk. stikkontakter over benk.
- Stikkontakt til vinskap.
- Stikkontakt til kjøleskap.
- Stikkontakt til ovn.
- Komfyrvakt.
- 2 stk. stikkontakter på vegg.
- Trådløs dimmer til taklampe.
- Trådløs aktuator til taklampe.
- Stikkontakt til oppvaskmaskin.

Kjøkken - hybel:
- 2 stk. stikkontakter over benk.
- Stikkontakt til kjøleskap.
- Stikkontakt til ovn.
- Komfyrvakt.
- 2 stk. stikkontakter på vegg.
- Stikkontakt til oppvaskmaskin.
- Tilførsel til kjøkken, 3G10.
- Sikringsskap til hybelkjøkken.
- Sikringsskap til hovedkjøkken

Arbeider er utført av Rett Elektro As.

Generell kommentar

Det er utført el-kontroll den 18.10.2024. Sakene er avsluttet.

Tilstandsrapport



Hoveddel



Hybel

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

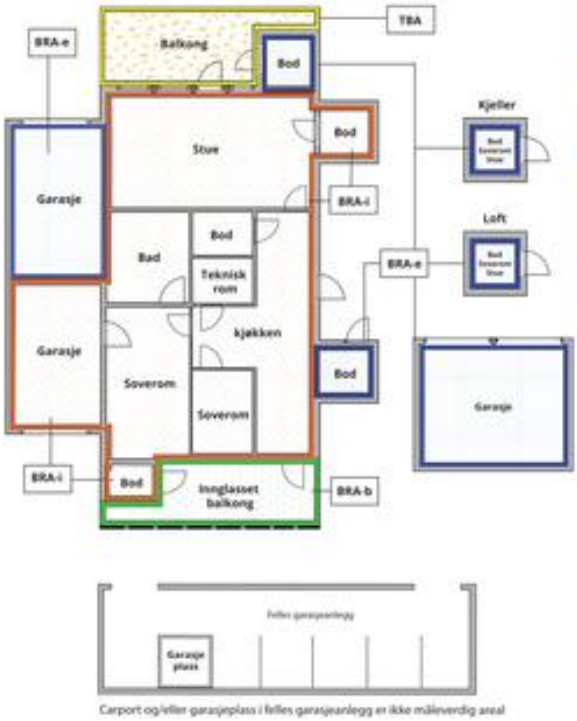
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Aksjeleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	147			147	
Kjeller		9		9	
SUM	**147**	**9**			
SUM BRA	**156**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad hybel, toalettrom hybel, soverom hybel, stue/kjøkken hybel, bad hoveddel, 2 soverom, kjøkken hoveddel, og stue hoveddel		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Kommentarer til beregning av areal:
- Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje.
- Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt. Inkludert to større sjakter på hver side av peis, markert med kryss på tegning.
- Leilighetens geometri og sjakter er kontrollert mot original byggetegning og avviker fra dagens situasjon.

Leiligheten disponerer 1 bod i kjeller:
Bod 1: 9,1 m2 BRA-e.

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse samsvarer ikke med dagens bruk og planløsning. I hybeldelen er det etablert toalettrom i areal som på godkjente tegninger er vist som kott. Etablering av toalettrom vurderes som et søknadspliktig tiltak, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at endringen er byggemeldt eller godkjent. Videre er kjøkkenet flyttet fra arealet som i dag benyttes som soverom/kontor ved utgang til baktrapp. Det er også etablert bad i areal som på tegningene er vist som anretning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for mer info.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2026	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Siri Margrete Bragstad	Kunde
	Romly AS	Arkitekt

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	94		0	1621 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kirkeveien 147C, 0361 OSLO

Hjemmelshaver
As Fagerbo, Org.nr: 921107412

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/As Fagerbo	921107412		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS Organisasjonsnummer: 934 261 585	Siri Margrete Bragstad

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
1086-1160	15 967	*31.12.2025*	271 919	*31.12.2025*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6602284			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	17.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	17.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.06.2026		Gjennomgått		Nei
Resultatfiler for areal			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2026	
2	25.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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



0 1 2 5 10m

146,84 m² Internt bruksareal (*BRA-i*)

Etasje:	Referanse:	Målestokk	Adresse
1	Q226061496	1 : 100	Kirkeveien 147 C

Tegnet av:	Kontrollert	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	22.06.2026	Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal.

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
23. juni 2026

Oppdragsnummer
20-0377/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kirkeveien 147C, 0361 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Siri Margrete Bragstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. april 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6602284
Forsikret i: TRYG

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalentreprenør Jaksa Tømrer og Bad AS etablerte nytt bad i 2024. Tidligere eier pusset opp bad nr 2 og etablerte separat toalett-rom i 2020, arbeidet ble utført av Bygg renovasjon og VVS AS, i følge tidligere salgsoppgave.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ref. pkt 1.0

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref punkt 1, finnes dokumentasjon fra arbeid utført i 2024.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalentreprenør Jaksa Tømrer og Bad AS. Nytt el-anlegg til kjøkken i hovedel og hybel, samt nytt bad med varmekabler.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? El-tilsyn ved Elvia utført i etterkant av arbeidene i 2024.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid i forbindelse med etablering av nytt bad og kjøkken i 2024.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Avløpskvern

---

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

Ja

Beskriv: Vask av ventilasjonsanlegg i 2025.

---

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: Jaksa Tømrer og Bad AS, åpnet lukket dør mellom spisestue og nytt kjøkken og utvidet med ca 35 cm.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ved overtakelse i 2024 ble det oppdaget en mindre lekkasje på den ene radiatoren. Radiatorer er aksjelagets eiendom og lekkasjen ble utbedret av styret.

---

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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Hybel med felles inngang.

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tidligere tilstandsrapport fra 2023 ifbm kjøp av leiligheten. Ny tilstandsrapport nå ifbm. med salg.

---

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? Takstkonsulent1 utførte ny arealoppmåling i juni 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ved bygging av nytt bad ble det satt opp en elektrisk vifte, noe som p.t. ikke er tillatt i aksjelaget. Jeg har derfor ikke benyttet viften, uten at det har bydd på problemer. Enkelte av de eldre vinduene er noe harde å lukke, det har vært sånn i min eiertid. Styret har nevnt at de vil se på mulig ny felles utskifting for de som ønsker. En evt. utskiftning bekostes av den enkelte aksjeeier.

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: 20-0377/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Siri Margrete Bragstad	**2026-06-23**

Identifikasjon

Siri Margrete Bragstad

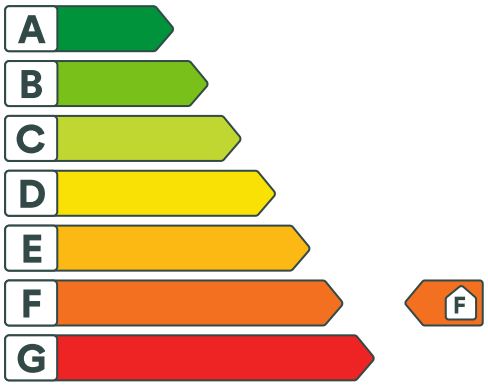
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Kirkeveien 147C, 0361 OSLO**	
Dato for energimerking **24.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-315623**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80526202**
Gårdsnummer **216**	Bruksnummer **94**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1934**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **147,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **147,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **239,03 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **239,03 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **72 393 kWh**



Kirkeveien 147C, 0361 OSLO

Detaljering

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



Kirkeveien 147C, 0361 OSLO

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 utendørs

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Elise Alette Hansen
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: e.hansen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0377/26 . Vår ref.: 7065-1-24 Dato: 16.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Fagerbo
Organisasjonsnr:	921107412
Aksjonær:	Bragstad, Siri Margrete
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	24
Aksjeboenhetsnumer:	00024
Adresse:	Kirkeveien 147 C, 0361 OSLO
Aksjenummer:	1086-1160
Gnr.	216
Bnr.	94

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6602284.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene øker med 15% fra 01.05.2026
Kjøper blir fakturert for skiltkostnader kr 2 000,- og sendes kjøper direkte. Styret ønsker kontaktinfo på kjøper, telefonnummer og/eller e-post adr, dette må bli opplyst i salgsmeldingen. Styregodkjenning 2 md. Kjøpere oppfordres til å melde seg på nyhetsbrevet hjemmesiden. På hjemmesiden finnes nyttig informasjon til nye eiere. De av eierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mars, mai, august og oktober). Det kreves a-konto beløp for varme og varmtvann. Avregning foretas påfølgende år, og innbetalt av for lite betalt faktureres tidligere eier. Meglerne skal sende forespørsel styregodkjenning av eierskifte til fagerbo@gmail.com. Nye eiere bes sette seg inn i informasjon som finnes her: https://fagerbo.wordpress.com/ og her: https://fagerbo.wordpress.com/oppussing-av-leiligheter/ Tillegg for heis er kr. 2 420,- i juni måned. Fom juli er tillegget kr. 420,- pr. mnd.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenr.:	60308134752
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,80%
Restsaldo:	11 939 426,00
Innfrielsesdato:	30.03.2056
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	4
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 334,85,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	938,00	
Eiendomsskatt		792,75 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		792,75 fra 01.09.2026
Felleskostnader	5 794,85	
Telia:TV301/BrB301	602,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	278,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 351,-
Annen formue:	15 967,-
Gjeld:	271 919,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	60308134752
Restsaldo:	282 682,08
Kapitalkostnader:	2 027,37
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 282 682,08,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kine Skjetne Arnestad pr. e-post: kine.arnestad@obos.no eller telefon: 22 86 83 39.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Britt Randi Hanssen, e-post: fagerbo@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER

FOR

AS FAGERBO

§ 1. Aksjeselskapet Fagerbo er et uansvarlig selskap, hvis formål er innkjøpe, bebygge og drive eiendommer i Fagerborg i Oslo.

§ 2. Selskapets aksjekapital – kr 300.000,- er fordelt på 3.000 aksjer a kr 100,-.

§ 3. Bekjentgjørelser til aksjonærene skjer ikke i offentlige tidender.

