



aktiv.

Fagerheimgata 8, 0567 OSLO

**Lys & pen 2-roms med
nordvestvendt balkong | Fyring, VV
& internett inkl. | Separat kjøkken
m/ vindu | Frodig bakgård |**



Eiendomsmegler / Partner

Helena Holthe

Mobil 924 10 393

E-post helena.holthe@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 875 000,-
Fellesgjeld: Kr 111 000,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 4 995 562,-
Felleskostn.: Kr 5 112,-
Selger: Astrid Jogerud

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1932
BRA-i/BRA Total 49/56 kvm
Tomtstr.: 129.8 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 227, bnr. 123
Andelsnr.: 34
Oppdragsnr.: 1008250025

Lys & pen 2-roms med nordvestvendt balkong | Fyring, VV & internett inkl. | Separat kjøkken m/ vindu |

Vi er stolte av å presentere denne herlige 2-roms leiligheten med nordvestvendt balkong på 6 kvm. Leiligheten har en god planløsning med separat kjøkken, stue, romslig entré, bad og stort soverom som vender mot bakgård.

Høydepunkter ved leiligheten:

- Solfyllt balkong på 6 kvm som vender mot bakgård
- Store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys
- Soverom med garderobeskap, samt mulighet for kontorløsning
- Separat kjøkken med vindu, opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin
- Flislagt bad med varmekabler
- Fyring, varmtvann og internett inkludert
- God lagringsplass, bod i kjeller og på loftet
- Fellesvaskeri
- Ingen dokumentavgift
- Frodig og skjermet bakgård med sittegrupper
- Attraktiv og sentral beliggenhet med nærhet til "alt".
- Kort vei til både buss og trikk



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 18 |
| Tilstandsrapport | 36 |
| Egenerklæring | 57 |
| Energiattest | 62 |
| Nabolagsprofil | 69 |
| Budskjema | 137 |



Velkommen til denne flotte 2-roms leiligheten i Fagerheimgata 8!



Balkongen er nordvestvendt på 6 kvm og vender i sin helhet mot rolig bakgård.



Legg merke til de alle vindusflatene som slipper inn rikelig med naturlig lys



Lys og romslig stue med god atmosfære.



Det originale tregulvvet skaper en hyggelig og sjarmerende stemning i leiligheten.



De moderne fargepalettene vil gjøre det enkelt å innrede med ønsket interiør.



Det er videre plass til et spisebord hvor en bedre middag kan nytes sammen med det inviterte selskapet.



Originale tregulv på stue og soverom.



Hovedsoverommet har god plass til en dobbeltseng, tilhørende nattbord og annet ønskelig møblement.



Klær kan pent ryddes bort i et romslig garderobeskap.



Her ligger alt til rette for en god natts søvn. Ved behov er det også mulig å innrede med skrivepult.



Fra soverommet er det utgang til herlig nordvestvendt balkong, noe du garantert vil sette pris på i hverdagen.



Hvem ønsker vel ikke ta med seg maten ut når solen skinner?



Her er det god plass til å innrede med ønsket møblement og nyte varme sommerdager og lune høstkvelder.



Detalj.



Leiligheten har et flislagt baderom. Det er varmekabler i gulv som sørger for ekstra komfort i hverdagen.



Baderommet er innredet med dusjdører, servant med overskap, speilskap med lys og wc.



Kjøkkenet er separat og byr på god skap- og benkeplass. Her ligger alle forholdene til rette for å tilberede ethvert måltid.



Lys under overskap, ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer består av oppvaskmaskin. Det er opplegg for vaskemaskin.



Kjøkkeninnredning er fra 2012 (Ikea) og fremstår med profilerte/glassfronter, heltre benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandeblender.



Det er også god plass til et stort frittstående kjøle/fryseskap.



I det du trer over dørstokken møtes du av en lys og hyggelig entré. Her har du god plass til å henge fra deg yttertøyet før du beveger deg videre inn i leiligheten.



Borettslaget har en koselig bakgård som er pent opparbeidet med busker, trær og sittegruppe.



Bakgård.



Bakgård.



Fasade.



Bakgård.



Borettslaget har en koselig bakgård som er pent opparbeidet med busker, trær og sittegruppe.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 49 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 56 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m² Kjellerbod

Kjeller

BRA-e: 3 m² Loftsbod

2. etasje

BRA-i: 49 m² Entré , Bad , Kjøkken , Stue , Soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 3,5m², samt en loftsbod med gulvareal på 5,2m² og skråtak mot gulv. Boder er merket med nr.34. Målbart areal i loftsbod = 3m², målbart areal i kjellerbod = 3,5m². Bod arealer utgjør til sammen 7m² BRA-E. Balkongen er målt til 6m² og beskrevet under TBA. Disposisjonsrett på boder er er gitt av eier/ rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

129.8 m²

Beliggenhet

Fagerheimgata 8 ligger svært sentralt på Grünerløkka, og kombinerer det livlige bylivet med nærhet til flere flotte grøntområder. Dagligvarebutikker som Coop Extra, Spar RodeløkkaKiwi Københavngata og Meny på Ringnes Park er lett tilgjengelige, og en søndagsåpen Joker finner du også rett i nærheten.

Grünerløkka er kjent som en av Oslos mest sjarmerende bydeler, med sitt yrende folkeliv og mange grønne oaser. Bydelen byr på et rikt utvalg av restauranter, nisjebutikker, markeder, kaféer og serveringssteder. Blant de mest populære stedene finner du Tim Wendelboe, Delicatessen, Villa Paradiso, Parkteatret, Illegal Burger, Munchies og Blå. I Birkelunden arrangeres det jevnlig markeder og ulike kulturaktiviteter. Kulturtilbudet er omfattende, med Dansens Hus, Riksscenen, Doga og Ringen Kino bare en kort spasertur unna.

På andre siden av Akerselva ligger Vulkan, Oslos moderne kultur- og næringsssenter, hvor Mathallen er en sentral attraksjon. Her kan du kjøpe spennende råvarer eller nyte et måltid på en av de mange serveringsstedene. Vulkan huser også hoteller, treningsssenter, BAR Vulkan, Dögnvill Bar & Burger, Smelteverket og Fyrhuset Kuba. Akerselva, med sin idylliske tursti, inviterer til fine gåturer fra sentrum i sør til Maridalen og Nordmarka i nord, med gode muligheter for rekreasjon hele året.

For de treningsinteresserte finnes EVO og SATS i nærheten, og Grünerhagen ballplass Fagerheimen tennisklubb ligger rett utenfor døren. For de som ønsker å nyte late sommerdager i parken er det mange muligheter med kort vei til både Torshovdalen, Birkelunden og Sofienbergparken. Ringnes Park med kino, SATS og Meny er kun få minutters gange unna. Det er også kort avstand til Oslo sentrum, enten til fots eller med sykkel.

God offentlig kommunikasjon med buss og trikk i umiddelbar nærhet (Birkelunden trikkestopp) med trikk linje 11, 12 og 18. Fra Sannergata busstopp kan du ta buss 21 og 33, samt flybussen. Rett ved finner du også holdeplass for buss 30 som tar det direkte til Nydalen/BI, Storo Senter, Nationaltheateret og Bygdøy. Nærmeste T-bane finner du på Carl Berner.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er beliggende i byggets 2.etasje, og fremstår med: tregulv og laminat og malte veggflater. Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med profilerte/glass fronter. Adkomst til balkong fra soverom. Leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt en bod på loft.

Leiligheten fremstår varierende bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

De undernevnte punktene har blitt merket med TG 2:

- Vinduer: TG settes ut i fra alder på glass, da isoleringsevne i glass vil reduseres med årene.
- Innvendig overflater: TG settes ut i fra sprekkdannelser i tak på kjøkken, samt slitasje på tregulv i stue og soverom.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er registrert 27mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue og soverom. Etasjeskille som er oppforet med tregulv, vil kunne bli påvirket med avvik. Da trevike kan fremstå med ujevnheter. Etasjeskille kan være rett i seg selv i underliggende konstruksjon.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke fremlagt opplysninger om radonmålinger fra eier/styret, heller ikke andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.
- Innvendige dører: TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler, vridere og låskasser.
- Våtrom, overflater vegger og himling: Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
- Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er på badegulvet målt 20mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstillende ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av

gulvet på befaringen men ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

- Sluk, membran og tettesjikt: Smøremembran på vegger er over 15 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2. Membran i gulv er over 20 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

- Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken, overflater og innredning: TG settes ut i fra slitasje på benkeplate, samt svelling i benkeskap.

Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Vannledninger: TG2 settes ut i fra manglende klammer på vannrør på kjøkken, avskalling av rør-isolasjon på kjøkken, harde stoppekraner på bad og alder på deler av røropplegg.

- Elektrisk anlegg.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar; Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse; Ifølge egenerklæringsskjema utfylt av forrige eier ble det skiftet varmekabler og lagt nye fliser i 2014. Ukjent årsak. Arbeidet ble etter det opplyste utført av M-Tek AS. I tillegg er det byttet baderomsmøbler (speil, servant og dusjdører) i 2020, utført som egeninnsats.

Arbeid utført av; M-TEK AS.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja

Beskrivelse; Ifølge takstmann som var på befaring i 2025 i forbindelse med salg er gulvene i leiligheten skjeve.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar; Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse; Det ble installert fjernvarme i borettslaget på ett eller annet tidspunkt.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse; Kontroll gjennomført i regi av borettslaget i 2021.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Ja

Beskrivelse; Kjøkken er pusset opp av en tidligere eier, har ikke dokumentasjon på dette, eller informasjon om hvordan arbeidet er gjennomført så antar at det er utført

som egeninnsats og/eller av ufaglært.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar; Ja, kun av faglært

Beskrivelse; Ifølge oversikt over større vedlikehold og rehabilitering i Borettslagets årsrapport ble taket rehabilitert i 2015, og nye balkonger satt opp i 2009-2010

Arbeid utført av; Vet ikke.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Ja

Beskrivelse; Styret har orientert om at de utreder oppgradering av bad/avløp. Det er ikke fattet noen vedtak eller fremmet forslag til vedtak på årsmøtet, og styret har ikke fremmet noen anbefaling.

Standard

Entré:

I det du trer over dørstokken møtes du av en lys og hyggelig entré. Her har du god plass til å henge fra deg yttertøyet før du beveger deg videre inn i leiligheten.

Stue:

Lys og romslig stue med god atmosfære. Legg merke til de alle vindusflatene som slipper inn rikelig med naturlig lys. De moderne fargepalettene vil gjøre det enkelt å innrede med ønsket interiør. Den gode utformingen gir deg mulighet til å innrede oppholdsrommet etter eget ønske. Stuen har god plass til en hyggelig sofagruppe, sofabord samt tilhørende møblement. Det er videre plass til et spisebord hvor en bedre middag kan nytes sammen med det inviterte selskapet.

Kjøkkenet: Kjøkkenet er separat og byr på god skap- og benkeplass. Her ligger alle forholdene til rette for å tilberede ethvert måltid. Kjøkkeninnredning er fra 2012 (Ikea) og fremstår med profilerte/glassfronter, heltre benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med kullfilter. Integreerte hvitevarer består av oppvaskmaskin. Det er opplegg for vaskemaskin.

Soverommet:

Hovedsoverommet har god plass til en dobbeltseng, tilhørende nattbord og annet ønskelig møblement. Klær kan pent ryddes bort i et romslig garderobeskap. Her ligger alt til rette for en god natts søvn. Ved behov er det også mulig å innrede med skrivepult.

Balkong:

Fra soverommet er det utgang til herlig nordvestvendt balkong, noe du garantert vil sette pris på i hverdagen. Balkongen er på 6 kvm og vender i sin helhet mot rolig bakgård. Hvem ønsker vel ikke ta med seg maten ut når solen skinner? Her er det god

plass til å innrede med ønsket møblement og nyte varme sommerdager og lune høstkvelder.