§ 4. Selskapet ledes av et styre på 3 – 5 medlemmer etter generalforsamlingens nærmere bestemmelse. Styrets leder eller nestleder og ett styremedlem representerer i fellesskap selskapet utad og tegner dets navn. Styrets medlemmer velges årlig av generalforsamlingen for en to års periode, og slik at tilnærmelsesvis halve styret er på valg hvert år. I tillegg til styret velges på samme måte og med samme funksjonstid et passende antall varamedlemmer. Varamedlemmene som møter på styremøte ved styremedlemmenes forfall, har stemmerett. For øvrig kan varamedlemmene møte uten stemmerett på styremøtene. Hvis et styremedlem trer ut av styret i sin funksjonstid, oppnevner det resterende styret et av varamedlemmene som fast frem til neste generalforsamling.

§ 5. Det er forutsetningen at selskapets aksjonærer får leilighet i selskapets eiendom. Reglene herfor fastsettes av generalforsamlingen. Overdragelse av aksjer skal godkjennes av selskapets styre.

§ 6. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mai måned. Tidspunktet for generalforsamling skal meddeles aksjonærene skriftlig minst 3 uker i forveien. Innkalling til generalforsamling med tilhørende saksdokumenter skal foreligge 1 uke før generalforsamlingen. På generalforsamlingen skal behandles: styrets årsberetning, fastsettelse av selskapets resultater og balanse, valg av styremedlemmer, varamedlemmer og revisor, samt andre saker som forelegges av styret eller kreves forlagt av noen av aksjonærene.

Enhver sak som skal behandles på generalforsamlingen må være nevnt i innkallingen.

§ 7. Enhver sak som noen aksjonær ønsker behandlet i generalforsamlingen må skriftlig forelegges styret 3 uker før generalforsamlingen. Fristen for å forelegge saker må varsles skriftlig av styret minst 2 uker før fristen.

§ 8. På generalforsamlingen har hver aksje en stemme.

§ 9. Ekstraordinær generalforsamling sammenkalles når styret finner det nødvendig, eller når det kreves av aksjonærer som representerer minst 1/10 del av den hele aksjekapital.

§ 10. Heisene i AS Fagerbo driftes og vedlikeholdes av beboere som har kjøpt seg inn som eiere av heisene. Alle kostnader knyttet til drift og vedlikehold av heis besørges av de samme beboerne, inkludert administrative kostnader. Bankkonto(er) tilknyttet heis er registrert på AS Fagerbo og forretningsfører fører regnskap også for disse.

§ 11. For øvrig kommer aksjelovens bestemmelser til anvendelse.

BESKYTTET

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 6. mars 1933 med endringer fastsatt av generalforsamlingen 11. mai 1989, 30.mai 2016 og 27. mai 2021.

BESKYTTET

AS Fagerbo

HUSORDEN

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesareal og er til for å fremme miljø og trivsel for alle. Aksjonærene er ansvarlig for at regler blir overholdt av husstanden og andre som har adgang til leiligheten. Brudd på husordensreglene regnes som mislighold av kontrakt.

§ 1. Ro og orden

§ 1-1 Det skal være ro i Kirkeveien 147 fra kl. 23.00 til 7.00
Ved spesielle tilfeller med selskapelighet bør naboer varsles på forhånd.

§ 1-2 Støyende arbeid og støyende teppebanking m.v. må ikke e på søndager.

§ 1-3 All form for støyende arbeid må være avsluttet innen kl. 21.

§ 1-4 Teppebanking må foretas i gården, dog ikke når det henger tøy til tørk.

§ 1-5 Det er ikke tillatt å benytte fellesarealer, som for eksempel kjellerganger, trappeoppganger eller gårdsplassen, til lager.

§ 2. Tøyvask og tørking

§ 2-1 Tørking og lufting av tøy er ikke tillatt ut av balkonger eller vinduer mot gaten.

§ 2-2 Bruk av vaskekjelleren må ikke forekomme utenom de fastsatte tider.

§ 2-3 Leieboerne plikter å følge instruks i vaskeriet.

§ 3. Vedlikehold og sikkerhet

§ 3-1 Markiser og skillevegger på balkonger må godkjennes av styret.

§ 3-2 Balkonger skal holdes fri for sne.

§ 3-3 Det må ikke foretas utskiftning av vinduer uten styrets godkjennelse.

§ 3-4 Radiatorer er gårdens eiendom og må ikke fjernes uten styrets godkjennelse.

§ 3-5 Våtromanlegg skal vedlikeholdes for å hindre lekkasjer og skader på

egen og andres leiligheter. Se egen instruks angående vannskader.

§ 3-6 Inngangsdører og kjellerdører skal til enhver tid være lukket og låst

§ 4. Sykler

§ 4-1 Sykler kan kun plasseres i kjellerhalsen i tiden 1. oktober til 1. april. Under ingen omstendigheter må sykler stenge for passasje til bodene. Det henstilles til beboerne å bruke egne boder.

§ 4-2 Sykler i bakgården skal stilles på tilviste plasser. Kun sykler som er i bruk skal oppbevares i bakgården.

§ 5. Søppel og hygiene

§ 5.1 Det er ikke tillatt å lufte ut til oppgangene. All lufting må skje gjennom vinduene.

§ 6. Husdyr

§ 6-1 Husdyrhold må ikke være av en slik art det fører til sjenanse for andre i gården.

§ 7. Instruks for oppussing

Bygningen, også de indre delene, er selskapets felleseie.

Vanlig oppussing i leilighetene er fritt for alle. Vedlikehold av leilighetene er i alles interesse og vi er glad for vedlikehold og forbedringer som gjøres i leilighetene og som hever standarden i hele gården. Det er til aksjelagets beste.

MEN – større ombygginger og utskiftinger, riving av innervegger, osv., er derimot ikke tillatt uten tillatelse fra styret. Det er ikke tillatt å foreta endringer som forandrer gårdens fasade (vinduer/ balkonger/ balkongdører). Peiser og radiatorer er gårdselskapets eiendom. De skal ikke skiftes ut eller fjernes med mindre styret – etter skriftlig søknad – har godkjent det.
Får du lov til å skifte radiatorene, skal de originale navnes og settes i kjelleren etter avtale med styret. Du kan bli gjort økonomisk ansvarlig hvis neste eier vil ha radiatoren satt på plass (gamle radiatorer er svært varmeeffektive og i mange tilfeller bedre enn nye). Dette gjelder også innvendige dører som tas ned med mindre de erstattes med nye dører. Gamle dører skal merkes og settes i kjelleren etter avtale med styret.

Ta kontakt med styret om du har planer om å gjøre større endringer i leiligheten din.
Styret har møte ca. hver halvannen måned og vil normalt kunne saksbehandle søknader i løpet av to måneder.
SJEKKLISTER

I forbindelse med oppussing må du/dere

1. Planlegge og sende nødvendige søknader til styret (kan ta opp til to mnd.) og eventuelt Plan- og bygningsetaten i Oslo (kan ta lengre tid);
2. Gjøre i stand (etter søknader er innvilget) før selve arbeidet begynner; og
3. Sørge for tiltak under selve arbeidsperioden.

Liste over ting du/dere må huske på i disse tre fasene av planlegging, igangsetting og gjennomføring finner du under.

1) Sjekkliste ved PLANLEGGING av oppussing:

- **Søknad til styret (stiles til fagerbo@gmail.com):** Alle endringer i leilighetene utover normalt vedlikehold (maling, småarbeid, osv.) skal det søkes styret om tillatelse til. Styremøter finner sted ca. en gang i måneden – og du/dere må derfor beregne ca. 1,5 – 2 måneders behandlingstid på søknader.
- **Dokumentasjon:** Styret skal ha dokumentasjon på alle installasjoner som krever fagfolk og at de er gjort etter gjeldende forskrifter for arbeidet. Du/dere må også selv sørge for å beholde dokumentasjon til fremtidig bruk eller ved eventuelt eierskifte.
- **Begrensninger:** Endringer i leiligheten kan **ikke** gjelde de deler av leiligheten som boligaksjelaget eier (peis, pipeløp, luftekanaler, bærevegger eller andre vegger mot nabo, inngrep i bærende konstruksjoner i gulv, tak eller vegger, osv.).
- **Søknad til kommunale myndigheter:** Sjekk om dine endringer **også** er søknadspliktig til kommunen v. Plan- og bygningsetaten. Det gjelder alle endringer eller inngrep i bærevegger (se nedenfor), men også for bruksendring av rom, f.eks. dersom bod eller kott slås sammen med kjøkken eller bad. Sjekk dette på kommunens egne hjemmesider.
- **Bærevegger:** Inngrep i bærevegger internt i leiligheten kan være lov etter søknad til styret. Her gjelder egne og strenge regler som bl.a. innebærer utredning av autorisert statiker, egen søknad til styret og søknad til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Inngrep i bærevegger reguleres av det offentlige (Plan- og bygningsetaten) i tillegg til boligaksjelagets styre.
- **«Lettvegger»:** Du/dere er ansvarlige for å sjekke om en vegg er lettvegg eller bærevegg før det søkes styret om tillatelse til inngrep. Det skal søkes om inngrep i eller fjerning av lettvegg. Originale lettvegger i Fagerbo er fra 1932/33 og bygget av murstein. Du/dere må sjekke med tegninger (ligger tilgjengelig på Plan-og bygningsetatens hjemmesider) og fagfolk om en vegg

er lettvegg eller bærevegg. Konferer gjerne med naboer og styret om det samme dersom du/dere er i tvil.

- **Luftekanaler** i bygget regnes som boligaksjelagets eiendom. Det er ikke lov å gjøre inngrep i luftekanaler. Det er heller ikke lov å føre rør eller ledninger gjennom slike kanaler. Alle luftekanaler skal være åpne. Finner du luftekanaler som er tettet igjen med tapet, maling eller på annet vis, skal de åpnes opp igjen (Se under – L – og Lufting i Informasjon A – Å)
- **Peiser** skal i utgangspunktet ikke skiftes ut. Peiser regnes som aksjelagets eiendom. De kan fjernes eller skiftes etter skriftlig søknad til styret. Dette ble bestemt på generalforsamlingen i 2018.
- **Radiatorer** skal ikke fjernes da de er gårdselskapets eiendom. Ønsker du å skifte radiatorer må du søke styret om tillatelse. Ved innvilget søknad skal de originale navnes og settes i kjelleren etter avtale med styret. Du kan bli gjort økonomisk ansvarlig hvis en eventuelt neste eier vil ha radiatoren satt på plass (gamle radiatorer er svært varmeeffektive og i mange tilfeller bedre enn nye).
- **Innvendige dører** kan ikke tas ned med mindre de erstattes med nye dører. Gamle dører skal merkes og settes i kjelleren etter avtale med styret.
- **Kjøkkenvifte:** det er kun lov med kullfiltervifter på kjøkkenet (husk å dimensjonere etter volum i rommet). Det er heller ikke lov med elektrisk avtrekksvifte på bad (se nedenfor).
  Det er ikke lov å koble kjøkkenvifte til eksisterende luftekanaler (både indre kanaler og kanaler som går ut av yttervegg). Grunnen er faren for spredning av lukt til naboer. Tidligere var mange kjøkkenvifter (og baderomsvifter) koblet direkte til luftekanaler. Resultatet blir i beste fall at viften bruker opp all kapasitet i kanalen, slik at naboer ikke får noe avtrekk (se også under Informasjon A-Å: «Elektriske vifter er IKKE tillatt»).
  I praksis vil viften også skape overtrykk i kanalen slik at matlukt blir blåst inn i de andre leilighetene som er tilkoblet samme luftekanal/system. Kobling til luftekanal ut på vegg vil i praksis spre lukt langs husvegger til sjenanse for naboer i etasjene over (og noen ganger, avhengig av lufttrykk, også under og på siden).
- **Utskiftning av vinduer må ikke skje uten Styrets godkjenning:** Styret ønsker søknad med bilde av nytt vindu.
  I hovedsak skal følgende kriterier oppfylles:

    1. Vinduer skal føye seg inn i det helhetlige hoveduttrykket på gården,
    2. Vinduer skal skal monteres utad som eksisterende vinduer (dvs. ingen innfelling av vinduer – i tråd med flertallet av vinduer i

gården. Nye vinduer er smalere enn gamle, og dermed må beboer være klar over at det mest sannsynlig må fylles ut på innsiden av vinduet),

3. Vinduer skal være sidehengslet.

Gården vår har vinduer fra forskjellige «epoker». Det finnes vinduer fra før 1985, i ca. 1985 var det mange som skiftet til mer praktiske vinduer i et fellesprosjekt. I 1997 hadde vi en ny runde vindusutskiftning med økonomisk støtte på 50% fra Statens Veivesen og sist i 2018 ble mange vinduer skiftet i forbindelse med oppgradering av tak, gesims og fasade.

Vedlikehold: Det som er viktig med de vinduene som går på skinner er at det blir foretatt en viss form for renhold og smøring av disse skinnene – ca. en gang i året. Dette gjelder som tidligere nevnt også balkongdørene.

2) Sjekkliste FØR oppussingsarbeidet tar til:

Vi ber deg lese husordensreglene og ta særlige hensyn under arbeidet i leiligheten. Husk å varsle naboer om oppussing og støyende arbeid – og gi dem kontaktinformasjon (telefonnummer og e-post) ved eventuelle spørsmål eller klager. Detaljer om nabovarsel finner du/dere nedenfor under pkt. 3).

Husordensreglene sier:

- 1-1 Det skal være ro i Kirkeveien 147 og Flintoes gate 1 fra kl. 23.00 til 07.00 Ved spesielle tilfeller med selskapelighet bør naboer varsles på forhånd.
- 1-2 Støyende arbeid og støyende teppebanking m.v. må ikke skje på søndager.
- 1-3 All form for støyende arbeid i forbindelse med oppussing eller lignende må være avsluttet innen kl. 18:00.
  Innen kl. 21:00 må all form for støyende husarbeid være avsluttet (dette gjelder særlig vaskemaskiner).

3) Andre hensyn UNDER oppussing bestemt av styret:

- **Nabovarsel:** Naboer varsles med oppslag i god tid før oppussingsarbeidet. Varsel skal si noe om når arbeidet utføres på dagtid, oppstrat og planlagt slutt (fremdriftsplan), hvilken type arbeid som skal gjøres (støy, støv, osv.) og kontakttelefonnummer til eier.
- **Nabovarsel II:** Det varsles særskilt om eventuell avstenging av vann, varme eller strøm (og andre særskilte tiltak) som berører naboer. Dette skal styret bli informert om i forkant og godkjenne.
- **«Støvlås»:** Det **skal** settes inn «støvlås» (plastdekke som holder støvet inne i leiligheten) – *helst to steder* – ved oppussing. Håndverkere skal «forsegle» partier ut mot fellesområder slik at støv ikke blir et problem for dine naboer i

oppgangen (Mur- og støvpuss er svært sjenerende, kanskje særlig i bygårder fra 1930-tallet. Bruk godt verneutstyr mot støv).

- **Røyksensor i trappeoppganger:** Pass på at støv i gangen kan utløse brannalarm. Sensorer reagerer på røyk, damp og STØV. Dersom det er fare for støv i gangen skal sensor dekkes med en liten pose med strikk – KUN i perioden det er fare for støv og aldri over natten. Dersom alarm går og brannvesenet blir tilkalt kan du/dere bli fakturert for uttrykning dersom årsak er knyttet til oppussing.
- **Renhold av fellesområder:** Hold fellesområder rene – også under oppussing.
- **Ansvar for fellesområder:** Det fremgår i husordensreglene at under oppussing og inn- og utflytting er du ansvarlig for eventuelle skader som påføres fellesområder. Gi derfor særlig beskjed til fagfolk du benytter om å ta hensyn. Den som pusser opp er økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på fellesområder og på heis.Ta gjerne bilder av eksisterende skader FØR du/dere begynner å pusse opp. Alle skader som blir påvist etter oppussing kan kreves utbedret. Fargekoder for maling fås ved henvendelse til styret.
- ***Heisene*** skal ***ikke*** benyttes i forbindelse med oppussing (tungt utstyr, materialer, osv.). Heisene er sårbare for støv og skitt – og dersom det påvises at skade eller stans skyldes oppussing blir det fakturert de som pusser opp. Reparasjon av heis er DYRT.
- **Bruk av fellesområder:** Det er ikke tillatt å benytte kjellerganger, trappeoppganger eller gårdsplassen til lager under oppussing. Dette er ikke lov under noen omstendigheter grunnet brannsikkerhet (frie rømningsveier).
- **Hoveddør og tilgang.** Håndverkere må holde hoveddør lukket i perioden for å opprettholde varme og sikkerhet. Hoveddører må ikke tvinges opp. Vi har hatt gjentatte problemer med hoveddører etter oppussing. Bruk trekloss eller innebygget «klikklås» i dørenpumpen for å holde dørene åpne under frakt inn og ut av byggvarer og gjenstander.
- **Søppel/avfall:** Det er svært viktig at søppel og avfall fra oppussingen ikke settes i bakgården eller kastes i ordinært søppel. Bortkjøring må du som beboer og ansvarlig for arbeidet sørge for. Pappesker for større utstyr (vaskemaskiner, kjøkken, osv.) samt isopor fra samme må du selv sørge for bortkjøring av. Det har dessverre ikke ordinær bortkjøring av søppel i bakgården kapasitet til å inkludere.
- **Fjerning av materialer fra oppussing.** Byggematerialer og fjerning av rester fra oppussing må oppbevares i iSekk eller container i perioder. Det skal søkes styret om hvor iSekk el. lign. skal stå. Det skal også informeres om dette i nabovarsel. Ta hensyn til plen, hekker og planter. Fremkommelighet må opprettholdes på fortau og fellesområder.

Sjekk også sidene med Husordensregler og Informasjon A – Å.
Lykke til med oppussing og ta kontakt med styret (fagerbo@gmail.com) dersom du har ytterligere spørsmål om gården eller andre endringer i leiligheten.

Styret i AS Fagerbo

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7065
AS Fagerbo

Velkommen til årsmøte i AS Fagerbo

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

4. mai 2026 kl. 18:00, Vaskekjelleren under Flintoes gate 1 B. - Ta med stol !.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om vedtektsregulering ifm. ansvarsforholdet knyttet til vinduer og balkongdører
8. Forslag om vedtektsregulering i forbindelse med vedlikeholdsplikten
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Fagerbo

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse avkrysset fremmøte-/navneliste, innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til udekket tap.

Vedlegg

1. Styrets årsberetning.pdf
2. 7065 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 170.000,-.

Sak 7

Forslag om vedtektsregulering ifm. ansvarsforholdet knyttet til vinduer og balkongdører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår endring i vedtektene for å tydeliggjøre ansvarsforholdet knyttet til vinduer og balkongdører i bygningen.

Bakgrunn for dette er et ønske om opprydding i AS Fagerbo med tanke på hvem sitt ansvar det er å skifte ut vinduer og balkongdører, samtidig som man klargjør det økonomiske ansvaret i denne sammenhengen.

Forslag til ny vedtekt:

«Aksjeeier har ansvar for å skifte ut og vedlikeholde vinduer og balkongdører med karm og listverk i egen bolig. Aksjeeieren er selv økonomisk ansvarlig for utskiftningen. Aksjeeier er pliktig å søke boligaksjeselskapet ved utskiftning av vinduer og balkongdører.

Boligaksjeselskapet har retningslinjer som må følges når det gjelder utseende og funksjon på vinduer og balkongdører.»

I borettslagsloven kommer det klart frem at utskifting av vinduer og balkongdører er borettslagets vedlikeholdsplikt. Forslag til ny vedtekt flytter ansvaret for utskiftning av vinduer og balkongdører fra boligaksjeselskapet til hver enkelt aksjeeier.

Som boligaksjeselskap følger vi blant annet Aksjeloven og deler av Borettslagsloven. Forslag til vedtekt går på tvers av Borettslagsloven § 5-12 (3). Men som det kommer frem av Borettslagsloven § 5-12 (5) kan vedlikeholdsplikten fastsettes annerledes i vedtektene enn det som frem går av paragrafen om vedlikehold.

I denne sammenheng ønsker styret at aksjeeierne skal stemme over om man ønsker å vedtektsfeste den nye vedtekten, som vist over.

Forslaget følger i sin helhet som vedlegg til innkallingen.