Bad:

Leiligheten har et flislagt baderom. Det er varmekabler i gulv som sørger for ekstra komfort i hverdagen. Badet er innredet med dusjdører, servant med overskap, speilskap med lys og wc.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Tilbygg / modernisering

2021 Sikringsskap Oppgradering av sikringsskap, arbeidet er utført av AS Elektrisk Produksjon via BRL.

2014 Bad Legging av nye varmekabler med gulvflis på bad, arbeidet er utført av M-TEK.

2012 Kjøkken Montering av kjøkken, utført via tidligere eier.

2025 El-arbeid Utbedring av koplinger til bryter og boks hvor ledninger ikke var avsluttet ordentlig inni koplingsboksen. Festet løs ledning på kjøkkenet. Montert ny bryter og koplingsboks. Sikringsskap: Oppdatert kursfortegnelse. Arbeidet ble utført av: Sofienberg. Elektro AS

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med OBOS OpenNet for internett.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisnummer

87925294

Radonmåling

Det er ikke fremlagt opplysninger om radonmålinger fra eier/styret, heller ikke andre

tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten. På badet er det gulvvarme.

Energikarakter

G

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 865 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 174 078

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 696 311

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og evt. oppgradering av linjehastighet for internett.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.112,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 4 275,-

Lån/Renter 100,-

Kapitalkost. lån 2 OBBK05 737,-

Felleskostnadene ble økt med 6,5% 1.02.2025.

Det er mulig å betale ned ett av lånene. Felleskostnadene vil da bli senket med 737,- i mnd.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 112

Andel Fellesgjeld

Kr 111 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.01.2025

Kommentar fellesgjeld

Selskapet har avtale om IN ordning på et av lånet. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN- ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Det er mulighet for individuell nedbetaling på et lån. Det er det største lånet med lånummer: OBBK05-98207959316 som kan nedbetales 2 ganger i året. Dette vil senke felleskostnadene med 737,-. Resterende sum på lånet er på kroner 64.289 pr. 01.01.2025. Lånet har en rente på 5,85%.

Andel fellesformue

Kr 12 247

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Fagerheimen Borettslag

Organisasjonsnummer

948322080

Andelsnummer

34

Om borettslaget

Borettslaget består av 109 andelsleiligheter. Fagerheimen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948322080, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune. Første innflytting skjedde i 1933. Tomten ble kjøpt i 1933. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Styrets arbeid:

- Ny belysning ble etablert i 2024 i alle fellesarealer. Dette ble installert av Gnisten Installasjon AS.

Nye brannøvrer til loft og kjeller ble etablert i 2024 etter påpek av avvik etter årlig kontroll av brannsikkerheten i fellesarealer.

Det ble kjøpt inn nye vaskemaskiner ettersom de gamle ikke var kostnadssvarende å vedlikeholde mer. Dette gjelder vaskemaskin i Fagerheimgata 12, og tørketrommel i Fagerheimgata 4. Disse ble byttet i mars 2024.

Oppsummering årsmøtet 2024:

Det ble stemt om oppussing av trappoppgangene. Styret mener det er flere bygningsmasse som har stort behov for vedlikehold. Dette gjelder blant annet kjeller , samt fyrrom. Styret anbefaler ikke et eget prosjekt for trappeoppganger på dette tidspunktet.

Forslaget ble ikke vedtatt.

Det ble foreslått å bytte ringeklokkesystem/markering av nye ringeklokker. Styret mener ringeklokkesystemet fungerer helt fint tross sin alder. De mener derfor at ringeklokkesystemet bør beholdes slik det er nå.

Forslaget ble ikke vedtatt.

Det ble foreslått å bygge tak over utvendig sykkelparkering. Styrets innstilling er positivt til prosjektet. Imidlertid er borettslaget økonomiske situasjon ikke svært god, så

styret foreslår å iverksette prosjektet som et dugnadsprosjekt.
Forslaget ble vedtatt.

Melding fra styret:

Er det noen vedlikeholdsplaner i borettslaget?

- Ingen vedtatte. Må forventes større våtromsprosjekter, samt rehabilitering av vann og avløp.

Hvordan skal eventuelle vedlikeholdsplaner finansieres? Med egenkapital, kapital innkreving eller opptak av nytt lån?

- Dette er ikke avklart. Antas stort låneopptak. Nye våtrom må vedtas i ekstraordinær generalforsamling med 2/3 flertall.

Er det noen tegn til at felleskostnadene skal økes i nærmeste framtid?

- Akkurat økt med 6,5%. Kan måtte økes ytterligere i forbindelse med prosjekter.

Omfang på dette er ikke avklart.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr Type Restsaldo Restløpetid Term Avdr.frihet Type Rente

* OBBK05-98207959316 A 6.278.426,- 9 år 6 md. 12 Flyt 5,85%

* OBOS04-98208078593 A 5.015.421,- 23 år 2 md. 12 Flyt 5,85%

* OBOS05-98208080660 A 543.957,- 23 år 2 md. 12 Flyt 5,85%

Sikringsordning fellesgjeld

Det er avtalt garantert betaling av felleskostnader gjennom OBOS.

Forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett på eiendommen.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i regnskapet til borettslaget. Dette vil bli vedlagt i salgsoppgaven.

Årsregnskapet kort oppsummert:

Driftsinntekter; 6 018 554

Driftskostnader; 3 841 105

Årsregnskap; 1 584 462

Styregodkjennelse

Det foreligger styregodkjennelse av ny andelseier.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn vedtekter og husordensregler. Dette vil bli vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er bare tillatt å holde hund eller katt etter godkjenning fra styret. Det er ikke lov å luften hund eller katt inne på gårdsplassen/grøntarealet. Husdyr skal føres i bånd ved gjennomgang i borettslagets område. Eier av husdyr forplikter seg straks å fjerne ekskrementer husdyret måtte etterlate seg på eiendommen. Det vises for øvrig til bestemmelser i erklæring for husdyrhold.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 227, bruksnummer 123 i Oslo kommune. Andelsnr. 34 i Fagerheimen Borettslag med orgnr. 948322080

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjenninger blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc.). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Det foreligger ferdigattest på rehabilitering av rør datert 27.04.2000.

Det foreligger ferdigattest på balkonger datert 26.11.2010.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et området regulert for boligformål.

Fagerheimgata - Københavngata - Schleppegrells gate - Utvidelse av fortau og endring av kryss for syklist - Saksnummer 201713831

Marstrandgata 10 - Oppføring av bolig og næringsbygg - Saksnummer 202318725

Marstrandgata 9 - 11 - Stockholmgata 18 - 20 - Oppføring av boligbygg og riving av eksisterende bygninger - Saksnummer 202205720

Christies gate 22 B - Etablering av tre loftsleiligheter, fasadeendringer, flytting av branntrapp og rehabilitering av kjelleretasje - Saksnummer 202451071

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

I lov om avhending av fast eiendom fremgår at eiendommen skal overdras med de innredninger og gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der. Varige innretninger og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger. Bestemmelsene kan fravikes ved avtale mellom kjøper og selger. Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i felleskap er vedlagt salgsoppgaven og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt for kjøpet.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 875 000 (Prisantydning)

111 000 (Andel av fellesgjeld)

4 986 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 995 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 003 462 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 006 262 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Provisjonen er avtalt til 1% av kjøpesummen
Garantipremie/inneståelse 3 000
Kommunale opplysninger 2 490
Markedspakke 19 990
Oppgjørshonorar 7 990
Søk eiendomsregister og elektronisk signering 2 490
Tilretteleggingsgebyr 22 900
Visninger per stk. 3 490

Oppdragsansvarlig

Helena Holthe
Eiendomsmegler / Partner
helena.holthe@aktiv.no
Tlf: 924 10 393

Anders Wold
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
anders.wold@aktiv.no
Tlf: 480 96 939

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17
0558 OSLO

Salgsoppgavedato

03.02.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport

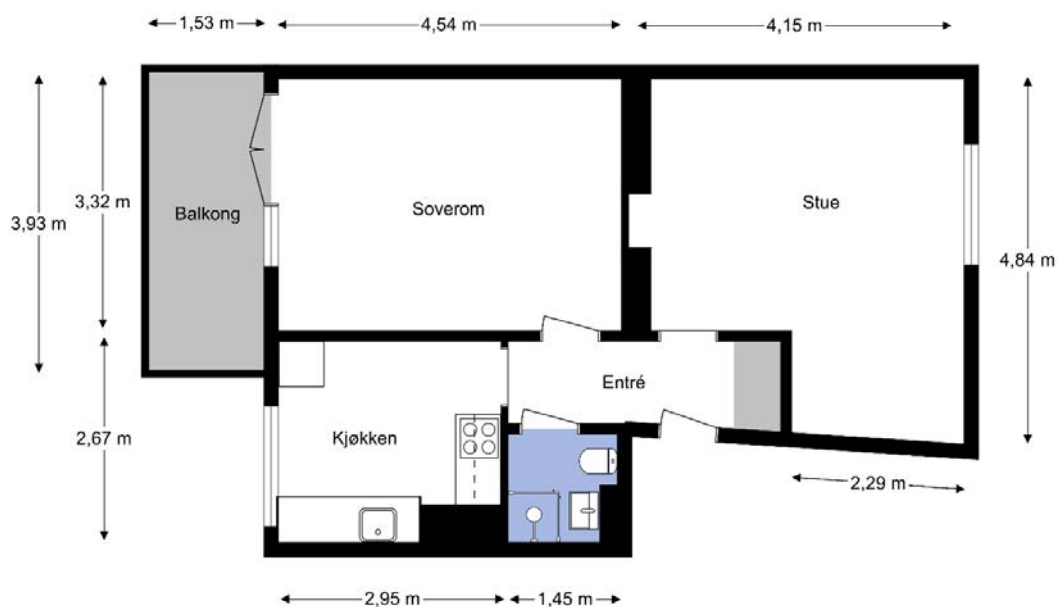
📍 Fagerheimgata 8, 0567 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 123

Andelsnummer 34

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 22.01.2025

Rapportdato: 30.01.2025

Oppdragsnr.: 11838-25013

Referansenummer: TU5810

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstpartner.no
905 31 615



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

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, annek, 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

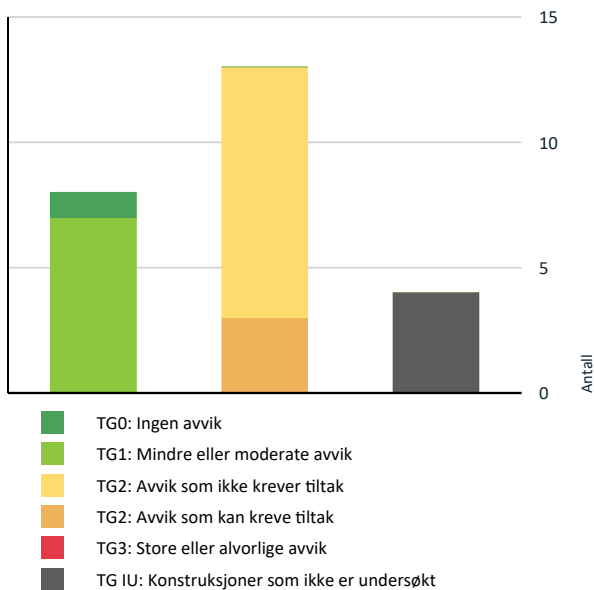
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet tegninger av leiligheten, da det ikke ble funnet eller var tilgjengelig i arkivet til plan og bygg.

Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er ombygget/bruksendret uten byggemeldte tegninger.