Forslag til vedtak
Det fremlagte forslaget vedtas.

Sak 8

Forslag om vedtektsregulering i forbindelse med vedlikeholdsplikten

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker også å vedtektsfeste vedlikeholdsplikten til aksjeeier og til boligaksjeselskapet.

Innføringen av nye vedtekter er et ønske om å gjøre det enklere for aksjeeiere og styret i boligaksjeselskapet å vite hva som er vedlikeholdsansvaret til de forskjellige parter. Det er vanlig både i boligaksjeselskap og borettslag å vedtektsfeste vedlikehold. Disse vedtektene vi har foreslått her er helt standard og vedtektene følger borettslagsloven som vi som boligaksjeselskap må følge.

Forslaget følger i sin helhet som vedlegg til innkallinen.

Forslag til vedtak

Det fremlagt forslaget vedtas.

Vedlegg

3. Forslag til generalforsamlingen 04.05.2026.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Britt Randi Hanssen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Vibeke Solli

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

AS Fagerbo, Kirkeveien 147 A, B og C og Flintoes gate 1 A og B

Generalforsamling 2026

Styrets arbeid og drift av gården

AS Fagerbo er et nå 93 år gammelt boligaksjeselskap («Aktieselskapet Fagerbo» ble registrert i Oslo den 21. mars 1933). Etter 88 år som «Kirkeveien 147 A – E» ble Fagerbo i løpet av 2021 til Kirkeveien 147 A – C og Flintoes gate 1 A og B.

Aktivitet i gården
Året 2025 i Fagerbo har for styret i likhet med tidligere år vært preget av å ivareta våre felles verdier, i form av økonomisk forvaltning og å utføre og planlegge nødvendig vedlikehold og mer langsiktig utvikling av bygning og bomiljø. I tillegg har vi gitt fortløpende bistand til beboere og eiere, på telefon, SMS, Vibbo, e-post og via treff i fellesområder inne og ute.

Styremøter og samarbeid

Styret har hatt følgende styremøter i perioden etter forrige årsmelding ble skrevet:

- Styremøte 14. april 2026

- Styremøte 12. mars 2026

- Styremøte 10. mars 2026

- Budsjett og regnskapsmøte med forretningsfører 10. mars 2026

- Styremøte 15. februar 2026

- Styremøte 10. februar 2026

- Styremøte 6. januar 2026

- Styremøte 9. desember 2025

- Styremøte 14. oktober 2025

- Styremøte 9. september 2025

- Styremøte 10. august 2025

- Styremøte 19. juni 2025

- Konstituerende møte 19. mai 2025

- Styremøte 7.mai 2025

- Styremøte 7. april 2025

I alt 15 styremøter. Det foreligger referat fra alle styremøter.

Samarbeidet i styret har vært godt. Styret har også hatt nytte av samarbeid med heiskomiteen, mange enkeltbeboere og våre naboer i Fagerborggata 54.

Styret
Ved generalforsamlingen begynte det ett nytt styremedlem Trine Arnesen Staff som ble valgt for to år. Nina Omtvedt tok gjenvalg for to nye år og Trine Martine Østtveit og Vibeke Solli hadde vært med ett

år og var ikke på valg i fjor. Styreleder Britt Randi Hanssen tok gjenvalg for kun ett år ekstra da ingen andre meldte seg til denne tjenesten.

Styrets administrative oppgaver
Arbeidspresset for styremedlemmer har vært varierende, og til dels betydelig, men overkommelig. Det har vært relativt høy aktivitet med løpende oppgaver, selv om 2025 ble et år uten store gjennomførte planlagte utviklingsprosjekter eller store nye uventede skader. Vi erfarer likevel høyt trykk på drift og oppfølging av oppgaver og ansvar noe som gjør det hensiktsmessig med fem styremedlemmer til innsats, da det også dessverre hender at noen flytter eller blir forhindret av andre grunner.

Fast aktivitet har i tillegg vært blant annet håndtering av fakturaer, dialog med leverandører, påfyll av vaskekort, bestilling av nøkler og skilt, bistand og godkjenning i forbindelse med salg av leiligheter, dialog med myndigheter og forretningsfører, kontakt med meglere og administrering av styremøter, samtaler og møter med beboere, samarbeid med Fagerborggata 54 (styreleder og styremedlemmer), innkjøp av utstyr og inventar, befaringer, oppfølging av og kontakt med vaktmester og vaskefirma, anbudsrunder, juridiske avklaringer, forsikringssaker og annen administrasjon. I tillegg er det masse praktiske og tekniske oppgaver knyttet til hendelser med blant annet utstyr, vann, varme og bygningsmasse.

Informasjon
Fra 01.01.2022 ble digital kommunikasjon obligatorisk for alle som ikke reserverer seg mot dette. Hovedkanalene for kommunikasjon mellom styret og beboere/eiere er nå OBOS-portalen Vibbo, hvor styret sender informasjon og mottar meldinger fra beboere. Styret ber derfor alle beboere om å legge inn oppdatert e-post og telefonnummer for varsling for å få med seg viktig informasjon. Dette er beboers eget ansvar. I tillegg har Fagerbo fortsatt den offentlige nettsiden/bloggen fagerbo.wordpress.com. Den inneholder både praktisk og historisk informasjon, som vi ønsker å ha offentlig, både for potensielle og nåværende beboere, leverandører og andre.

Så vidt vi vet bruker fortsatt noen beboere også Facebook-siden For oss som bor i AS Fagerbo for å dele praktisk info, erfaringer, tips, tjenester og hjelpe hverandre på ulike måter, men denne er ikke i styrets regi.

Styrets hovedkanal for omverden og beboere er e-posten fagerbo@gmail.com i tillegg til Vibbo.

Dugnad og sosial aktivitet
I 2025 hadde vi vårdugnad hvor også nabogården Fagerborggaten 54 deltok. Vi leide container for å få kastet fra fellesareal og leiligheter og gjorde arbeid i bakgård og hage. Vi avsluttet med felles mat og sosialt samvær. Det var godt oppmøte. Siste søndag i november inviterte styret til sosial samling i bakgård med tenning av mørketidslys, opphenging av kranser og lett servering. Vi takker ildsjeler blant beboerne som gjorde stor innsats for å få opp lysinstallasjonen år etter år. Vi inviterte også med naboene i Fagerborggaten 54 på dette arrangementet.

Økonomi
Tatt i betraktning et generelt økende prisnivå, og fortsatt relativt høy rente, har også AS Fagerbo hatt økende utgifter, men vi har foreløpig vært i god stand til å ivareta nødvendig vedlikehold av gården. Styret har i 2025 som året før, prioritert å spare der det er mulig og forsvarlig, for å holde utgiftene for aksjonærene nede. Vi har ikke økt fellesutgiftene siden vi økte med 15. prosent 1. oktober 2022. Vi økte riktignok akontobeløpet for varme med 15 prosent fra 1. august 2024 for å kompensere litt for de mange som får stort restbeløp på årsoppgjøret for oppvarming. Vi har nå nylig annonsert til eierne at vi må øke de månedlige fellesutgiftene, også denne gang med 15. prosent med virkning fra 1. mai.

Vi gjør dette for å ha råd til å dekke våre løpende utgifter og sikre en sunn felles økonomi uten driftsresultat med for stort underskudd de kommende år. Grunnen til at vi ikke har økt fellesutgiftene før vi nå måtte, er at vi ikke ønsker å øke mer enn nødvendig og spare på beboernes vegne, da vi vet mange har en stram privatøkonomi. Fagerbo har en grei økonomi takket være nøkterne prioriteringer og ingen store uforutsette uhell de siste årene.

Prosjekter, større arbeid og særlige oppfølginger

Vedlikehold og større prosjekter
Styret har i 2025 gjennomført en del nødvendig vedlikehold og jobbet med å videreutvikle bomiljø og større oppgaver.

I 2024 oppgraderte varmemålingsanlegget ved at vår leverandør ISTA monterte nye målere på alle radiatorer i leilighetene, med forventet levealder på drøyt ti år. I 2025 har vi hatt service og reparasjon på fjernvarmeanlegget og fått beskjed om at noe av dette må oppgraderes i løpet ett år eller to.

Dørcalling-anlegg
Vi har to ulike systemer, såkalt Tidomat i 147A, og et eldre Aiphone-anlegg i de andre oppgangene. TIdomat bruker 2-gteknologi et system som nå er planlagt utfaset i Norge ila 2027. Det andre anlegget er det litt vanskelig å få reparert, men vi har stort sett fått det til når vi har fått klager fra beboere. Styret har også jobbet med ulike muligheter for framtidig utskifting av callinganlegg.
I 2025 har vi også fått svært god hjelp av beboere som har bidratt med sin tekniske kompetanse for å reparere callinganlegget.

Skadedyr
Vi har avtale med firma for skadedyrkontroll, Anticimex, som har plassert ut bokser for å uskadeliggjøre rotter i bakgård.

Vinduer/ balkongdører
Styret har i 2025 jobbet med å kartlegge behov for utskifting av ødelagte og utslitte vinduer/balkongdører, særlig fra 4. etasje og oppover da vi av erfaring og klager fra beboere vet at de øvre etasjene generelt er mest utsatt. Siden forrige generalforsmaling har styret jobbet mye med juridiske og økonomiske aspekter ved vedlikeholdsansvar for vinduer og balkongdører, som det alltid har vært sedvane at beboere har dekket utgifter til her i Fagerbo. Styret vil derfor vedtekstfeste dette vedlikeholdsansvar spesifikt, som enten beboers ellers aksjeselskapets ansvar for å gjøre dette tydelig.

Ny ytterdør
Døren fra bakgården ut til Fagerborggaten har i lengre tid vært skadet og slått hardt inn i karmen ved lukking. Dette har vært uheldig og også medført støyproblemer for våre beboere. Vi har derfor brukt en del tid og ressurser på å bidra til at denne døren, som eies av Fagerborggaten 54 som vi deler bakgård med, ble skiftet ut. I dette arbeidet har vi også fått innspill og hjelp av beboere.

Ventilasjon
Styret har i mange år fått henvendelser fra beboere om dårlig ventilasjon i leiligheter, noe som er et kjent problem og ofte utfordrende i bygårder bygd på samme måte i samme tid som vår. Jfr vedtak på generalforsamling i 2022 har styret jobbet videre med å kartlegge, undersøke og innhente tilbud. Vi har hatt befaring med mange firma for å kartlegge problem og mulige løsninger, både med luftekanaler, pipeløp, vinduers luftefunksjoner og eventuell sammenheng mellom disse og andre tekniske forhold. Dette er et krevende fagfelt som har medført mye arbeid og tvil for oss, hvor også

ekspertene er uenige og ingen har fasit. Vi foretok en rens av luftekanalene med firmaet Kanalrens og jobber i skrivende stund med å prøve andre tiltak for å bedre ventilasjonen.

Vedlikehold av sedum
Sedum som ble lagt på tak og søppelskurtak høsten 2021 har vi gjødslet og pleiet. I 2025 har vi også reparert og reorganisert sedumbelegg på taket etter at vi hadde reparasjon etter lekkasje der i 2022 og 2023.

Øvrig vedlikehold
Vi har også jobbet med annet løpende vedlikehold som for eksempel reparasjon av skadet balkong og reparasjon av tak på søppelskuret etter vannlekkasje fra tak og sidevegg, varmekabler til nedløps- og takrenner samt skifte av pumpe til varmeanlegget. Vi har blant annet fått festet varmekabler/ledninger som har hengt ned fra tak.

A-kontobeløp og varmeutgifter
Alle beboere får årlig informasjon om pålogging for kontroll med forbruk av varme i egen leilighet ved å henvende seg til Ista som lager varmeregnskap for hver enkelt leilighet basert på det forbruk som måles på hver enkelt radiator. På Istas nettside kan man også følge eget forbruk pr radiator.

Kontakt med og oppfølging av beboere
I tillegg har vi behandlet og fulgt opp ulike saker fra beboere på mye forskjellig, for eksempel fremleie av leilighet, nabobråk, uhell og skader inni leiligheter, fjerning av radiatorer, lyspærer, fysiske forhold, høye varmeutgifter, svikt i callinganlegg, bekymring for naboer etc. Det er veldig mange hyggelig beboere og aksjonærer i gården som bidrar positivt til både vedlikehold av gården og bedre bomiljø. Mange strekker seg langt for å hjelpe til med praktiske og tekniske forhold og bidrar på ulike måter til gode boforhold ved å ta vare på eiendommen og hverandre. Dette er viktig og noe styret er takknemlig for.

Samarbeid med nabogård
Vi har også i 2025 videreutviklet vårt samarbeid med Fagerborggaten 54 som vi deler bakgård med, blant annet rundt dugnad, førjulstreff, stripsing og opprydding av sykler i bakgård og økonomi.

Hage og gartner
En av våre beboere, Trine Arnesen Staff, er fortsatt vår frivillige gartner og har plantet og pleiet mange vakre vekster. Styret er svært takknemlig for Trines innsats og hennes positive sosiale bidrag til bofellesskapet vårt. Vi henstiller alle beboere om å vise hensyn til blomster, gress og andre planter, både i bakgården og områdene rundt fortau, for eksempel ved å ikke kaste søppel fra fortau eller vinduer. Det er også kjærkomment om flere kan hjelpe til med å vanne og pleie blomster og vekster når det trengs. I 2025 ble Trine også styremedlem, noe som har vært svært berikende da hun kjenner gården og menneskene her godt etter å ha bodd her og jobbet frivillig som gartner i mange år.

HMS-arbeid
Vi har gått flere HMS-runder og testet brannvarslingsanlegg og brannklokker. Midt-Telemark Brannservice har utført service på vårt brannvarslingssystem. Det er viktig at hver beboer setter seg inn i brannvarslingsrutiner og leser instrukser på tavlene.

Vi har også foretatt teknisk kontroll av fjernvarmeanlegget.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.
Det ble i 2025 betalt avdrag med kr 166.522,-.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 674.375,-.

BUDSJETT 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

AS FAGERBO
ORG.NR. 921107412, KLIENTNR. 7065

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 021 684	3 036 024	3 037 000	2 981 000
Vaskeri	9	4 970	3 580	4 000	5 000
Andre inntekter	3	28 052	14 671	12 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 054 706**	**3 054 275**	**3 053 000**	**3 016 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 124	-22 419	-23 000	-23 000
Styrehonorar	5	-164 000	-159 000	-164 000	-170 000
Avskrivninger	15	-34 697	-34 288	-33 000	-33 000
Revisjonshonorar	6	-12 578	-7 334	-15 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-122 635	-117 035	-124 000	-130 000
Konsulenthonorar		-7 383	-7 029	-21 000	-21 000
Drift og vedlikehold	7	-326 604	-207 979	-250 000	-200 000
Forsikringer		-277 651	-243 852	-286 000	-320 000
Kommunale avgifter	8	-964 446	-917 678	-1 023 000	-999 000
Energi/fyring	10	-100 499	-111 739	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-314 765	-311 738	-329 000	-339 000
Andre driftskostnader	11	-261 103	-230 921	-279 000	-292 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 609 485**	**-2 371 012**	**-2 667 000**	**-2 656 000**
DRIFTSRESULTAT		**445 221**	**683 263**	**386 000**	**360 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	11 733	16 004	1 000	1 000
Finanskostnader	13	-648 372	-679 862	-665 000	-630 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-636 640**	**-663 858**	**-664 000**	**-629 000**
ÅRSRESULTAT		**-191 418**	**19 405**	**-278 000**	**-269 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	19 405		
Udekket tap:		-191 418	0		

AS FAGERBO
ORG.NR. 921107412, KLIENTNR. 7065

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	158 970	160 592
Tomt		22 000	22 000
Andre varige driftsmidler	15	570 504	603 579
SUM ANLEGGSMIDLER		**751 474**	**786 171**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 256	5 173
Forskuddsbetalte kostnader		93 717	87 183
Andre kortsiktige fordringer	16	10 000	0
Energiavregning	17	209 451	214 147
Driftskonto OBOS-banken		438 702	523 609
Driftskonto OBOS-banken II		21 791	21 791
Kortkonto OBOS-banken		73 802	86 461
Sparekonto OBOS-banken		157 307	348 514
Sparekonto OBOS-banken II		2 140	2 068
SUM OMLØPSMIDLER		**1 008 167**	**1 288 947**
SUM EIENDELER		**1 759 641**	**2 075 118**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	18	300 000	300 000
Udekket tap	19	-10 358 994	-10 167 575
SUM EGENKAPITAL		**-10 058 994**	**-9 867 575**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	11 484 843	11 651 365
SUM LANGSIKTIG GJELD		**11 484 843**	**11 651 365**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 557	50 647
Leverandørgjeld		200 788	119 408
Underregnskap heis	21	96 447	121 273
SUM KORTSIKTIG GJELD		**333 792**	**291 328**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 759 641**	**2 075 118**

Pantstillelse	22	11 800 000	11 800 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2026
Styret i As Fagerbo

Britt Randi Hanssen /s/	Vibeke Solli /s/	Trine Martine Østtveit /s/
Nina Caroline Omtvedt /s/	Trine Arnesen Staff /s/	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	148 364
Felleskostnader	2 553 936
Kabel-TV	319 384
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 021 684**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturing til beboere som ikke var hjemme under installering, ISTA	11 296
Dugnadsgebyr	16 755
Øreavrunding	1
SUM ANDRE INNTEKTER	**28 052**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 124
SUM PERSONALKOSTNADER	**-23 124**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-164 000
SUM STYREHONORAR	**-164 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-4 000

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 578
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 578**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-82 310
Drift/vedlikehold VVS	-13 841
Drift/vedlikehold elektro	-48 047
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 517
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 111
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 399
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-151 875
Kostnader dugnader	-4 503
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-326 604**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-148 364
Vann- og avløpsgebyr	-632 363
Feie- og tilsynsgebyr	-12 636
Renovasjonsgebyr	-171 083
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-964 446**

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	4 970
SUM VASKERI	**4 970**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-100 499
SUM ENERGI / FYRING	**-100 499**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 318
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 189
Diverse utstyr	-1 598
Vaktmestertjenester	-133 416
Renhold ved firmaer	-84 672
Andre driftskostnader	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 000
Andre kontorkostnader	-572
Kontingenter	-2 200
Bankgebyr	-3 144
Øreavrunding	25
Velferdskostnader	-1 520
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-261 103**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 686
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 161
Renter bank	-368
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	207
Andre renteinntekter	1 047
SUM FINANSINNTEKTER	**11 733**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-647 987
Renter på leverandørgjeld	-385
SUM FINANSKOSTNADER	**-648 372**

NOTE 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	160 592
Avskrevet i år	-1 622
SUM BYGNINGER	**158 970**

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Dørtelefonanlegg		
Tilgang 2001	101 846	
Avskrevet tidligere	-101 845	
Avskrevet i år	-1	
		0
Ombygningsarbeid		
Tilgang 2001	1 060 901	
Avskrevet tidligere	-457 324	
Avskrevet i år	-33 073	
		570 504

Vaskemaskin		
Tilgang 2001	32 390	
Avskrevet tidligere	-32 389	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**570 504**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-34 697**

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Tilbakebetalt egenandel Tryg 2025, utbetalt 2026	10 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**10 000**

NOTE 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-427 068
SUM INNTEKTER	**-427 068**

KOSTNADER

Administrasjon	25 364
Fjernvarme	611 154
SUM KOSTNADER	**636 518**

Uoppgjorte avregninger	0
SUM ENERGIAVREGNING	**209 451**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 18
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr. 300 000 og består av 3 000 aksjer à kr. 100.
1 aksjonær eier 15 aksjer, 4 aksjonærer eier 40 aksjer hver, 5 aksjonærer eier 45 aksjer hver, 15 aksjonærer eier 50 aksjer hver, 10 aksjonærer eier 55 aksjer hver, 5 aksjonærer eier 70 aksjer hver, 2 aksjonærer eier 75 aksjer hver, 10 aksjonærer eier 80 aksjer hver, Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE 19
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-11 800 000	
Nedbetalt tidligere	148 635	
Nedbetalt i år	166 522	
		-11 484 843
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-11 484 843**

NOTE 21
UNDERREGNSKAP HEIS

Tidligere årsavregninger akkumulert	-96 447
SUM UNDERREGNSKAP HEIS	**-96 447**

NOTE 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	11 484 843
TOTALT	**11 484 843**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	158 970
Tomt	22 000
TOTALT	**180 970**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS FAGERBO

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS FAGERBO.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 selskapet 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 selskapet 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. 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0IZS0-VDOBB-PKQE5-WO2L5-AKF5Z-D2EUB

Forslag til endringer av vedtektene i boligaksjeselskapet AS Fagerbo

Formål ved vedtektsreguleringen:

Styret i AS Fagerbo foreslår å oppdatere boligaksjeselskapets vedtekter. Vedtektene er selskapets «grunnlov» og inneholder sentrale bestemmelser om hvordan selskapet skal drives. Det er vanlig i både boligaksjeselskap og borettslag, og vedtektsfeste vedlikeholdsplikten. For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr. 44 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5, jf. borettslagsloven § 1-4.