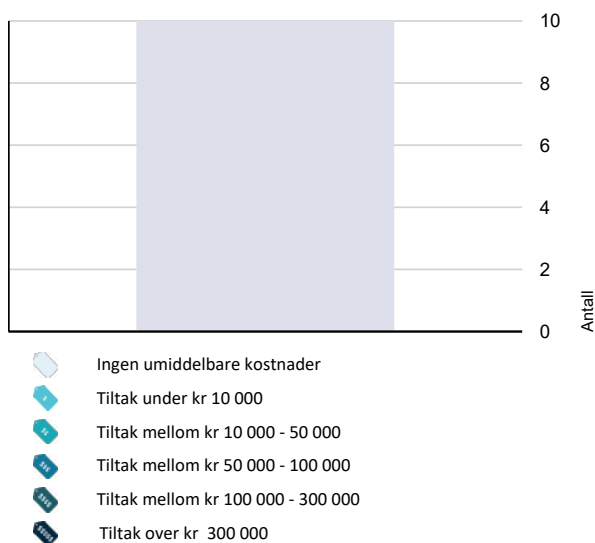
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Fagerheimgata 8. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT


Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)

Innvendig > Andre innvendige forhold


[Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand


 **Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


 **Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)


 **Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Leilighet > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1932

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|--------------|--|
| 2021 | Sikringsskap | Oppgradering av sikringsskap, arbeidet er utført av AS Elektrisk Produksjon via BRL. |
| 2014 | Bad | Legging av nye varmekabler med gulvflis på bad, arbeidet er utført av M-TEK. |
| 2012 | Kjøkken | Montering av kjøkken, utført via tidligere eier. |
| 2025 | El-arbeid | Utbedring av koplinger til bryter og boks hvor ledninger ikke var avsluttet ordentlig inni koplingsboksen. Festet løs ledning på kjøkkenet. Montert ny bryter og koplingsboks. Sikringsskap: Oppdatert kursfortegnelsen. Arbeidet ble utført av: Sofienberg Elektro AS |

UTVENDIG

TG 1U Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i teglstein konstruksjon. Leilighetens etasjeskille i betong. Yttertak i saltak konstruksjon teknet med takstein.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarig. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre byggårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

TG 2 Vinduer

Vinduer fra 1986 utført med 2-lags isolerglass, og ett utvendig koblet glass.
Vindu på soverom fra 2009 med 2-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass, da isoleringsevne i glass vil reduseres med årene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer fungerer tilfredsstillende.

Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

TG 1 Balkongdør

2-fløyet balkongdør i treramme med 3-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.6m². Gulvet er belagt med plastbrikker på støpt betongdekke, rekkverk fremstår med spiler i stål. Høyde på rekkverk er målt til 1,15m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkhøyde være minimum 1,2 m. Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Laminat og heltre furugulv.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av strie/tapet og brystningspanel.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,63m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra sprekkdannelser i tak på kjøkken, samt slitasje på tregulv i stue og soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut i fra observert slitasje, bør oppgradering av enkelte flater påberegnes. Unnlatt oppgradering av overflater, vil forringe levetid på konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Gulvet er foret opp med trevirke, og belagt med tregulv og laminat.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert 27mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue og soverom.

Etasjeskille som er oppført med tregulv, vil kunne bli påvirket med avvik. Da trevirke kan fremstå med ujevnheter. Etasjeskille kan være rett i seg selv i underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må i denne sammenheng tas høyde for at dette er en eldre bolig hvor det ikke kan stilles krav som for nye boligseksjoner, og det vil kunne påregnes skjevheter. Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men kjøper kan vurdere om det ønskes å iverksette oppretting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt opplysninger om radonmåling, av leilighet eller i bygget generelt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke fremlagt opplysninger om radonmålinger fra eier/styret, heller ikke andre tiltak mot radon.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foreligge en rapport med moderate resultater, om det skal gis TG1 for radon i tilstandsrapporten. Det bør fremskaffes dokumentasjon på radonmåling, om målinger er utført.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med: profilerte dørblader i malt utførelse. Dørblader, dørvidere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler, vridere og låskasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørblader har behov for smøring av hengsler og vridere, så unødig slitasje unngås.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badet er bygget i 1999, oppført i regi av Nvs AS. Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg. Ferdigattest er datert 27.04.2000. Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn, for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

Badet er bygget etter forskrift av Tek 97.

Byggeforskriften Tek97 §8-37.

Har følgende ordlyd:

Bad og vaskerom skal ha sluk. Sluk i gulv må være festet i gulvet på en slik måte at det ikke oppstår bevegelse mellom duk og underlag. Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket. Dette betyr en høydeforskjell på 16mm.

Årstall: 1999 **Kilde:** Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater, veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 1999 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning. Det er målt på vegger med Protymeter fuktmåler, ingen unormale verdier er registrert.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

LEILIGHET > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet. Det er i følge eier lagt fliser over eksisterende konstruksjoner fra 1999 med tilhørende tettesjikt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er på badegulvet målt 20mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.

Fall på gulv tilfredsstillende ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.

Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.

Det er i tillegg gjort enkelte punktmålinger av gulvet på befaringen men ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning, og noe redusert fall til sluk.

Ut i fra alder på underliggende konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

LEILIGHET > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast er plassert i dusjssonen.

Det er synlig membran i sluk, som er benyttet som tettesjikt.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Rørnettet er innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 1999 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Smøremembran på vegger er over 15 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Membran i gulv er over 20 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluk med membran fremstår med normal funksjonalitet.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntrenging i eldre konstruksjoner.

Vanninntrengning i konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

Tilstandsrapport

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: dusjdører, servant med underskap, speilskap med lys og wc.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med: Naturlig avtrekk fra ventil, det er spalte under dørbord for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være behov for rengjøring av kanaler, om avtrekket skulle reduseres.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Naturlig ventilasjon må forbli som det er med dagens løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjsone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området

KJØKKEN

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med profilerte/glass fronter. Heltre benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med kullfilter. Integreerte hvitevarer med oppvaskmaskin av smal type. Det er opplegg for vaskemaskin.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra slitasje på benkeplate, samt svelling i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av benkeplate bør påberegnes. Slitte overflater vil forringe levetid på benkeplater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røropplegg i boligen fremstår med: vanttilkobling med kobberør, stoppekran er plassert i luke på bad, samt på vannrør på kjøkken. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 settes ut i fra manglende klammer på vannrør på kjøkken, avskalling av rør-isolasjon på kjøkken, harde stoppekraner på bad og alder på deler av røropplegg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppgradering av røropplegg/eldre vanntilførsel bør vurderes av en fagmann, da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør. Røropplegg fungerer med dagens løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Røropplegg i kjøkkenbenk



Stoppekraner plassert på bad

1 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med: Naturlig avtrekk fra bad og kjøkken, ellers tilluftsventiler i vinduer.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.

Dette er en skjønsmessig vurdering av takstmannen.

1 TG 1 Varmesentral

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten. Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer. Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjon testet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

Radiator på kjøkken er av eldre type (TG2).

1 TG IU Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

1 TG 2 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden 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.

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstands graden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringskap med automatsikringer plassert i felles gang.

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)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent I nåværende eiers eiertid er det foretatt oppgradering i sikringskap som følge av pålegg/anbefalinger etter utført El-kontroll (NEK-405). Arbeidet ble utført av Elektrisk Produksjon AS i 2021. Det er fremlagt dokumentasjon på utført arbeid. Det er nylig utført arbeid på kjøkken, utført av Sofienberg Elektro AS.
- 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 fremlagt dokumentasjon på Oppgradering av sikringskap. Arbeidet er utført og dokumentert av AS Elektrisk Produksjon i 2021. Det er nylig utført arbeid med koblingsboks på kjøkken, arbeidet er dokumentert utført av Sofienberg Elektro AS.
Forøvrig kan det ikke svares for arbeid utført av tidligere eiere.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger er gitt av eier.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringskap

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten er utstyrt med brannslange og røykvarsler. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

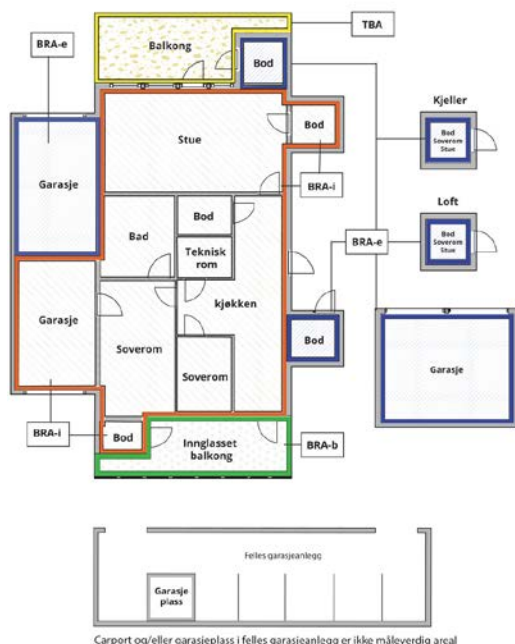
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carpport 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 boden |
| 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Leilighet | 49 | | | 49 | 6 |
| Loftsbod | | 3 | | 3 | |
| Kjellerbod | | 4 | | 4 | |
| SUM | 49 | 7 | | | 6 |
| SUM BRA | 56 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Leilighet | Entré , Bad , Kjøkken , Stue , Soverom | | |
| Loftsbod | | Bod | |
| Kjellerbod | | Bod | |

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 3,5m², samt en loftsbod med gulvareal på 5,2m² og skråtak mot gulv.

Boder er merket med nr.34.

Målbart areal i loftsbod = 3m²,

målbart areal i kjellerbod = 3,5m².

Bod arealer utgjør til sammen 7m² BRA-E.

Balkongen er målt til 6m² og beskrevet under TBA.

Disposisjonsrett på boder er er gitt av eier/revirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke innhentet tegninger av leiligheten, da det ikke ble funnet eller var tilgjengelig i arkivet til plan og bygg.
Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er ombygget/bruksendret uten byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 49 | 0 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-------------------|---------------|
| 22.1.2025 | Glenn-Erik Larsen | Takstingeniør |
| | Astrid Jogerud | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 301 OSLO | 227 | 123 | | 0 | 129.8 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Fagerheimgata 8

Hjemmelshaver

Fagerheimen Borettslag

Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-------------------------|-----------|-----------|--------------------------------|---------------------------|
| /FAGERHEIMEN BORETTSLAG | 948322080 | | OBOS Eiendomsforvaltning AS | Jogerud Astrid |

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

34

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 2.etasje, og fremstår med: tregulv og laminat og malte veggflater.

Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med profilerte/glass fronter.

Adkomst til balkong fra soverom.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt en bod på loft.

Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår varierende bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.

Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-----------------------------|------------|-------------|-------------|-------|---------|
| Dokumentasjon EI-arbeid | 23.01.2025 | | Gjennomgått | 7 | Nei |
| Prospekt fra tidligere salg | 23.01.2025 | Delvis lest | Gjennomgått | 60 | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 omsluttete 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 godkjenning 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TU5810>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|--|---------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Grünerløkka | |
| Oppdragsnr. | |
| 1008250025 | |
| Selger 1 navn | |
| Astrid Jogerud | |
| Gateadresse | |
| Fagerheimgata 8 | |
| Poststed | Postnr |
| OSLO | 0567 |
| Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? År | 2020 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 4 |
| Antall måneder | 6 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | |
| Polise/avtalenr. | |

Document reference: 1008250025

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja

Initialer selger: AJ

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

| | |
|------------------|--|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Ifølge egenerklæringsskjema utfyllt av forrige eier ble det skiftet varmekabler og lagt nye fliser i 2014. Ukjent årsak. Arbeidet ble etter det opplyste utført av M-Tek AS. I tillegg er det byttet baderoms møbler (speil, servant og dusjdører) i 2020, utført som egeninnsats. |
| Arbeid utført av | M-TEK AS |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

| | |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

| | |
|-------------|--|
| Beskrivelse | Ifølge takstmann som var på befaring i 2025 i forbindelse med salg er gulvene i leiligheten skjeve |
|-------------|--|

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

| | |
|-------------|--|
| Svar | Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Det ble installert fjernvarme i borettslaget på ett eller annet tidspunkt. |

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

| | |
|-------------|---|
| Beskrivelse | Kontroll gjennomført i regi av borettslaget i 2021. |
|-------------|---|

Filer

[NELFO_Samsvarserklæring_O91678_17354189.pdf](#)

[NELFO_Risikovurdering_S3_bedriftsintern_O91678_17353555.pdf](#)

[NELFO_Rapport_fra_risiko_og_slutt_O91678_17352952.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

Beskrivelse

Kjøkken er pusset opp av en tidligere eier, har ikke dokumentasjon på dette, eller informasjon om hvordan arbeidet er gjennomført så antar at det er utført som egeninnsats og/eller av ufaglært.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ifølge oversikt over større vedlikehold og rehabilitering i Borettslagets årsrapport ble taket rehabilitert i 2015, og nye balkonger satt opp i 2009-2010

Arbeid utført av

Vet ikke

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Beskrivelse

Styret har orientert om at de utreder oppgradering av bad/avløp. Det er ikke fattet noen vedtak eller fremmet forslag til vedtak på årsmøtet, og styret har ikke fremmet noen anbefaling.