I AS Fagerbo har vedlikehold og utskiftninger av vinduer og balkongdører i over 50 år vært hver enkelt aksjeeiers ansvar. Dette har fungert, frem til 2023, da enkelte aksjeeiere mente at dette ikke var aksjeeiers ansvar og henviste til borettslagsloven om at bygningsmassen, inkludert vinduer og balkongdører er borettslagets/fellesskapets ansvar. Siden aksjeeiers vedlikehold og utskiftning av vinduer og balkongdører ikke var vedtektsregulert i boligaksjeselskapet ble dette utfordrende. Styret har brukt mye tid på å forsøke å finne ut av dette, både praktisk og lovmessig. Vi har kontaktet advokater, Huseiernes landsforbund, OBOS og sett til vedtekter hos andre boligaksjeselskap og borettslag. Styret har lest gjennom lovtekster og tidligere dommer som kan gi mer forståelse. Dette har vært omfattende arbeid. Da dette har vært praksis i boligaksjeselskapet AS Fagerbo i mange år, ønsker styret å foreslå at dette settes inn i vedtektene i boligaksjeselskapet, slik at det blir fastsatt, og at praksisen fortsetter med at beboer er ansvarlig for vedlikehold og utskiftning av egne vinduer og balkongdører.

AS Fagerbo har få vedtekter per i dag. Styret ønsker derfor å oppdatere vedtektene og vedtektsregulere vedlikeholdsplikt til både aksjeeier og boligaksjeselskapet. Dette står i borettslagsloven, og er vanlig å ha med i vedtektene. Dette gjør det enklere for hver enkelt aksjeeier å vite hva som er aksjeeiers vedlikeholdsplikt og hva som er boligaksjeselskapet vedlikeholdsplikt. Dette er altså kun en tydeliggjøring som er praktisk å ha med, og ingen endring av reelle plikter. Vedlikeholdsplikten er regulert av borettslagsloven og noe vi er lovpålagt å følge.

Vedtektreguleringene vil bli fremmet som to saker på generalforsamlingen/årsmøte:

Sak 1: Forslag om vedteksregulering av vedlikeholdsplikten generelt, og hvor aksjeeier er ansvarlig for utskiftning av vinduer og balkongdører

Styret ønsker å vedtektsfeste vedlikeholdsplikten til aksjeeier og til boligaksjeselskapet. Innføringen av nye vedtekter er et ønske om å gjøre det enklere for aksjeeiere og styret i boligaksjeselskapet å vite hva som er vedlikeholdsansvaret til de forskjellige parter. Det er vanlig både i boligaksjeselskap og borettslag å vedtektsfeste vedlikehold.

Her i sak 1 foreslår styret å innføre en vedtekt for å tydeliggjøre ansvarsforholdet knyttet til vinduer og balkongdører i bygningen.
Bakgrunn for dette er et ønske om opprydding i AS Fagerbo med tanke på hvem sitt ansvar det er å skifte ut vinduer og balkongdører, samtidig som man klargjør det økonomiske ansvaret i denne sammenhengen.

Forslag til ny vedtekt:
«Aksjeeier har ansvar for å skifte ut og vedlikeholde vinduer og balkongdører med karm og listverk i egen bolig. Aksjeeieren er selv økonomisk ansvarlig for utskiftningen. Aksjeeier er pliktig å søke boligaksjeselskapet ved utskiftning av vinduer og balkongdører. Boligaksjeselskapet har retningslinjer som må følges når det gjelder utseende og funksjon på vinduer og balkongdører.»

I borettslagsloven kommer det klart frem at utskifting av vinduer og balkongdører er borettslagets vedlikeholdsplikt. Forslag til ny vedtekt flytter ansvaret for utskiftning av vinduer og balkongdører fra boligaksjeselskapet til hver enkelt aksjeeier.
Som boligaksjeselskap følger vi blant annet Aksjeloven og deler av Borettslagsloven. Forslag til vedtekt går på tvers av Borettslagsloven § 5-12 (3). Men som det kommer frem av Borettslagsloven § 5-12 (5) kan vedlikeholdsplikten fastsettes annerledes i vedtektene enn det som frem går av paragrafen om vedlikehold.

I denne sammenheng ønsker styret at aksjeeierne skal stemme over om man ønsker å vedtektsfeste denne vedtekten, som vist over, sammen med de andre vedtektene som omhandler vedlikeholdsplikten. Disse vedtektene vi har foreslått her er helt standard og vedtektene følger borettslagsloven som vi som boligaksjeselskap må følge.

Hvis forslaget til Sak 1 blir nedstemt ønsker styret at aksjeeierne skal stemmer over om man vil innføre vedtekter angående vedlikehold som følger Borettslagsloven.

Sak 2: Forslag om vedtektsregulering av vedlikeholdsplikten

Styret ønsker også å vedtektsfeste vedlikeholdsplikten til aksjeeier og til boligaksjeselskapet. Innføringen av nye vedtekter er et ønske om å gjøre det enklere for aksjeeiere og styret i boligaksjeselskapet å vite hva som er vedlikeholdsansvaret til de forskjellige parter. Det er vanlig både i boligaksjeselskap og borettslag å vedtektsfeste vedlikehold. Disse vedtektene vi har foreslått her er helt standard og vedtektene følger borettslagsloven som vi som boligaksjeselskap må følge.

Vedlagt ligger to forslag til vedtekter angående vedlikehold.

Vedlegg 1: Det heter «Forslag til vedtekter hvor aksjeeier er ansvarlig for utskiftning av vinduer og balkongdører». Dette avviker fra loven med innføring av vedtekt § 11.1 (3), som medfører at vedtekt § 11.2 (3) også forandres.

Vedlegg 2: Det heter «Forslag til vedtekter hvor boligaksjeselskapet er ansvarlig for utskifting av vinduer og balkongdører».
Dette utkastet til vedtekter følger borettslagsloven, som vi uansett er pålagt å følge.

Å avvike fra loven og vedtektsfeste aksjeeiers ansvar for utskiftning av vinduer og balkongdører er lov. Det kommer frem av Borettslagsloven § 5-12 (5).
På enkelte områder har man en frihet til å fastsette andre regler. Det gjelder blant annet fordelingen av vedlikehold. Her kan boligaksjeselskapets vedtekter bestemme at aksjeeier har ansvar for å vedlikeholde mer enn loven legger opp til eller motsatt.

Styret i AS Fagerbo ønsker å formalisere den praksisen AS Fagerbo har hatt i mange år når det gjelder utskiftning av vinduer og balkongdører til aksjeeier.

Styret i AS Fagerbo ønsker at generalforsamlingen skal stemme over disse sakene:

Sak 1: fatte vedtak om å vedteksregulere vedlikeholdsplikten generelt, med en vedtekt hvor aksjeeier er ansvarlig for utskiftning av vinduer og balkongdører.
Vedlegg 1 hører til Sak 1.

Hvis Sak 1 blir nedstemt ønsker styret at aksjeeier skal stemme på Sak 2
Sak 2: fatte vedtak om å vedtektsregulere vedlikehold i AS Fagerbo.
Vedlegg 2 hører til Sak 2.

Se vedlegg 1 og 2.

Med vennlig hilsen

Styret i AS Fagerbo

Vedlegg 1: Forslag til vedtekter hvor aksjeeier er ansvarlig for utskiftning av vinduer og balkongdører.

$ 11 Vedlikehold

11.1 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, balkongdører innvendig og utvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjeeier har ansvar for å skifte ut og vedlikeholde vinduer og balkongdører med karm og listverk i egen bolig. Aksjeeieren er selv økonomisk ansvarlig for utskiftningen.
Aksjeeier er pliktig å søke boligaksjeselskapet ved utskiftning av vinduer og balkongdører.
Boligaksjeselskapet har retningslinjer som må følges når det gjelder utseende og funksjon på vinduer og balkongdører.

(4) Aksjeeier har også ansvaret for opp stakning og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Aksjeeier skal også rense sluk på balkongen.

(5) Aksjeeier har ansvar for vedlikehold på egen balkong, det vil si innvendige overflater.
Aksjeeier har ansvar for å male gulvet på balkongen med et egnet material, slik som epoxy.
Ikke legg materialer, som fliser og gulvbelegg, på balkonggulvet som hindrer avrenning.
Aksjeeier er pliktig å rense sluken, og holde balkongen fri for snø.
Meld fra til boligaksjeselskapet ved tegn på fuktskader eller lekkasje.

(6) Aksjeeier har ansvar for å vedlikeholde radiatorene i boligen med dets tilbehør som ventil, termostat, pakkboksen o.l. Det vil si at aksjeeier må stå for reparasjon av skader/feil på bevegelige deler. Radiatorene er boligaksjeselskapets eiendom og kan ikke fjernes eller byttes uten boligaksjeselskapets godkjenning. Aksjeeier er selv økonomisk ansvarlig hvis man ønsker å skifte ut radiatorene.

(7) Aksjeeieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(8) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om forekomst av insekter og skadedyr plikter aksjeeieren straks å melde fra skriftlig til boligaksjeselskapet.

(9) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(10) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som boligaksjeselskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å melde fra skriftlig til boligaksjeselskapet.

(11) Ny aksjeeier av andelen/aksjene har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige aksjonær.

11.2 Boligaksjeselskapets vedlikeholdsplikt

(1) Boligaksjeselskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjonærene.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal boligaksjeselskapet holde ved like. Boligaksjeselskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Boligaksjeselskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av ytterdøren til boligen, og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Boligaksjeselskapet er ansvarlig for bygningsdeler som er en del av konstruksjonen på balkongene, som for eksempel betongdekke, drenslag og fasaden på bygningen.

(5) Boligaksjeselskapet er ansvarlig for rørene frem til punktet hvor rørene fra gulvet/veggen er koblet til radiatoren. Boligaksjeselskapet er ansvarlig for å reparere eller skifte ut radiatoren hvis selve radiatoren lekker. Radiatorene er boligaksjeselskapets eiendom og kan ikke fjernes eller byttes uten boligaksjeselskapets godkjenning.

(6) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at boligaksjeselskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

11.3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en aksjeeiers mislighold til skade på boligaksjeselskapets eiendom eller på annen aksjeeiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av boligaksjeselskapet.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte aksjeeier. Boligaksjeselskapet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Boligaksjeselskapet og skadelidte aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjonærens misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Aksjeeier kan kreve erstatning for tap som følge av at boligaksjeselskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

Vedlegg 2: Forslag til vedtekter hvor boligaksjeselskapet er ansvarlig for utskiftning av vinduer og balkongdører

$ 11 Vedlikehold

11.1 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, balkongdører innvendig og utvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjeeier har ansvar for å vedlikeholde vinduer og balkongdører med karm og listverk i egen boligen. Det betyr blant annet å male, smøre lås og hengsler og bytte tetningslister på vinduer og balkongdører. Ved skade på rute på vinduer og balkongdører er aksjeeier ansvarlig for å skifte ut ruten. Aksjeeier er økonomisk ansvarlig for utskiftning av knuste ruter.

(4) Aksjeeier har også ansvaret for opp stakning og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Aksjeeier skal også rense sluk på balkongen.

(5) Aksjeeier har ansvar for vedlikehold på egen balkong, det vil si innvendige overflater. Aksjeeier har ansvar for å male gulvet på balkongen med et egnet material, slik som epoxy. Ikke legg materialer, som fliser og gulvbelegg, på balkonggulvet som hindrer avrenning. Aksjeeier er pliktig å rense sluken, og holde balkongen fri for snø.
Meld fra til boligaksjeselskapet ved tegn på fuktskader eller lekkasje.

(6) Aksjeeier har ansvar for å vedlikeholde radiatorene i boligen med dets tilbehør som ventil, termostat, pakkboksen o.l. Det vil si at aksjeeier må stå for reparasjon av skader/feil på bevegelige deler. Radiatorene er boligaksjeselskapets eiendom og kan ikke fjernes eller byttes uten boligaksjeselskapets godkjenning. Aksjeeier er selv økonomisk ansvarlig hvis man ønsker å skifte ut radiatorene.

(7) Aksjeeieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(8) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om forekomst av insekter og skadedyr plikter aksjeeieren straks å melde fra skriftlig til boligaksjeselskapet.

(9) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(10) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som boligaksjeselskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å melde fra skriftlig til boligaksjeselskapet.

(11) Ny aksjeeier av andelen/aksjene har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige aksjonær.

11.2 Boligaksjeselskapets vedlikeholdsplikt

(1) Boligaksjeselskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjonærene.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal boligaksjeselskapet holde ved like. Boligaksjeselskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Boligaksjeselskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, balkongdører og ytterdøren til boligen, og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Utskiftning av vinduer og balkongdører vil skje etter en vedlikeholdsplan som styret har ansvaret for å utforme.

(4) Boligaksjeselskapet er ansvarlig for bygningsdeler som er en del av konstruksjonen på balkongene, som for eksempel betongdekke, drenslag og fasaden på bygningen.

(5) Boligaksjeselskapet er ansvarlig for rørene frem til punktet hvor rørene fra gulvet/veggen er koblet til radiatoren. Boligaksjeselskapet er ansvarlig for å reparere eller skifte ut radiatoren hvis selve radiatoren lekker. Radiatorene er boligaksjeselskapets eiendom og kan ikke fjernes eller byttes uten boligaksjeselskapets godkjenning.

(6) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at boligaksjeselskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

11.3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en aksjeeiers mislighold til skade på boligaksjeselskapets eiendom eller på annen aksjeeiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av boligaksjeselskapet.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte aksjeeier. Boligaksjeselskapet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Boligaksjeselskapet og skadelidte aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjonærens misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Aksjeeier kan kreve erstatning for tap som følge av at boligaksjeselskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 4.05.26
Selskapsnummer: 7065 **Selskapsnavn:** AS Fagerbo

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for AS Fagerbo

Organisasjonsnummer: 921107412
Møtet ble avholdt 4. mai kl. 18:00, Vaskekjelleren under Flintoes gate 1 B. - Ta med stol !.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 8

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Kine Skjetne Arnestad er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse avkrysset fremmøte-/navneliste, innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Rasmus Kjær er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til udekket tap.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170.000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 170.000,-.

✓ **Vedtatt.**

7. Forslag om vedtektsregulering ifm. ansvarsforholdet knyttet til vinduer og balkongdører

Styret foreslår endring i vedtektene for å tydeliggjøre ansvarsforholdet knyttet til vinduer og balkongdører i bygningen.

Bakgrunn for dette er et ønske om opprydding i AS Fagerbo med tanke på hvem sitt ansvar det er å skifte ut vinduer og balkongdører, samtidig som man klargjør det økonomiske ansvaret i denne sammenhengen.

Forslag til ny vedtekt:

«Aksjeeier har ansvar for å skifte ut og vedlikeholde vinduer og balkongdører med karm og listverk i egen bolig. Aksjeeieren er selv økonomisk ansvarlig for utskiftningen. Aksjeeier er pliktig å søke boligaksjeselskapet ved utskiftning av vinduer og balkongdører.

Boligaksjeselskapet har retningslinjer som må følges når det gjelder utseende og funksjon på vinduer og balkongdører.»

I borettslagsloven kommer det klart frem at utskifting av vinduer og balkongdører er borettslagets vedlikeholdsplikt. Forslag til ny vedtekt flytter ansvaret for utskiftning av vinduer og balkongdører fra boligaksjeselskapet til hver enkelt aksjeeier.

Som boligaksjeselskap følger vi blant annet Aksjeloven og deler av Borettslagsloven. Forslag til vedtekt går på tvers av Borettslagsloven § 5-12 (3). Men som det kommer frem av Borettslagsloven § 5-12 (5) kan vedlikeholdsplikten fastsettes annerledes i vedtektene enn det som frem går av paragrafen om vedlikehold.

I denne sammenheng ønsker styret at aksjeeierne skal stemme over om man ønsker å vedtektsfeste den nye vedtekten, som vist over.

Forslaget følger i sin helhet som vedlegg til innkallingen.

Forslag til vedtak:
Det fremlagte forslaget vedtas.

✓ **Vedtatt.**

8. Forslag om vedtektsregulering i forbindelse med vedlikeholdsplikten

Styret ønsker også å vedtektsfeste vedlikeholdsplikten til aksjeeier og til boligaksjeselskapet.

Innføringen av nye vedtekter er et ønske om å gjøre det enklere for aksjeeiere og styret i boligaksjeselskapet å vite hva som er vedlikeholdsansvaret til de forskjellige parter. Det er vanlig både i boligaksjeselskap og borettslag å vedtektsfeste vedlikehold. Disse vedtektene vi har foreslått her er helt standard og vedtektene følger borettslagsloven som vi som boligaksjeselskap må følge.

Forslaget følger i sin helhet som vedlegg til innkallinen.

> **Forslag til vedtak:**
> Det fremlagt forslaget vedtas.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Britt Randi Hanssen

Følgende stilte til valg:
Britt Randi Hanssen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Fredrik Øren Refsnes
Vibeke Solli

Følgende stilte til valg:
Fredrik Øren Refsnes
Vibeke Solli

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Emelie Ma

Følgende stilte til valg:
Emelie Ma

Møtet hevet. Protokollen signeres av:

Kine S. Arnestad /s/
møteleder/protokollfører

Rasmus Kjær /s/
protokollvitne

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

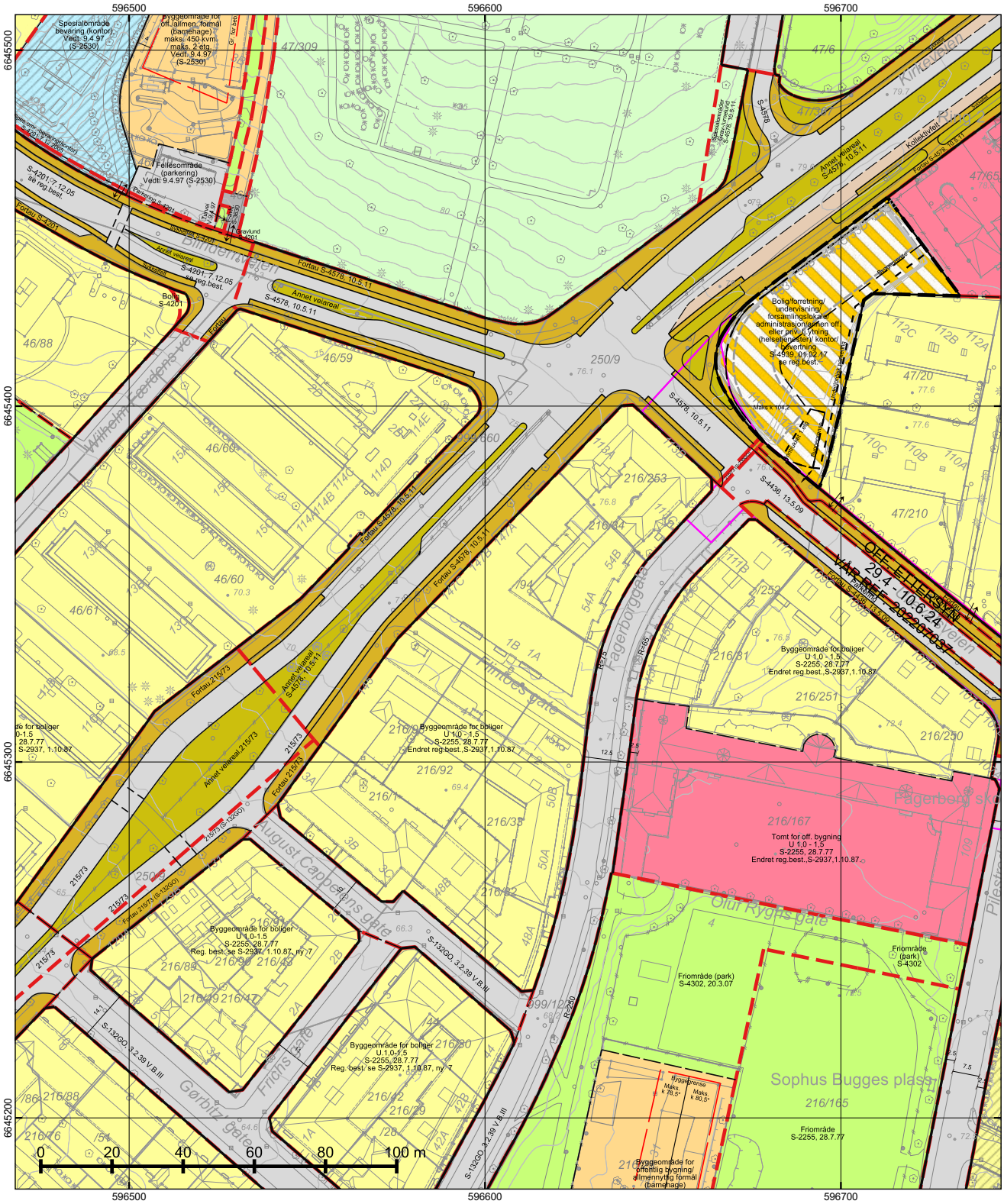
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