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250025

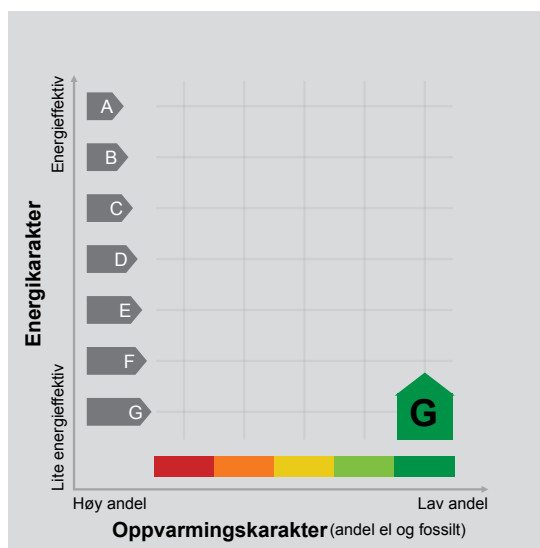
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Astrid Jogerud | cf163c8833c7c16b80965c2 d52a0ee19547fafa1 | 22.01.2025 19:38:43 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1008250025

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse | Fagerheimgata 8 |
| Postnummer | 0567 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 227 |
| Bruksnummer | 123 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80561954 |
| Bruksenhetsnummer | H0202 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-70170 |
| Dato | 22.01.2025 |



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

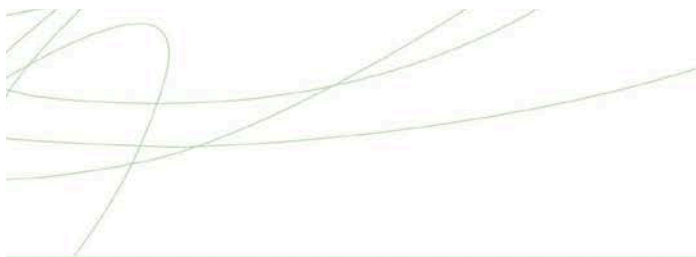
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innnetemperaturen
- Tetting av luftlekkasjer

- Luft kort og effektivt
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaider.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Bygningskategori: | Boligblokker |
| Bygningstype: | Leilighet |
| Byggeår | 1932 |
| Bygningsmateriale: | MurTeglstein |
| BRA: | 48 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 5 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

| | |
|--------------------|--------------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk Fjernvarme |
| Ventilasjon | Annen/Ukjent ventilasjon |

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

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: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: 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 ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 23: 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 ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 24: 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.

Nabolagsprofil

Fagerheimgata 8 - Nabolaget Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst - vurdert av 295 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

| | |
|----------------------------------|------------------|
| Dælenenga Linje 30 | 0 min 0 km |
| Birkelunden Linje 11, 12, 18 | 5 min 0.4 km |
| Carl Berners plass Linje 5 | 12 min 0.8 km |
| Tøyen stasjon Linje RE30, R31 | 22 min 1.6 km |
| Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 7 min 2.3 km |

Skoler

| | |
|---|------------------|
| Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser | 5 min 0.4 km |
| Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser | 9 min 0.7 km |
| Lilleborg skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser | 11 min 0.9 km |
| Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser | 12 min 0.9 km |
| Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser | 24 min 1.8 km |
| Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser | 9 min 0.6 km |
| Hersleb videregående skole | 16 min |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Kvalitet på skolene

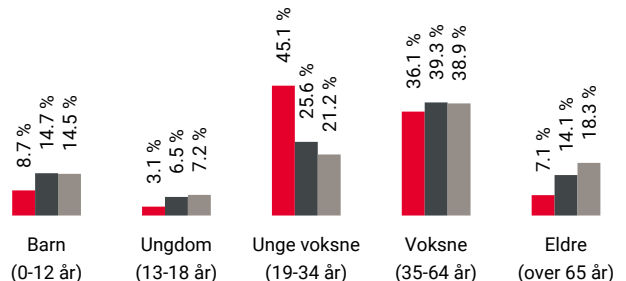
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|----------------------------|-----------|---------------|
| Dælenenga/Øvre Grünerløkka | 3 469 | 2 187 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|---|-----------------|
| Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn | 5 min 0.4 km |
| Barnas Hus barnehage (0-5 år) 181 barn | 5 min 0.4 km |
| Hallenparken barnehage (1-5 år) 88 barn | 6 min 0.5 km |

Dagligvare


| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Joker Dælenenggata Søndagsåpent | 1 min 0.1 km |
| Kiwi Københavngata | 4 min |





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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler









-  1. Trikk
-  2. Buss
-  3. Gående

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 94/100

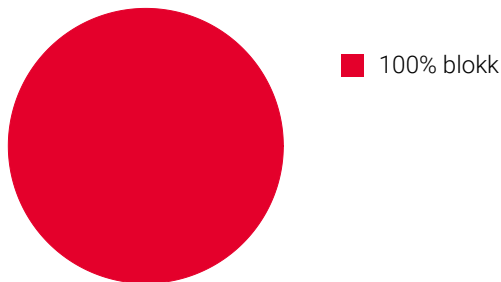
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 87/100

Sport

-  Grünerløkka skole 5 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km
-  Dælenengen ballbane 6 min 
Ballspill, fotball 0.4 km
-  SATS Ringnes Park 8 min 
-  Fresh Fitness - Carl Berner 8 min 

Boligmasse







«Alt innen fem minutters gangavstand!»

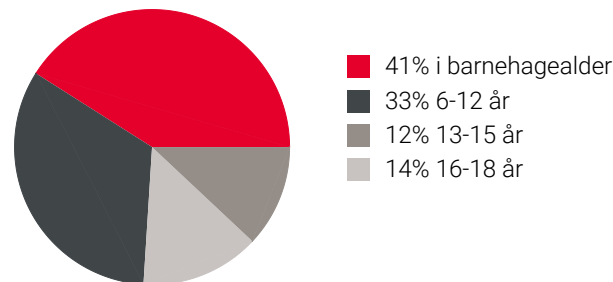
Sitat fra en lokalkjent



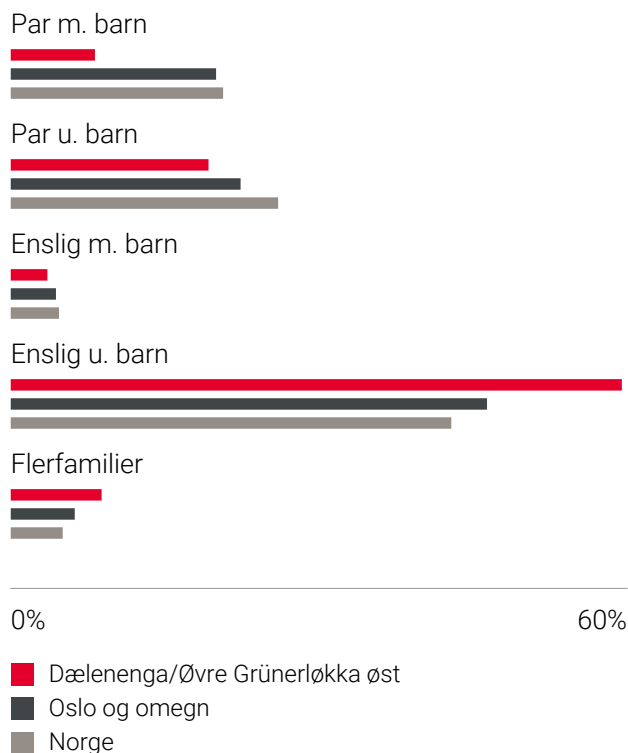
Varer/Tjenester

-  Carl Berner Torg 11 min 
-  Apotek 1 Ringnes Park Senter 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

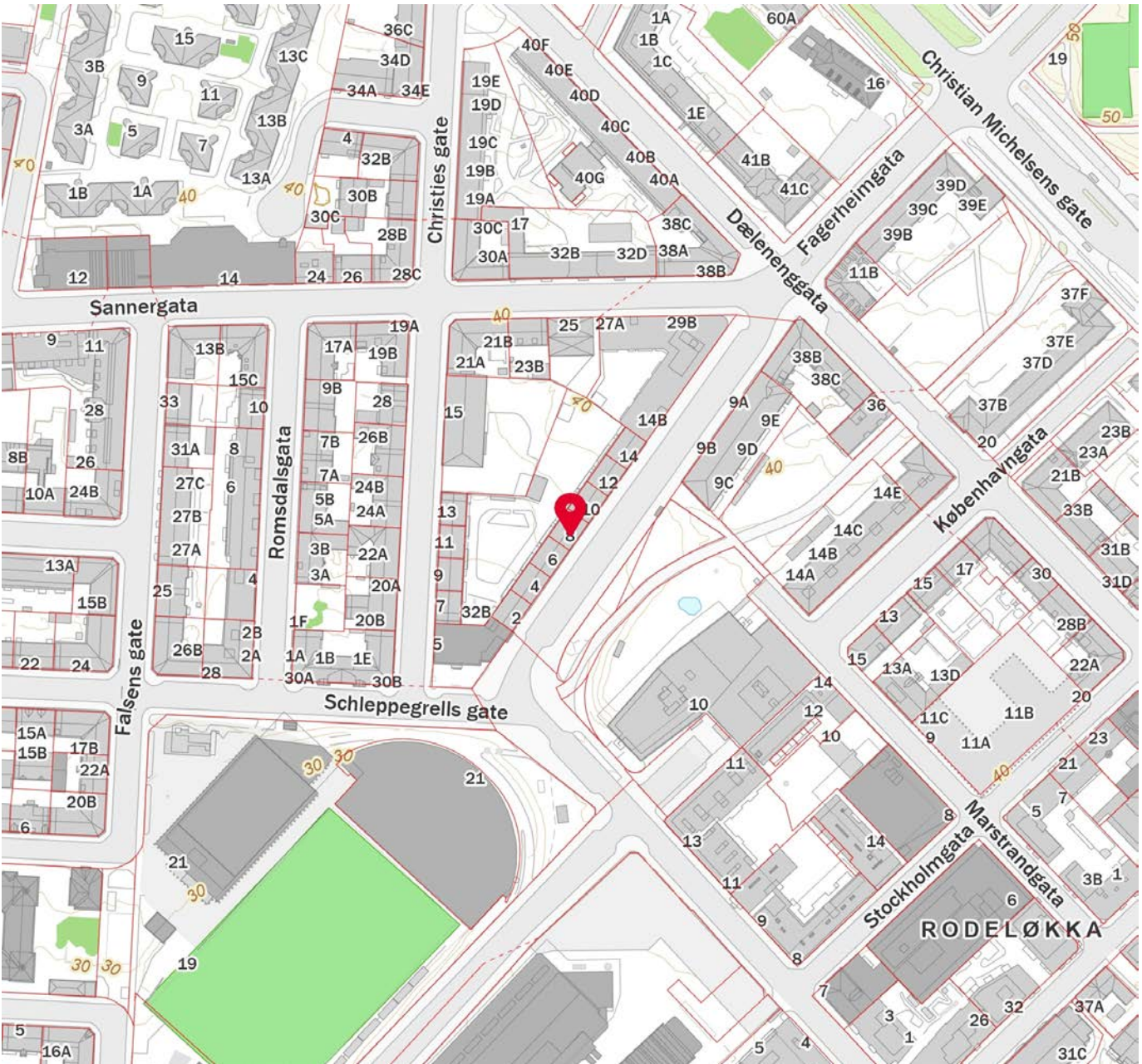
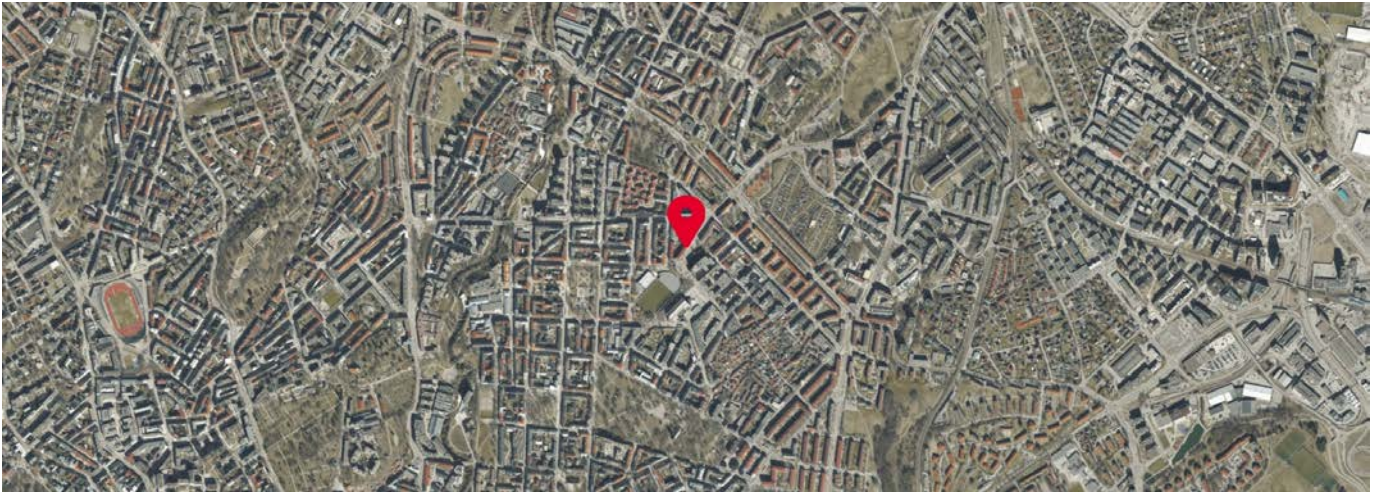