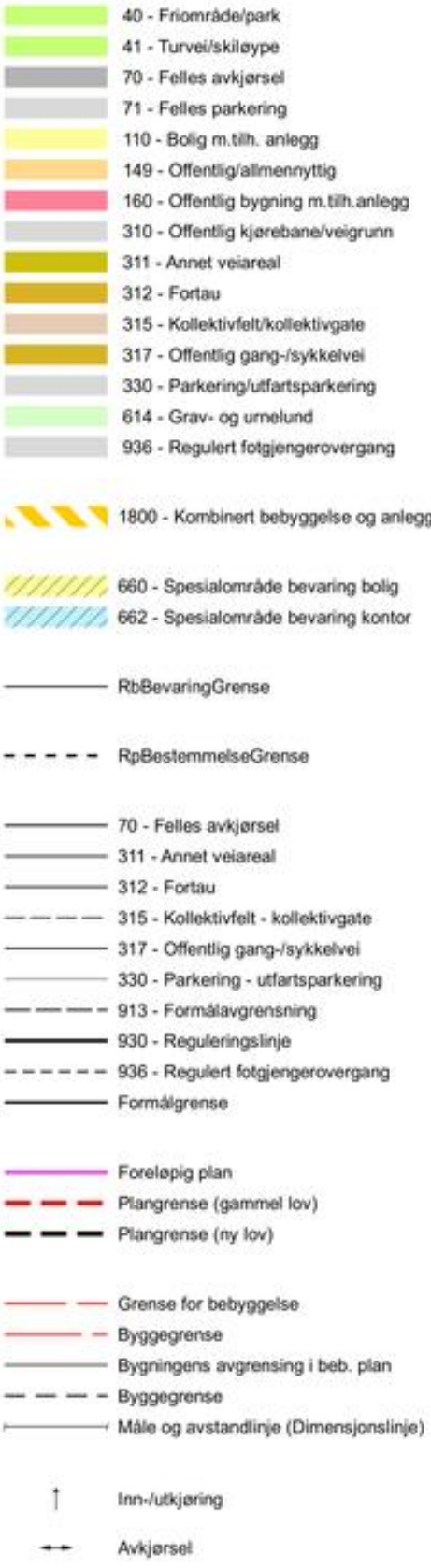
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

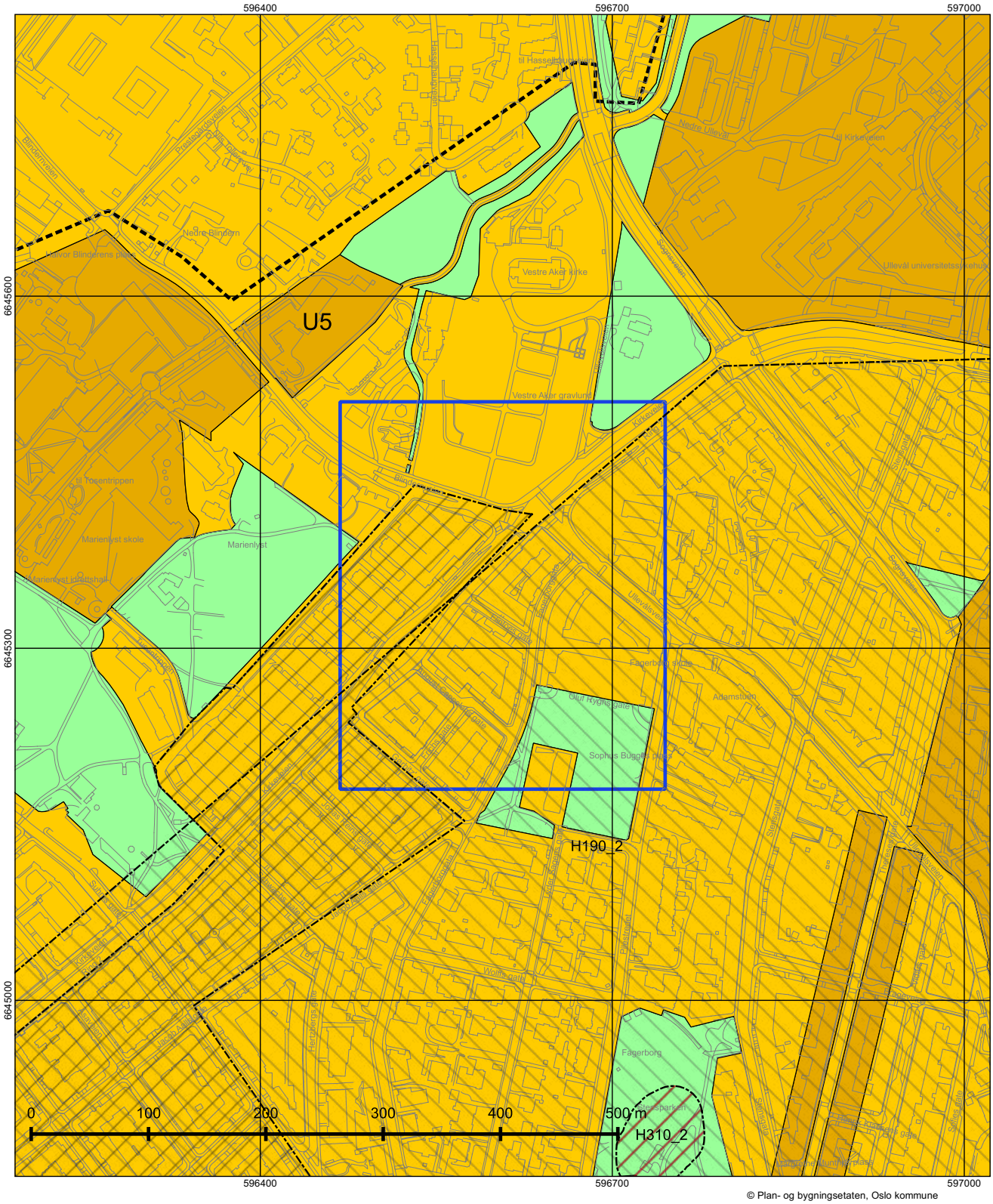
PlottID/Best.nr: 159490/ 86535029
Deres ref.:
Adresse: KIRKEVEIEN 147
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/94

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159490/86535029
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 16.06.2026
Kunde: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535029
Deres ref: 2202

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 216, BNR. 94.

Vi viser til bestilling av 16.06.2026 for eiendom gnr. 216, bnr. 94.

GNR. 216 BNR. 94

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.03.1933.

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

1621 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

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


596600
6645350
6645350
147C
147B
147A
194
54A
1B
1A
Flintoes gate
4
596600
Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

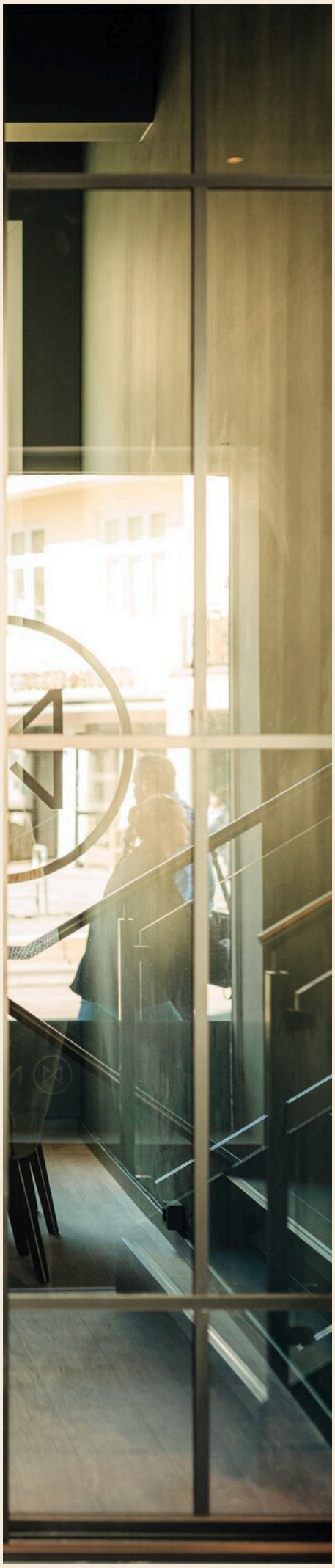
Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka 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.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0377/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kirkeveien 147C 0361 OSLO
Matrikkel: Gnr 216, bnr 94 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Elisabeth Hjertenes

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
e.hjertenes@nordvikbolig.no
926 94 242