Familiesammensetning



Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 17% | 33% |
| Ikke gift | 72% | 54% |
| Separert | 10% | 9% |
| Enke/Enkemann | 2% | 4% |



 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3

Fagerheimen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Fagerheimen Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. april kl. 09:00 og lukker 3. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Pusse opp trappeoppganger
7. Markering av nye ringeklokker/bytte ut ringeklokkesystem
8. Bygge tak over utvendig sykkelparkering
9. Endring av husordensreglene
10. Vedrørende trær i bakgård samt taktekke over sykkelparkering
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Fagerheimen Borettslag

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Martin Rødahl er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Werner Brattbakk er valgt.

Sak 3

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 4

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 egenkapital.

Vedlegg

1. s. 3 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 210 000 kr

Sak 6

Pusse opp trappeoppganger

Forslag fremmet av:

Martin Christer Rappu

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Pusse opp trappeoppganger

Styrets innstilling

Trappoppgangene har behov for oppussing. Imidlertid er det flere deler av bygningsmassen i borettslaget som har stort behov for vedlikehold. Dette gjelder blant annet kjellere, samt fyrrom. Styret anbefaler ikke et eget prosjekt for trappeoppganger på dette tidspunktet. Trappeoppgangene kan imidlertid bli inkludert som del av et større prosjekt (f.eks våtrom og kjellere).

Forslag til vedtak

Pusse opp trappeoppganger

Sak 7

Markering av nye ringeklokker/bytte ut ringeklokkesystem

Forslag fremmet av:

Lise Austigard

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Markering av nye ringeklokker/bytte ut ringeklokkesystem

Styrets innstilling

Dagens ringeklokkesystem er gammelt, men fungerer i all hovedsak fortsatt etter intensjon per i dag. Vi har også en ordning på Vibbo som beskriver hvordan man skal gå frem dersom man ønsker ny markering av ringeklokke. Ved feil på systemet har borettslaget avtale med firmaet Datacall. Denne avtalen synes å fungere godt nok. Med tanke på at andre deler av borettslaget bærer preg av etterslep på vedlikehold (f.eks kjellere, våtrom og fyrrom) anbefaler ikke styret at man iverksetter eget prosjekt for å bytte ringeklokkesystem på dette tidspunktet.

Forslag til vedtak

Markering av nye ringeklokker/bytte ut ringeklokkesystem

Sak 8

Bygge tak over utvendig sykkelparkering

Forslag fremmet av:

Martin Ørbeck

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vintersykling er populært blant flere beboere, og slitasje på sykler om vinteren kan i svært stor grad minimeres dersom syklene kan parkeres et sted som holdes tørt. Mange parkerer syklene sine i bunnen av trappeoppgangene av denne årsak, og dette er ikke ønskelig for styret. Alternativet er å ta med syklene til egen bod mellom hver sykkelturn, men dette er svært tungvint og ikke mulig med visse (store) sykkeltyper.

Uten at jeg har gjort en stor analyse, har jeg inntrykk av at mange (gode) borettslag har sykkelparkeringer med tak, og jeg tror også Oslo kommune har hatt støtteordninger tilknyttet dette for å stimulere helårs sykkelbruk, et særdeles effektivt klimatiltak på personnivå.

Styrets innstilling

Styret ser positivt på forslaget om å bygge tak over sykkelparkering. Imidlertid er den økonomiske situasjonen i borettslaget begrenset, samt at borettslaget generelt værere preg av etterslep på vedlikehold. Styret tenker derfor at et tak over sykkelparkeringen kan iverksettes som et dugnadsprosjekt i borettslaget, hvor styret står for betaling av materialer, men at arbeidet utføres av interessert beboere basert på dugnadsarbeid.

Forslag til vedtak

Bygge tak over utvendig sykkelparkering

Sak 9

Endring av husordensreglene

Forslag fremmet av:

Kjetil Borch

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Legge til i borettslagets husordensregler at tobakks- og grillrøyk i sameiets bakgård og balkonger skal unngås mellom kl. 23:00-06:00. Dette vil være i samme tidsrom som det øvrige reglementet for ro i borettslaget.

Se vedlegg.

Styrets innstilling

Det er i utgangspunktet ikke mulig å forby røyking på balkongen, da dette området er privat på lik linje som selve leiligheten (vil for eksempel ikke være mulig å forby beboere å røyke ut av åpen vindu i sine enkelte leiligheter). Imidlertid kan det være mulig å benytte formuleringen "Tobakks- og grillrøyk i sameiets bakgård og balkonger skal unngås mellom 23:00-06:00". For bakgård anser styret at vi kan nekte beboere å røyke i bakgård i overnevnte tidspunkt. Styret foreslår derfor formuleringen "Røyking og bruk av grill er forbudt i bakgården mellom 23:00-06:00".

Forslag til vedtak

Legge til i borettslagets husordensregler at tobakks- og grillrøyk i sameiets bakgård og balkonger skal unngås mellom kl. 23:00-06:00.

Vedlegg

2. Vedlegg 1.pdf

Sak 10

Vedrørende trær i bakgård samt taktekke over sykkelparkering

Forslag fremmet av:

Kjetil Borch

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beskjære trær i bakgården som står ved stålgjerdet til tomtegrensen, eventuelt gjøre noen andre tiltak for å redusere nedfall, pollen og få mer lysinnslipp. I dette forslaget ligger det også å få taktekke over

sykkelparkeringen, der en med fordel kan bruke eksisterende jernkonstruksjoner fra tidligere tørkestativ for å få til en effektiv og rimelig løsning.

Se vedlegg.

Styrets innstilling

Styret har vært i kontakt med naboborettslaget angående trær på deres eiendom, og vil fortsette denne dialogen. Trær på borettslagets eget område har blitt beskåret i fjor, og styret har egen avtale med Treglede AS om videre oppfølging. Angående tak over sykkelparkering viser styret til innstilling under sak "Bygge tak over utvendig sykkelparkering".

Forslag til vedtak

Beskjære trær i bakgården som står ved stålgerdet til tomtegrensen, eventuelt gjøre noen andre tiltak for å redusere nedfall, pollen og få mer lysinnslipp. I dette forslaget ligger det også å få taktekke over sykkelparkeringen, der en med fordel kan bruke eksisterende jernkonstruksjoner fra tidligere tørkestativ for å få til en effektiv og rimelig løsning.

Vedlegg

3. Vedlegg 2.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Martin Rødahl

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marte Wold Eibre

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Maane Sillah

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Lucas Magnus Westbye Jacobsen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Martin Rødahl
 - Sverre Lindsøe Valset
-

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Martin Rødahl

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Maane Sillah
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-----------------------|-------------------|
| Leder | Martin Rødahl | Fagerheimgata 8 |
| Styremedlem | Marte W Eibre | Fagerheimgata 4 |
| Styremedlem | Faatu Maane Ø Sillah | Christies Gate 13 |
| Styremedlem | Trine Sterud | Fagerheimgata 6 |
| Styremedlem | Sverre Valset | Fagerheimgata 4 |
| Varamedlem | Andreas Strande Raade | Fagerheimgata 12 |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

| | | |
|--------------------------|--|------------------|
| Delegert | | |
| Martin Rødahl | | Fagerheimgata 8 |
| Varadelegert | | |
| Lucas M Westbye Jacobsen | | Fagerheimgata 12 |

Valgkomiteen

| | |
|----------------------|-------------------|
| Martin Rødahl | Fagerheimgata 8 |
| Faatu Maane Ø Sillah | Christies Gate 13 |

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på fagerheimen@styrerrommet.no. Se Fagerheimen Borettslags hjemmeside på www.vibbo.no/fagerheimen for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Fagerheimen Borettslag

Borettslaget består av 109 andelsleiligheter.

Fagerheimen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948322080, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

| | | | | | |
|-----|-----|-----|-----|-----|----|
| 227 | 120 | 121 | 122 | 123 | |
| 125 | 127 | 128 | 349 | 61 | 62 |
| 63 | 64 | | | | |

Første innflytting skjedde i 1933. Tomten ble kjøpt i 1933.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Fagerheimen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Ny belysning

Ny belysning ble installert i januar 2024 i alle fellesareal (oppganger, loft og kjellere), av Gnisten Installasjon AS. Dette ble gjort da gammel belysning var kostbar i drift og etter hvert ga en dårlig belysning. Det har også vært et økende problem at lys ikke blir slått av på loft og kjellere. Nye armaturer fikk derfor bevegelsessensorer med LED-belysning. Styret forventer at dette tiltaket vil virke positivt inn på kostnader knyttet til strømforbruk.

Nye branndører til loft og kjellere

Borettslaget fikk i 2023 et registrert avvik under årlig kontroll av brannsikkerheten i fellesareal. Dører til loft og kjellere har ikke lenger godkjente branndører. Styret innhentet derfor inn tilbud på skifte av gjeldende dører. Valgt entreprenør ble Oslo Brannsikring. Dører er under bestilling, og styret forventer at dette arbeidet vil bli utført i løpet av april.

Vaskerom

Enkelte vaskemaskiner og tørketromler i borettslaget har etter hvert blitt svært gamle. Styret vurderer det slik at de eldste maskinene ikke lenger er kostnadssvarende å vedlikeholde. Det er derfor blitt bestilt inn nye maskiner som skal dekke de mest prekære behovene. Dette gjelder vaskemaskin i Fagerheimgata 12, og tørketrommel i Fagerheimgata 4. Disse ble byttet i mars.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak energi/fyring.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 302 000 til vedlikehold som omfatter ordinær drift.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fagerheimen Borettslag.

Lån

Fagerheimen Borettslag har tre lån i OBOS-banken. Lånene har månedlig forfall med flytende rente på 5,85% pr 12.03.2024. Lånene løper til 2034, 2048 og 2048. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS har økt med 5,3% i 2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Fagerheimen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fagerheimen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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>.

Oslo, 21. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

FAGERHEIMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 322 080, KUNDENR. 3

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 277 969 | 386 791 | 277 969 | 1 104 553 |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i> | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 1 584 462 | 279 997 | 1 712 490 | 1 525 940 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 18 | 6 342 587 | 650 000 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 18 | -7 096 912 | -963 731 | -890 000 | -600 000 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | | 0 | -74 503 | 0 | 0 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -3 553 | -585 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 826 584 | -108 822 | 822 490 | 925 940 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 1 104 554 | 277 969 | 1 100 459 | 2 030 493 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 1 479 267 | 1 043 415 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -374 713 | -765 446 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 1 104 554 | 277 969 | | |

FAGERHEIMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 322 080, KUNDENR. 3

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 829 768 | 751 256 | 805 452 | 849 684 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 5 187 786 | 4 841 365 | 5 226 548 | 5 374 316 |
| Andre inntekter | 3 | 1 000 | 0 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 6 018 554 | 5 592 621 | 6 032 000 | 6 224 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -29 610 | -29 610 | -29 610 | -29 610 |
| Styrehonorar | 5 | -210 000 | -210 000 | -210 000 | -210 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -10 250 | -9 750 | -8 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -156 925 | -150 600 | -158 130 | -166 350 |
| Konsulenthonorar | 7 | -11 357 | -23 422 | -30 000 | -30 000 |
| Kontingenter | | -21 800 | -21 800 | -21 800 | -21 800 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -268 835 | -1 285 423 | -332 000 | -302 000 |
| Forsikringer | | -341 841 | -326 667 | -359 350 | -395 300 |
| Kommunale avgifter | 9 | -702 323 | -585 931 | -671 820 | -824 000 |
| Energi/fyring | 10 | -1 470 512 | -1 551 518 | -1 345 000 | -1 370 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -260 292 | -371 452 | -260 300 | -270 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -357 359 | -465 072 | -295 500 | -356 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -3 841 105 | -5 031 245 | -3 721 510 | -3 985 560 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 2 177 449 | 561 376 | 2 310 490 | 2 238 440 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 0 | 74 503 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 2 177 449 | 635 879 | 2 310 490 | 2 238 440 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 49 923 | 38 574 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -642 910 | -394 456 | -598 000 | -712 500 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -592 987 | -355 882 | -598 000 | -712 500 |
| ÅRSRESULTAT | | 1 584 462 | 279 997 | 1 712 490 | 1 525 940 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 1 584 462 | 279 997 | | |

FAGERHEIMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 322 080, KUNDENR. 3

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 14 | 16 773 087 | 16 773 087 |
| Tomt | | 80 000 | 80 000 |
| Andre varige driftsmidler | 15 | 1 | 1 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 167 739 | 117 442 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 17 020 827 | 16 970 530 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | 16 | 4 055 | 8 379 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 543 118 | 1 010 709 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 8 513 | 8 513 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 923 581 | 15 814 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 479 267 | 1 043 415 |
| SUM EIENDELER | | 18 500 094 | 18 013 945 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 109 * 100 | | 10 900 | 10 900 |
| Annen egenkapital | 17 | 5 239 323 | 3 654 861 |
| SUM EGENKAPITAL | | 5 250 223 | 3 665 761 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 12 477 256 | 13 231 581 |
| Borettsinnskudd | 19 | 234 300 | 234 300 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 20 | 163 601 | 116 857 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 12 875 157 | 13 582 738 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 263 285 | 762 437 |
| Påløpte renter | | 62 581 | 3 008 |
| Påløpte avdrag | | 48 847 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 374 713 | 765 446 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 18 500 094 | 18 013 945 |

| | | | |
|---------------|----|-----------|-----------|
| Pantstillelse | 21 | 9 975 600 | 9 741 300 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 13.03.2024
Styret i Fagerheimen Borettslag

Martin Rødahl /s/

Marte W Eibre /s/

Faatu Maane Ø Sillah /s/

Trine Sterud /s/

Sverre Valset /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte

videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 5 063 658 |
| Lån/Renter | 93 600 |
| Balkong | 30 528 |
| Kapitalkostnader IN lån II | 816 633 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2 | 13 135 |
| Overført til kapitalkostnader | -829 768 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 5 187 786 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|--------------|
| Tilbakebetaling fra Innkrevningsetaten for frafalt illeggelse | 1 000 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 1 000 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -29 610 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -29 610 |

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 2022/2023, og er på kr 210 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 100, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -11 357 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -11 357 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -58 074 |
| Drift/vedlikehold VVS | -98 374 |
| Drift/vedlikehold elektro | -24 268 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -52 047 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -1 221 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -11 229 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -19 062 |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg | -3 269 |
| Kostnader dugnader | -1 293 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -268 835 |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -479 632 |
| Renovasjonsavgift | -222 692 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -702 323 |

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Elektrisk energi | -168 736 |
| Fjernvarme | -1 301 775 |
| SUM ENERGI / FYRING | -1 470 512 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -28 141 |
| Lyspærer og sikringer | -9 965 |
| Vaktmestertjenester | -73 731 |
| Renhold ved firmaer | -145 820 |
| Snørydding | -55 030 |
| Gressklipping | -20 000 |
| Andre fremmede tjenester | -17 702 |
| Trykksaker | -25 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -3 100 |
| Porto | -121 |
| Bank- og kortgebyr | -2 927 |
| Velferds kostnader | -798 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -357 359 |

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 995 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 11 320 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 35 608 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 49 923 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -3 852 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -19 201 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -2 686 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -2 269 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -351 523 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -3 030 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -235 142 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -24 846 |
| Renter på leverandørgjeld | -361 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -642 910 |

NOTE: 14**BYGNINGER**

| | |
|--------------------------|-------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1933 | 1 210 525 |
| Oppskrevet 1972 | 930 589 |
| Korrigerings | -12 189 |
| Rehabiltert 2010 | 13 970 137 |
| Balkonger 2016 | 674 025 |
| SUM BYGNINGER | 16 773 087 |

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.227/bnr.61 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | |
|--------------------------------|----------|
| Redskapsbod | |
| Tilgang 1997 | 171 947 |
| Avskrevet tidligere | -171 946 |
| | 1 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | 1 |

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|--------------|
| Avregningskonto IN-lån | 4 055 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 4 055 |

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|------------------------------|------------------|
| Opptjent egenkapital | 4 908 698 |
| Egenkapital fra IN tidligere | 695 656 |
| Egenkapital fra IN 2023 | 0 |
| Reduksjon EK fra IN | -365 031 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | 5 239 323 |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|--|------------|------------|
| OBOS Boligkreditt AS, lånet er innfridd | | |
| Opprinnelig 2018 | -5 821 208 | |
| Nedbetalt tidligere | 1 708 057 | |
| Nedbetalt i år | 4 113 151 | 0 |
| OBOS-banken AS, lånet er innfridd | | |
| Opprinnelig 2018 | -645 541 | |
| Nedbetalt tidligere | 79 813 | |
| Nedbetalt i år | 565 728 | 0 |
| OBOS Boligkreditt AS, lånet er innfridd | | |
| Opprinnelig 2021 | -500 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 23 772 | |
| Nedbetalt i år | 476 228 | 0 |
| OBOS-banken AS, lånet er innfridd | | |
| Opprinnelig 2022 | -650 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 10 317 | |
| Nedbetalt i år | 639 683 | 0 |
| OBOS Boligkreditt AS, lånet er innfridd | | |
| Opprinnelig 2003 | -2 866 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 2 705 890 | |
| Nedbetalt i år | 160 110 | 0 |
| OBOS-banken AS | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år. | | |
| Opprinnelig 2023 | -5 777 298 | |
| Nedbetalt i år | 654 127 | |
| | | -5 123 171 |
| OBOS-banken AS | | |

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.

| | | |
|------------------|----------|----------|
| Opprinnelig 2023 | -565 289 | |
| Nedbetalt i år | 9 640 | -555 649 |

OBOS-Banken AS, tidligere Eika

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.2023: 5,7%, løpetid 25 år

| | | |
|--------------------------------------|-------------|------------|
| Opprinnelig, 2009 | -15 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 7 027 663 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 478 245 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 695 656 | |
| Nedbetalt i år, IN | 0 | -6 798 436 |

| | | |
|-----------------------------------|--|--------------------|
| SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN | | -12 477 256 |
|-----------------------------------|--|--------------------|

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

| | | |
|---------------------|----------|--|
| Opprinnelig 1933 | -232 100 | |
| Nedbetalt tidligere | 18 800 | |
| Øket tidligere | -21 000 | |

| | | |
|----------------------------|--|-----------------|
| SUM BORETTSINNSKUDD | | -234 300 |
|----------------------------|--|-----------------|

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

| | | |
|-------------------------|----------|--|
| Avsetning bomiljøtiltak | -163 601 | |
|-------------------------|----------|--|

| | | |
|-----------------------------------|--|-----------------|
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | | -163 601 |
|-----------------------------------|--|-----------------|

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | | |
|----------------------------|------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 234 300 | |
| Pantelån | 12 477 256 | |
| Påløpte avdrag | 48 847 | |
| Beregnete IN-forpliktelser | 330 625 | |
| TOTALT | | 13 091 028 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

| | | |
|---------------|------------|-------------------|
| Bygninger | 16 773 087 | |
| Tomt | 80 000 | |
| TOTALT | | 16 853 087 |

Annem informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87925294. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost uef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.01** og **01.07** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|------|---|---|
| 2021 | Fornyng av bunnledninger | Fornyng av bunnledninger i Christies gate |
| 2020 | Retting av avvik på hovedtavle | |
| 2020 | Rens av ventilasjonssystem | |
| 2018 | Fornyng av bunnledninger i Fagerheimgt. | |

| | | |
|-------------|--|--|
| 2017 | Maling av vinduer | |
| 2017 - 2018 | Reparasjon av uttrekksledning | |
| 2016 | Balkonger i Christies gate | Ferdigstillelse av 4 balkonger i Christies gate. |
| 2015 | Rehabilitering av tak | |
| 2014 | Konvertering til fjernvarme | |
| 2011 | Nye pumper fyrrom | |
| 2011 | Brannsikkerhet | Kontroll og utskifting av brannsikringsutstyr i leilighetene |
| 2010 | Nytt calinganlegg | |
| 2010 | Fyrrom | Ny ekspansjonstank i fyrrom |
| 2010 | Bytte av begge brennere i fyrrom | |
| 2009 | Skifte av varmeveksler i fyrrom | |
| 2009 | Brannsikring | Utskifting og kontroll av brannsikringsutstyr i alle leiligheter |
| 2009 | Fyrrom | Nytt vannbehandlingsanlegg i fyrrom |
| 2009 | Oljing av ytterør | |
| 2009 - 2010 | Nye balkonger | |
| 2008 | Skifte av brennere til fyrkjelene | |
| 2006 | Oljetank / Ytterdører | Skifte av oljetank / Oljing av ytterdører |
| 2005 | Pulverapparater / Tak / Kjeller | Installering av pulverapparater i kjeller og loft / Takreparasjoner i Fagerheimgaten / Diverse murarbeid i kjeller |
| 2004 | Fyrrom / Søppelhus / Vannrør | Oppussing av fyrrom / Nye søppelhus / Skifte av vannrør mot Fagerheimgaten |
| 2003 | Fasade / Dører og låssystem / Vinduer mm | Fasaderehabilitering mot gårdsrom / Skifte av dører og låssystem / Maling av vinduer mot gaten / Røykvarslere og brannslanger i alle leilighetene. |
| 2002 | Røykvarslere | Alle røykvarslere skiftet i oppgangene. |
| 2001 | Bredbånd | Tilknytning bredbånd, Bredbåndfabrikken |
| 2000 | Oppganger | Oppussing av oppganger |
| 1999 | Våtrom / Avløpsrør / Uteplass | Oppussing av våtrom / Skifting av avløpsrør / Opparbeiding av uteplass |
| 1997 | Søppelhus / Tørketromler | Nytt søppelhus / Innkjøp av tørketromler |
| 1992 - 1993 | Vedlikehold av fasade mot gårdsrom | |
| 1988 | Fyranlegg / Elektrisk anlegg | Utskifting av fyranlegg / Utskifting av elektrisk anlegg |

Forslag til generalforsamling 30.4.2024

English translation on page 2.

I Fagerheimen borettslag har vi beboere fra de fleste stadier av livet, fra nyfødte til eldre, fra inn og utland, og etter jeg flyttet inn i 2021 har jeg vært overrasket over hvor rolig og hyggelig det er å bo så sentralt på Günerløkka med så mange forskjellige beboere. Mitt inntrykk etter å ha bodd på syv andre steder i Oslo de siste femten årene, er at vi er heldige som har hyggelige naboer som hjelper hverandre, og jeg har til gode å oppleve noe annet. I våre leiligheter fra 1933 er det i dag ikke aktivt eller balansert ventilasjonssystem med ren filtrert overtrykksluft inn i leilighetene, men et svakt avtrekksventilasjon fra ventilen i taket på badetrommet. Ingen av rommene er utstyrt med lufterventiler som er byggestandard i dag (TEK17), med unntak av en tynn spalte over kjøkken- og soveromsvinduene, slik at beboerne er avhengig av å sette vindu og/eller balkongdører på gløtt for å sørge for tilstrekkelig luftkvalitet i boligene.

Med undertrykk i byggets ventilasjon, gjør det at også eksos, støv og støy fra veien siver inn i boligen fra Fagerheimgata når vinduene åpnes, og det mest forsvarlige alternativet er å åpne opp mot bakgården. Balkongene er definert som fellesarealer, men med hver andelseiers bruksrett, og man står stort sett fritt til å grille med gass eller røyke på sine balkonger i sameiet så lenge det ikke er til ulempe eller sjenanse for andre, og det ønsker jeg at man skal kunne fortsette med for å sikre beboernes individuelle rettigheter. Folk skal få leve sitt liv normalt og ikke bli skyflet til side på bakgrunn av sine vaner og hverdagsrutiner. Litt av utfordringen jeg opplever på kveldstid etter jeg har lagt meg på soverommet mot bakgården, er at det siver inn tobakksrøyk inn i soverommet. Når dette skjer står jeg opp, lukker dører og vinduer, og venter til røykingen i bakgården er ferdig, før jeg kan åpne for å luften ut røyken og lukten på soverommet. I sommerhalvåret er dette spesielt prekært, for vindu og balkongdør må stå oppe for å unngå de høyeste temperaturene på soverommet og samtidig holde luftkvaliteten oppe. Jeg er veldig klar over at det å bo sentralt i en bygård betyr at dette er slike situasjoner man kan oppleve, og at man skal løse det på en hyggelig måte, og at det å vise forståelse for hverandre og naboer går begge veier. Jeg har gått til innkjøp av tre solide luftrensere, men det har dessverre ikke hjulpet nevneverdig. Jeg har vært positivt innstilt på at dette ikke skulle bli noen utfordring, men etter tre år har det dessverre startet å gå utover nattesøvn, trivsel og helsen.

Våre husordensregler ble sist revidert i 2011, og der står det i andre setning "Leilighetene og lokalene må ikke brukes slik at det sjenerer andre", og med referanse til denne ønsker jeg å fremme et forslag jeg håper beboerne ønsker å stille seg bak, for å sikre at minoriteten av røykere har sine rettigheter ivaretatt, og samtidig at majoriteten av ikke-røykere får minimere sjenerende røykeksponering i nattestimene.

Forslaget til generalforsamlingen er at det legges til i borettslagets husordensregler at tobakks- og grillrøyk i sameiets bakgård og balkonger skal unngås mellom 23:00-06:00. Dette vil være i samme tidsrom som det øvrige reglementet for ro i borettslaget. Jeg håper dette tillegget i husordensreglene er noe vi som andelseier tar ansvar for selv, og at vi kan vise gjensidig respekt for våre naboer uavhengig om de røyker eller ei, og holde en god og hyggelig kommunikasjon oss imellom.

Med vennlig hilsen
Kjetil Borch

Proposal for General Meeting on April 30, 2024

In Fagerheimen Housing Cooperative, we have residents from various stages of life, from newborns to the elderly, both local and international. Since moving in 2021, I have been pleasantly surprised by the calm and friendly atmosphere of living centrally in Günerløkka with such diverse neighbors. Having lived in seven other places in Oslo over the past fifteen years, I feel fortunate to have friendly neighbors who help each other, and I have yet to experience otherwise.

In our apartments from 1933, there is currently no active or balanced ventilation system with clean filtered positive pressure air in the units. Instead, there is a weak exhaust ventilation from the bathroom ceiling vent. None of the rooms are equipped with ventilation grilles in the walls, as per current building standards (TEK17), except for a thin adjustable gap above the kitchen and bedroom windows. This means residents rely on partially opening windows and/or balcony doors to maintain sufficient air quality.

Due to the negative pressure in the building's ventilation, exhaust fumes, dust, and noise from the street infiltrate the apartments when windows are open. The most practical alternative is to open towards the backyard. While balconies are defined as common areas, each owner has the right to use them. Grilling with gas or smoking on balconies is generally permitted as long as it does not cause inconvenience to others, and I advocate for continuing this practice

to ensure residents' individual rights. People should be able to live their lives normally without being sidelined due to their habits and daily routines.

One challenge I face, especially in the evening after going to bed in the room facing the backyard, is the infiltration of tobacco smoke. When this happens, I get up, close doors and windows, and wait until smoking in the backyard is finished before airing out the smoke and odor from the bedroom. This becomes particularly critical in the summer when windows and balcony doors must stay open to avoid high temperatures and at the same time maintain sufficient air quality. I understand that living centrally in an apartment building entails such situations, and resolving them should be done amicably, with mutual understanding for neighbors.

Despite acquiring three robust air purifiers, the issue persists, affecting my sleep, well-being, and health after three years. Our house rules were last revised in 2011, stating in the second sentence, "Apartments and premises must not be used in a way that poses an inconvenience to others." With reference to this, I propose a motion that I hope residents will support, aiming to ensure the rights of the minority of smokers while minimizing disruptive smoke exposure for the majority of non-smokers during nighttime.

The proposal for the general meeting is to add to the housing cooperative's house rules that tobacco and grill smoke in the common backyard and balconies is to be avoided between 23:00-06:00. This aligns with the same timeframe as the overall quiet hours regulation for the cooperative. I hope this addition to the house rules is something we, as owners, take responsibility for and that we can show mutual respect for our smoking and non-smoking neighbors, maintaining good and pleasant communication among us.

Kind regards,

Kjetil Borch

Forslag #2 til generalforsamling 30.4.2024

English translation on page 2.

På tomten til Christies gate Borettslag står det tre høye trær noen meter fra stålgerdet der tomtegrensa går - to grantrær, og en bjørk. Dette er tre trær som skjerner noe av innsynet inn i leilighetene i borettslaget, men skaper også en landlig atmosfære. Bjørketreet avgir imidlertid store mengder pollen under vår og sommer som fører til at flere av balkongene blir støvet ned av pollen og trenger inn i leilighetene, som også er en betydelig ulempe for allergikerne i nærområdet - men jeg vet ikke om det gyldig argument i akkurat denne saken. Under dugnaden i fjor ble det kjøpt inn en høytrykkspyler for å få vekk alt nedfallet fra grantreet og bjørken. Mye av nedfallet lå over store deler av asfalten, plenen, tak og vegger på skuret og sykkelparkeringen, og var krevende å fjerne. Noen av de som hadde sine sykler uttrykte misnøye med at syklene ble nedstøvet av pollen, blader og seigt belegg, og etterlyste en løsning med tak over syklene. Nedfallet rundt sykkelparkeringen og skuret skyldes også tre mindre trær på baksiden av det gule skuret, som vokser helt inntil tomtegrensen, og burde vært beskåret av Christies gate borettslag for å redusere nedfallet den slitassen det medfører på skuret og området rundt. Grenene som går over tomtegrensen foreslår jeg at vi spør styret i Christies gate om å beskjære innen rimelig tid før bladene springer ut.

De to grantrærne og bjørka er nå såpass høye at vi har mistet mye av ettermiddagssolen på balkongen, og det samme gjelder de fleste balkongene fra første til tredje etasje mellom Fagerheimgata 8 til 14. Bjørketreets øverste grener har de siste årene vokst inn og over i en kabel som går fra vårt bygg til bygget i Christies gate. Dette er visstnok en gammel kabel, men så lenge kabelen står der, er styret i Christies gate pliktig til å sørge for at bjørketreet beskjæres så kabelen ikke brytes og faller ned i hardt vær. Grantreet lengst nord mot Sannergata har flere av grener henger over tomten til vårt borettslag. Toppen av dette treet står også for nær kabelen mellom borettslagene, og bør beskjæres på lik linje med bjørken like ved.

Mitt forslag er at styret kontakter styret for Christies gate og arrangerer et møte, der vi kan diskutere problemstillingene, høre deres syn på situasjonen, og undersøke om vi kan finne en middelvei på utfordringen med nedfall, pollen og redusert lysinnslipp i våre leiligheter. Samtidig innebærer forslaget å få laget til et taktekke over sykkelparkeringen. Der vi med fordel kan bruke eksisterende, solide jernkonstruksjon fra tidligere tørkestativ for å få til en effektiv og rimelig løsning, uavhengig av om trærne skal beskjæres eller felles.

Jeg har undersøkt på Oslo kommunes sider, og trærne er så langt jeg fant frem, hverken fredet gjennom kommunens reguleringsplan eller kommuneplan. Fjerning, beskjæring eller topping av trærne utgjør heller ikke et vesentlig terrenginngrep, og dermed *kan* trærne være utenfor søknadsplikt for felling. Det er mulig de er vernet med tanke på felling i kommune- eller

reguleringsplan, hvis stammen har en omkrets på 90 cm eller mer, målt én meter over bakkenivå. Nabolovens paragraf 3 om trær, sier at en kan kreve beskåret eller fjernet trær som står nærmere enn 1/3 av trehøyden der det er avstanden til hus, hage, tun eller lignende som gjelder, ikke til gjerdet. Vår uteplass og grillplass ligger noen få meter unna, og er i konstant skygge stort sett hele dagen, og det er ikke fristende å sosialisere under skyggen og nedfallet fra de store trærne noen meter unna.

Med vennlig hilsen

Kjetil Borch

Proposal #2 for the general assembly, April 30, 2024.

On the property of Christies gate Housing Cooperative, three tall trees stand a few meters from the steel fence marking the property boundary - two spruces and one birch. These trees provide some visual privacy for the apartments in the cooperative, creating a rural atmosphere. However, the birch tree releases large amounts of pollen during spring and summer, leading to dust settling on several balconies and infiltrating the apartments. This poses a significant inconvenience for allergy sufferers in the vicinity, though it's uncertain if this is a valid argument in this particular case. During last year's dugnad, a high-pressure washer was purchased to remove debris from the spruce and birch trees. Much of the debris covered large parts of the asphalt, lawn, roof, walls of the shed, and bicycle parking area, proving challenging to clean.

Some individuals expressed dissatisfaction during the communal effort as their bicycles were covered with pollen, leaves, and a sticky residue. They suggested a solution involving a roof over the bicycles. The debris around the bicycle parking and shed is also caused by three smaller trees at the back of the yellow shed, growing right up to the property boundary. These trees should be cropped by Christies gate Housing Cooperative to reduce the debris and wear on the shed and surrounding area, as this is their responsibility I suggest asking the Christies gate board to crop the branches that extend beyond the property boundary promptly, before the leaves sprout.

The two spruce trees and the birch have now grown tall enough to block much of the afternoon sun on the balcony, affecting most balconies from the first to the third floor between Fagerheimgata 8 to 14. The top branches of the birch have in recent years grown into and over a cable connecting our building to the one in Christies gate. Although this is reportedly an old cable, as long as it stands, the Christies gate board is obliged to ensure that the birch tree is cropped to prevent damage to the cable during adverse weather conditions. The northernmost spruce tree, facing Sannergata, has several branches hanging over our

cooperative's property. The top of this tree is also too close to the cable between the cooperatives and should be cropped similarly to the nearby birch.

My proposal is for our board to contact the Christies gate board and arrange a meeting to discuss these issues, hear their perspective, and explore if we can find a compromise regarding debris, pollen, and reduced sunlight in our apartments. The proposal also involves constructing a roof over the bicycle parking area. Here, we can advantageously utilize the existing, robust iron structure from the former drying racks to achieve an efficient and cost-effective solution, regardless of whether the trees are to be cropped or felled.

According to my limited research on the Oslo municipality's website, the trees are not protected through the municipality's zoning plan or master plan. Removing, cropping, or topping the trees may not constitute a significant terrain intervention and could be exempt from the permit requirement for felling. It's possible they are protected against felling in the municipality or zoning plan if the trunk has a circumference of 90cm or more, measured one meter above ground level. According to Section 3 of the Neighbor Law concerning trees, one can request the cropping or removal of trees that are closer than 1/3 of their height concerning the distance to houses, gardens, yards, or similar, not to the fence. Our outdoor area and grill space are a few meters away and are in constant shade most of the day, making it unappealing to socialize under the shadow and debris from the large trees nearby.

Kind regards,

Kjetil Borch

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 30.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 3.05.24

Selskapsnummer: 3 Selskapsnavn: Fagerheimen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

| |
|--|
| <p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Martin Rødahl er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Werner Brattbakk er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 210 000 kr

For

Mot

Sak 6 Pusse opp trappeoppganger

Pusse opp trappeoppganger

For

Mot

Sak 7 Markering av nye ringeklokker/bytte ut ringeklokkesystem

Markering av nye ringeklokker/bytte ut ringeklokkesystem

For

Mot

Sak 8 Bygge tak over utvendig sykkelparkering

Bygge tak over utvendig sykkelparkering

For

Mot

Sak 9 Endring av husordensreglene

Legge til i borettslagets husordensregler at tobakks- og grillrøyk i sameiets bakgård og balkonger skal unngås mellom kl. 23:00-06:00.

For

Mot

Sak 10 Vedrørende trær i bakgård samt taktekke over sykkelparkering

Beskjære trær i bakgården som står ved stålgerdet til tomtegrensen, eventuelt gjøre noen andre tiltak for å redusere nedfall, pollen og få mer lysinnslipp. I dette forslaget ligger det også å få taktekke over sykkelparkeringen, der en med fordel kan bruke eksisterende jernkonstruksjoner fra tidligere tørkestativ for å få til en effektiv og rimelig løsning.

For

Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Martin Rødahl

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Marte Wold Eibre

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Maane Sillah

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Lucas Magnus Westbye Jacobsen

Valgkomite (kun 2 skal velges)

Martin Rødahl

Sverre Lindsøe Valset

Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Martin Rødahl

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Maane Sillah



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 3

FAGERHEIMEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FAGERHEIMEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. november kl. 09:00 og lukker 15. november kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i FAGERHEIMEN BORETTSLAG

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

Martin Rødahl er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jakob Lund Klausen og Andreas Strande Raade er valgt.

Sak 3

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 4

Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmene Lucas Magnus Westbye Jacobsen og Sverre Valset skal flytte fra borettslaget, og ønsker derfor å trekke seg fra styrevervet. Begge to skulle sittet frem til neste ordinære generalforsamling i 2025.

De avtroppende styremedlemmene har funnet erstattere som ønsker å sitte i styret, og vil - dersom de blir valgt - sitte frem til generalforsamling 2025.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jakob Lund Klausen
 - Julie Andersen
-

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.11.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 15.11.24

Selskapsnummer: 3 Selskapsnavn: FAGERHEIMEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

| |
|--|
| <p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Martin Rødahl er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Jakob Lund Klausen og Andreas Strande Raade er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Jakob Lund Klausen

Julie Andersen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

**HUSORDENS
REGLER
FOR
FAGERHEIMEN
BORETTSLAG**

revidert på generalforsamlingen
23.04.96

revidert på generalforsamlingen
27.05.97

revidert på generalforsamlingen
25.05.98

revidert på generalforsamlingen
19.05.99

revidert på generalforsamlingen
23.05.00

Revidert på generalforsamligen
25.04.2006

Revidert på generalforsamligen
28.04.2009

Revidert på generalforsamligen
28.04.2010

Revidert på generalforsamligen
28.04.2011

Revidert på generalforsamligen
30.04.2024

HUSORDEN FOR FAGERHEIMEN BORETTSLAG

Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt.

Leilighetene og lokalene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen inneholder ikke bare plikter. Vær oppmerksom på at den skal sikre andelseierne orden, ro og hygge i hjemmene.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

- Ingen må sette fra seg gjenstander i oppganger eller kjeller. Herunder gjelder også fottøy og søppel som settes utenfor leilighetenes dører. Unntatt fra dette er hjelpemidler for funksjonshemmede. Barnevogner kan plasseres under nederste trappeavsats.
- All motorisert ferdsel (unntatt nyttekjøring i forbindelse med drift av borettslaget) og fotballparking er forbudt på borettslagets område.
- Mating av dyr (fugler, katter m.v.) er ikke tillatt, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.
- Brannbalkonger og vinduer må ikke brukes til lufting/tørking av tøy eller sengeklær. Risting av matter, tøy m.v. i trappeganger og ut av vinduer er forbudt.
- Dører til loft, kjeller og inngangsdøren skal alltid være låst. Husk å slokke lyset på loft og kjeller etter bruk.
- Det er bare tillatt å holde hund eller katt etter godkjenning fra styret. Det er ikke lov å luften hund eller katt inne på gårdsplassen/grøntarealet. Husdyr skal føres i bånd ved gjennomgang i borettslagets område. Eier av husdyr forplikter seg straks å fjerne ekskrementer husdyret måtte etterlate seg på eiendommen. Det vises for øvrig til bestemmelser i erklæring for husdyrhold.
- Tobakks- og grillrøyk i sameiets bakgård og balkonger skal unngås mellom 23:00 – 06:00.
- Fagerheimen borettslag består av bygninger hvor det kun er tillatt å ha avtrekksvifte/ventilator med kullfilter. Avtrekksvifte/ventilator til komfyren skal ikke under noen omstendighet kobles mot ventilasjonssjakten som går igjennom leilighetene, ei heller ut igjennom yttervegg.

VEDLIKEHOLD

Borettslagets vedtekter, kapittel 5 omhandler andelseiers (5-1) og borettslagets (5-2) vedlikeholdsplikt. Si ifra til styret hvis du ikke har et eksemplar av vedtektene.

REGLER OM RO I LEILIGHETENE/BAKGÅRDEN

- Det skal være ro i leilighetene fra kl 2300 til kl 0600. Sang og bruk av musikkinstrumenter er kun tillatt i perioden kl 0800 - 2100 på hverdager. Pass på at musikkannlegg ikke settes unødig sterkt på.
- Arbeider som medfører støy (oppussing, utbedringer m.v.) ikke tillatt på søndager og andre helligdager. Det tillates på lørdager mellom kl 09.00 og 18.00 samt på virkedager fra kl 07.00 til kl 21.00.
- Av hensyn til andre beboere i borettslaget skal det være ro i bakgården etter kl 2300. Grillplassen er til felles bruk, men rydd etter dere og fjern eventuell søppel, slik at det også er hyggelig for nestemann som ønsker å benytte grillplassen.

SØPPEL OG AVFALL

Papir og vanlig husholdningsavfall skal i de respektive søppelhus. Avfall fra oppussing eller opprydding skal ikke kastes i søppelhusene. Dette må hver beboer fjerne på annen måte. Det leies inn container til felles bruk 1-2 ganger i året for å avhjelpe at vi alle av å til har behov for å kaste ting som ikke passer i søppelhusene.

VASKERI OG TØRKEPLASS

Vaskeri, tørketromler, tørkeplass og loft kan benyttes innen for disse tidene:

- Mandag -søndag formiddag kl 0700 - 1200
- mandag -søndag ettermiddag kl 1200 - 1700
- mandag -søndag kveld kl 1700 - 2100
- mandag -søndag kveld kl 2100 - 2300 til fri benyttelse

Tørkeplassen utendørs kan ikke benyttes på søn- og helligdager. Vaske- og tørkerom skal gjøres rent etter bruk. Tørkeplassen på gårdsplassen skal kun brukes til tørking, lufting og banking av tøy. Vasketavle og retningslinjer er satt opp på vaskeromsdøren i de enkelte vaskeriene. Leievask er ikke tillatt.

BRUKEN AV VARME, VARMTVANN

Skru ikke radiatorene mer opp enn nødvendig etter årstiden og værforholdene.

Unødig bruk av varme og varmt vann øker driftsutgiftene for borettslaget.

Andelseierne som har slike vinduer, er forpliktet til å sette inn dobbeltvinduene ved fyringssesongens begynnelse.

Alle rom må holdes oppvarmet slik at vann- og radiatorrør ikke fryser.

Trapperomsvinduene skal som regel være lukket og settes bare opp når det er nødvendig å lufte.

Fyren som styrer varmen til radiatorene skrur på medio september og av medio mai, avhengig av temperaturforholdene ute.

BAD, WC OG KRANER

Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i klosettet. Fett, kaffegrut, white-spirit eller lignende må ikke tømmes i vasker eller sluk. Kraner og rør som lekker må straks repareres. Sørg for at du vet hvor stoppekranen er i din leilighet. Stengekraner inn til radiatorene i leilighetene er i taket i kjelleren. Stoppekraner som stenger alle bad eller alle kjøkken i oppgangen er også i taket i kjelleren.

OVERLATING AV BRUK

Overlating av bruk (fremleie) må godkjennes av styret. Andelseiere må henvende seg til OBOS for å få de nødvendige søknadsskjemaer. Husk at skjema for endring av utvendig ringeklokke og navneskilt til postkasse også fylles ut ved overlating av bruk. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter ovenfor borettslaget. Husorden, rundskriv og oppslag gjelder også for fremleiere.

POSTKASSE- OG DØRKLOKKEKILT

Alle beboere/andelseiere plikter å kjøpe postkasse- og

dørklokkeskilt som bestemt av borettslagets styre.

BALKONGER

Balkongene må ikke benyttes på slik måte at bruken er til sjenanse for øvrige beboere i borettslaget. Herunder inngår at regler for ro også gjelder for balkongene. Det er tillatt å benytte elektrisk grill og gassgrill på balkongene i tilsvarende tidsrom. Bruk av kullgrill eller annen åpen flamme må ikke på noe tidspunkt forekomme.

Balkongene skal ikke benyttes som oppbevaringsplass/ekstra bod, og beboerne er ansvarlige for at den enkelte balkong er pen og ryddig. Det vises videre til Borettslagets vedtekter for andelseiers ansvar for vedlikehold av balkong (se kap 5).

For fast eksteriør, som f.eks. markiser, henvises det til Borettslagets vedtekter om Bygningsmessige arbeider (kap 4-3), der man må søke Borettslaget om godkjenning. Eksteriør skal generelt følge nøytralt fargebruk.

BRANNVERNUTSTYR

Borettslaget har ansvar for å anskaffe og montere brannvernutstyr i leilighetene.

Borettslaget har montert 2 stk røykvarslere (1 optisk og 1 ionisk), samt brannslange i hver leilighet. Den enkelte andelseier er forpliktet til enhver tid å holde brannvernutstyret i sin leilighet i orden, og sørge for at det er montert i følge anvisninger og forskrifter. Dette omfatter løpende vedlikehold og jevnlig kontroll av funksjonsdyktighet. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Brannvernutstyret er borettslagets eiendom og skal ikke fjernes fra boligen under boperioden eller ved utflytting. Utgifter til nytt utstyr ved fjerning eller uvettig bruk av brannvernutstyret kan belastes den enkelte andelseier.

Vedtekter

for Fagerheimen Borettslag org nr 948 322 080.
vedtatt på ordinær generalforsamling den 25.04.2006
Revidert på ordinær generalforsamling 28.04.2010
Revidert på ordinær generalforsamling 15.04.2013
Revidert på ordinær generalforsamling 31.03.2016
Revidert på ordinær generalforsamling 26.04.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Fagerheimen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 0 % av andelene.

- (5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
- (7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

(3) Det skal søkes styret dersom andelseier ønsker å gjøre forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder, men ikke begrenset til, oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, innglassing av balkong, mv.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar,

utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. I dette inngår også vedlikehold av balkong, og særskilt balkongdekket. Det er ikke tillatt å male betongdekket, da feil maling vil redusere betongens levetid. Andelseier er selv ansvarlig for løst gulv, og eventuelt skifte av dette ved behov. Videre er det andelseiers ansvar å vedlikeholde elektrisk opplegg på balkong, herunder kurs, stikk og utelampe.

(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, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende. Radiatorer med rørtilknytning fra felles rørføring som går gjennom boligen er andelseiers ansvar. Vedlikeholdet omfatter rørene som knytter radiatorene til felles rørføring, men som ikke i seg selv er en del av den felles rørføringen. Andelseier er selv ansvarlig for utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter. Ved vedlikehold eller oppussing av radiatorer, rør, bytting av vinduer, riving av vegger, eller annet arbeid som krever fagfolk, så skal styret informeres om hvem som utfører dette arbeidet, slik at styret kan sikre at arbeidet utføres i henhold til gjeldende estetisk uttrykk utvendig og at arbeidet utføres på en faglig autorisert måte.

(4) Andelseieren 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.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Dette inkluderer ikke radiatorer, eller rørene som knytter

radiatorene til felles rørføring. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med et varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker

behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Fagerheimgata 8
0567 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helena Holthe**Telefon:** 924 10 393
E-post: helena.holthe@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre