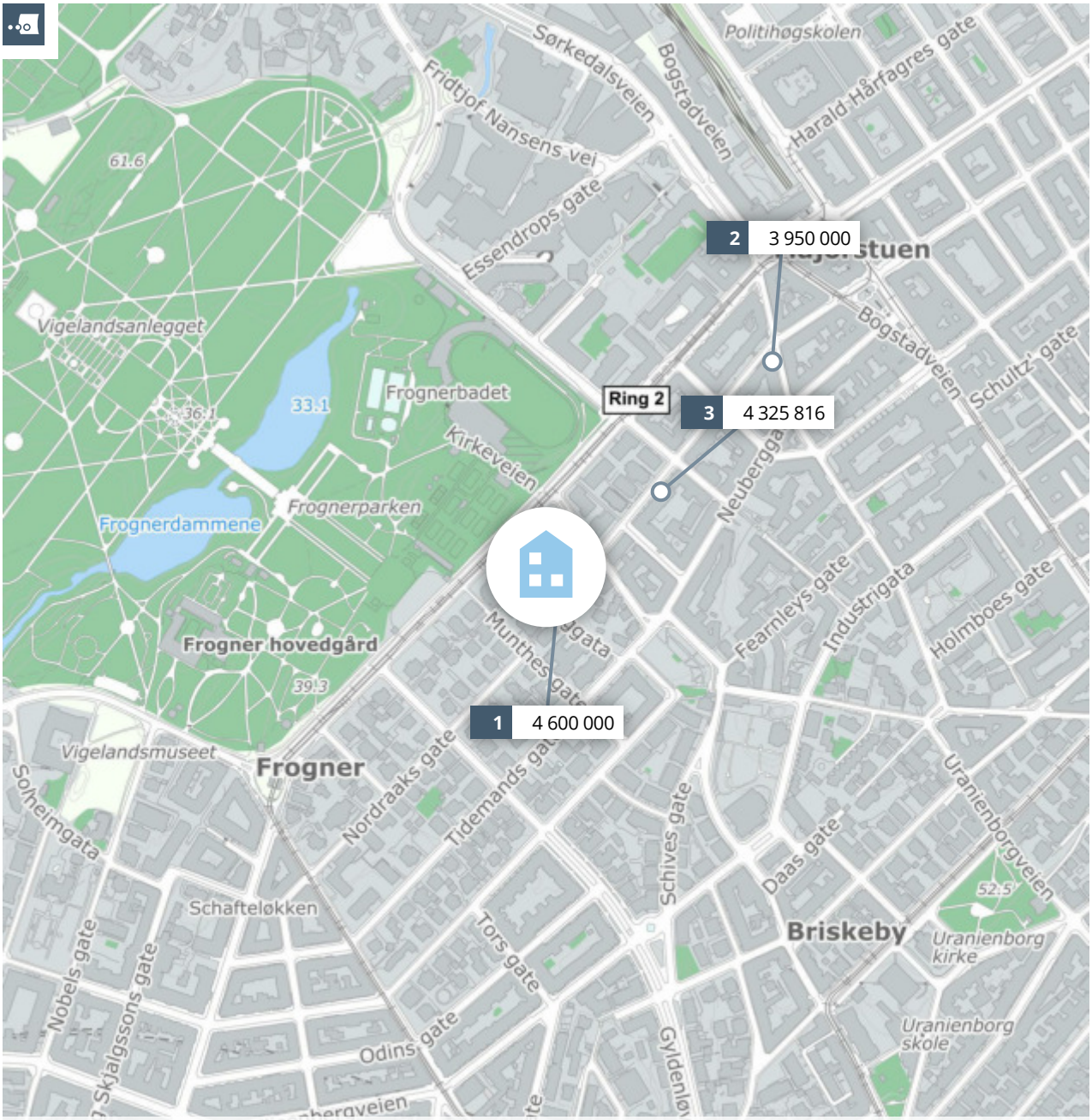
FUGLEHAUGGATA 13C

PRIVATMEGLEREN

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

FUGLEHAUGGATA 13 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 02.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Lars Jakob Aarak.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fuglehauggata 13 C, 0260 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1889

GNR 212 BNR 384 FNR 0 SNR 20 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FROGNER RODE 13

Verdivurdert til

3 900 000

145 042	4 045 042	168 543
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	24 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1889

Fellesutgifter	3 408
Formue	210
Soverom	1
Etasje	3

Sammenlignbare salg i nærområdet

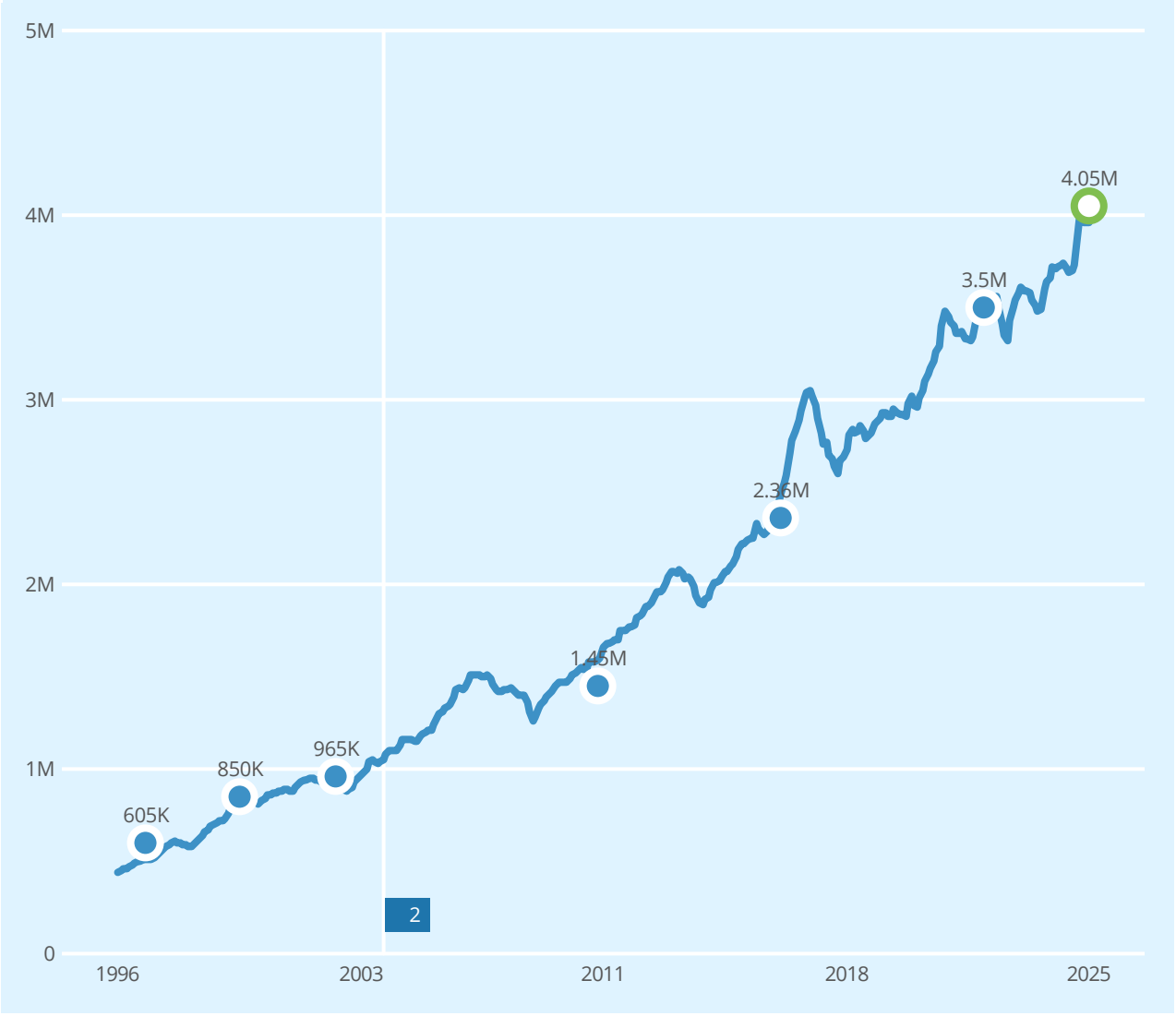
EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fuglehauggata 11 31 m² 1918 1. etg 1 sov			07.05.2024	4 400 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**148 387**
2	Majorstuveien 34 23 m² 1931 2. etg 1 sov			14.01.2025	3 650 000	**3 950 000**	0	3 950 000	**171 739**
3	Jacob Aalls gate 7 31 m² 1937 3. etg 1 sov			09.09.2024	3 950 000	**4 225 000**	100 816	4 325 816	**139 542**

Boligen har en rolig beliggenhet i et skjermet område på Frogner, en av Oslos mest attraktive bydeler. Fra inngangsdøren er det kun få minutters gange til et bredt utvalg av byens beste butikker, spisesteder og utelivstilbud. Leiligheten holder en gjennomgående moderne standard og er innflyttingsklar uten behov for oppussing.

Kort fortalt:
•Trafikkstille beliggende i indre gårdsrom
•God takhøyde og store vindusflater
•Nytt gulv i 2022
•Alkove med praktisk garderobeløsning
•Hyggelig felles bakgård med sittegrupper
•Attraktiv og sentral beliggenhet på Frogner med kort gangavstand til det meste

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Andre småhus

2 Tilbygg blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
01.04.2022	08.04.2022	10.05.2022	3 190 000	3 450 000	45 232	3 495 232
25.04.2016	28.04.2016	19.05.2016	1 990 000	2 300 000	55 383	2 355 383
13.08.2010	29.11.2010	09.12.2010	1 490 000	1 450 000	3 727	1 453 727
30.01.2003	10.02.2003	02.04.2003	980 000	965 000	-	965 000
19.04.2000		19.04.2000	-	850 000	-	850 000
25.07.1997		25.07.1997	-	605 000	-	605 000

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 13 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

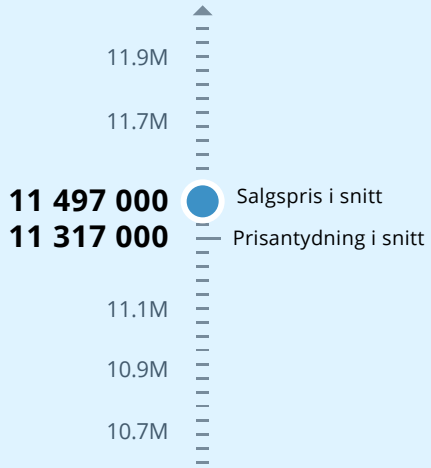


Annonsene har i snitt ligget ute i

32
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 13 grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

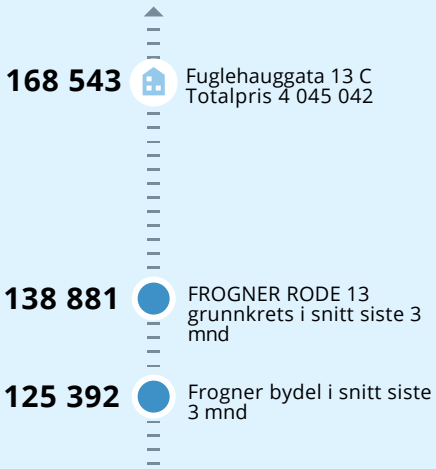


Solgt i snitt i løpet av

24
dager

for 2.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

BoligDesign AS

Boligbygg med flere boenheter

Fuglehauggata 13 C, 0260 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 384, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 29 m² BRA-i: 24 m²



Befaringsdato: 24.04.2025 **Rapportdato:** 28.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1552 **Referansenummer:** NR4361

Foretak: Bolig Design AS **Vår ref:** 6-25-0240

BoligDesign AS

Norsk takst

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

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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

Leilighet beliggende i 3 etasje mindre leilighetsbygg på 4 etasjer. Bygget er oppført i 1889 med yttervegger og bærende konstruksjoner av murverk, utvendige fasader består av pussede og malte overflater. Takkonstruksjon av trè i vinklet saltaksform utvendig tekket medtakstein. Etasjeskillere av trè.
Leiligheten har en takhøyde på 2,7 m å består av entrè, stue/kjøkken, bad og sovealkove/omkledningsrom med opplegg til vaskemaskin.
Det er også en bod utenfor leiligheten på 5 kvm. Leiligheten er godt vedlikeholdt.
Bad fra 2019, kjøkken fra 2016, gulvlaminat fra 2022.
Overflatene har lite slitasje.
Det er ingen avvik som gir tilstandsgrad 3.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1889

UTVENDIG Gå til side

Det er malte trèvinduer med 3-lags glass fra 1984.
Vinduene fremstår som godt vedlikeholdt.
Leiligheten har en brann- og lydklassifisert entrédør mot trappoppgang.
Døren har normal bruksslitasje i nedre del av dørbladet.

INNVENDIG Gå til side

Overflatene i leilighetene er godt vedlikeholdt.
Det er laminat på gulv og slette malte vegger. Tak er slett malt.
Leiligheten hadde fliser på gulvet tidligere, gulv laminat er lagt over flisene og isolert med skum.
Trèbjelkelag som skille ned mot underliggende enhet/areal. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten.
Innvendig har boligen èn malt fyllingsdør inn mot bad.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad fra 2019 med tilsynelatende fagmessig utførelse.
Gulv/veggoverflater er flislagt - taket er slett malt. Gulv er utført med varmekabler.
Belysning fra spotter i taket og lampe over speil. Rommet har avtrekk via elektrisk baderomsvifte og tilluft via spalte under døren.
Bad er konstruert med oppkant ved dørlist og fall på gulv mot sluk er cirka 18 mm.
Det er plastsluk fra 2019 med synlig membran under klemring.
Det er sanitærutstyr som veggmontert toalett, dusjnisje og frittstående servant med ettgreps-blandebatteri.
Avtrekk med elektrisk styrt vifte. Tilluft via spalte i døren.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra alkove inn mot bad til venstre for toalett..
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med innredning, fronter, ventilator, hvitevarer og elektrisk kurs fra 2016.
Slette fronter og laminat benkeplate - det er montert kitchen wall-plate over benkeplaten.
Det er en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.
Kjøkken med flotte detaljer og lite slitasje. Overflater og hvitevarer bærer preg av fagmessig utførelse/montering.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørene er besiktiget i rørskap.
Rørskap med tilsynelatende fagmessig utførelse.
Avrenning går ned på baderomsgulv og ned i sluk.
Vaskemaskin er plassert i rom uten sluk men er tilstrekkelig lekkasjesikret.
Innvendig avløpsrør av plast.
Rørene er besiktiget under kjøkkeninnredningen.
Leiligheten har sporadisk avtrekk via elektrisk baderomsvifte og tilluft via ventiler over vindu.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg.
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Systemet er en del av fellesarealer og er ikke tilstandsvurdert.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Hovedsikring på 32 ampere.
Det er kun utført en visuell kontroll av anlegget på befaringsdagen som ikke må forveksles med en utvidet elkontroll fra offentlig myndighet. Elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet.
Anlegg med bra visuell tilstand og tilsynelatende fagmessig utførelse. Det er fremlagt dokumentasjon på utført elkontroll datert 2023 uten avvik.
Boligen er tilkoplet sentralt anlegg for varsling av brann.
Boligen er utstyrt med brannteppe og slukkeapparat nyere enn 10 år.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

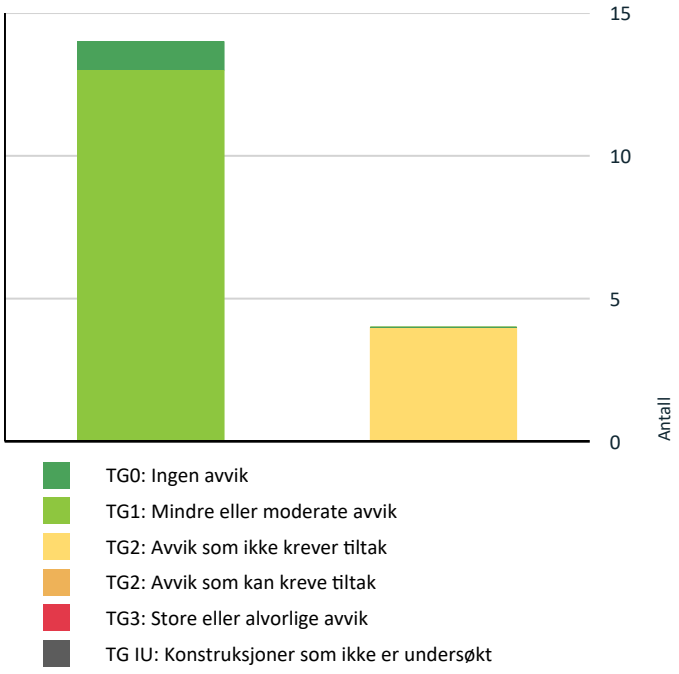
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Bruken av rommene er ikke vurdert.

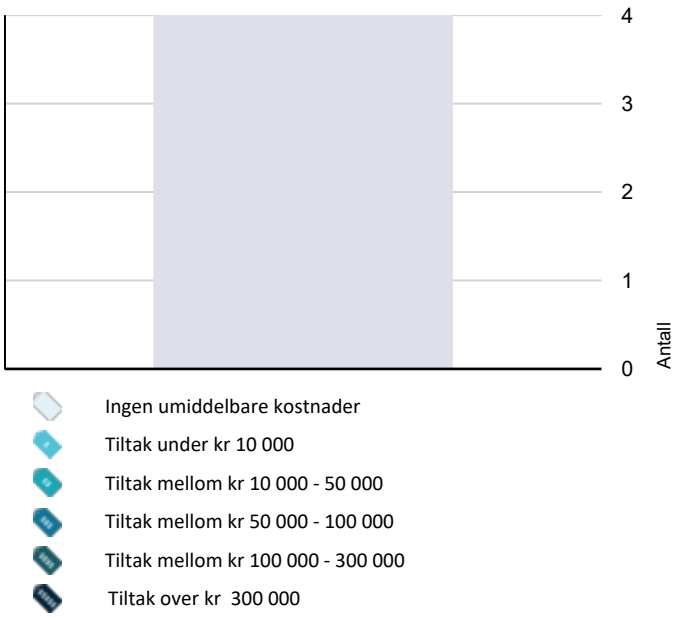
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



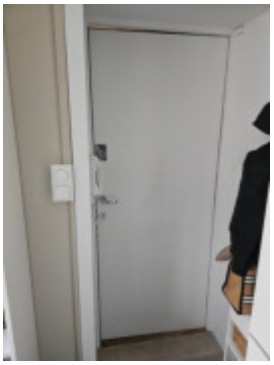
Byggeår
1889

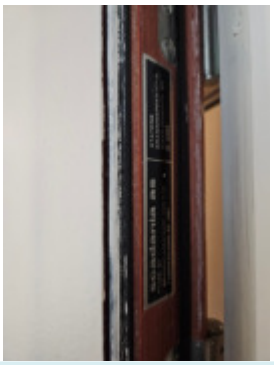
Kommentar
1889 er byggeåret for leilighetsbygget.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leilighet med normal standard.

Vedlikehold
Leiligheten er godt vedlikeholdt og innflytningsklar.





UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Det er malte trèvinduer med 3-lags glass fra 1984.
Vinduene fremstår som godt vedlikeholdt.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vinduene er fra 1984 og det er ingen indikasjon på at det er gjort vedlikehold på pakningene til glasset.
Det er ingen synlig tegn til at vinduene er punktert. Over halvparten av forventet brukstid på vinduene er passert.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

For at vinduene skal få tilstandgrad 1 må pakninger til glass eller vinduer i sin helhet skiftes ut. Vinduene fungerer med dette avviket- men har noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens standard.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Leiligheten har en brann- og lydklassifisert entrédør mot trappoppgang.
Døren har normal bruksslitasje i nedre del av dørbladet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflatene i leilighetene er godt vedlikeholdt.
Det er laminat på gulv og slette malte vegger. Tak er slett malt.
Leiligheten hadde fliser på gulvet tidligere, gulv laminat er lagt over flisene og isolert med skum.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trèbjelkelag som skille ned mot underliggende enhet/areal. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt et avvik på 20 mm på tvers av stuen, og målt 15 mm fra stue inn mot alkoven.

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

Dette er mindre avvik som medfører tilstandsgrad 2 på bakgrunn av godkjente måleavvik.
Tiltak er ikke nødvendig - etasjeskiller har trolig blitt bygget med skjevheter.
Det er ikke gjort andre observasjoner som tyder på bevegelse i grunn.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen èn malt fyllingsdør inn mot bad.

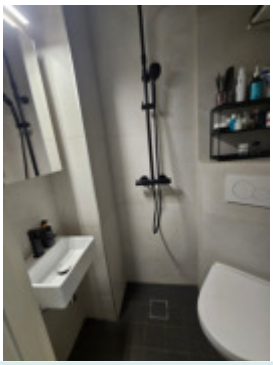
VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2019 med tilsynelatende fagmessig utførelse.
Gulv/veggoverflater er flislagt - taket er slett malt. Gulv er utført med varmekabler.
Belysning fra spotter i taket og lampe over speil. Rommet har avtrekk via elektrisk baderomsvifte og tilluft via spalte under døren.
Bad er konstruert med oppkant ved dørlist og fall på gulv mot sluk er cirka 18 mm.
Det er plastsluk fra 2019 med synlig membran under klemring.
Det er sanitærutstyr som veggmontert toalett, dusjnisje og frittstående servant med ettgreps-blandebatteri.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til cirka 18 mm.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran - synlig slukmansjett/membran under klemring.
Sluket bærer preg av fagmessig utførelse.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver







ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk med elektrisk styrt vifte. Tilluft via spalte i døren.

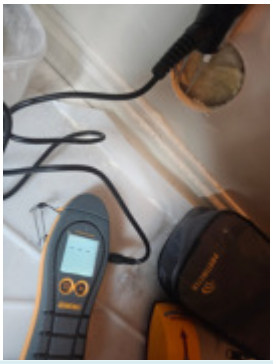
Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra alkove inn mot bad til venstre for toalett..
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med innredning, fronter, ventilator, hvitevarer og elektrisk kurs fra 2016.
Slette fronter og laminat benkeplate - det er montert kitchen wall-plate over benkeplaten.
Det er en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.
Kjøkken med flotte detaljer og lite slitasje. Overflater og hvitevarer bærer preg av fagmessig utførelse/montering.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er krav til komfyrvakt på kjøkken bygget etter 2010.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Ved å montere komfyrvakt vil kjøkkenet få TG 1.
Det er ikke observert andre avvik med kjøkken annet enn manglende komfyrvakt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det er generelt ikke tillat å koble en kjøkkenventilator direkte til ventilasjonssystemet i ett borettslag uten tillatelse fra borrettslaget eller forvaltningen. Dette skyldes at endringer i ventilasjonsanlegget kan påvirke hele bygningens ventilasjonssystem.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørene er besiktiget i rørskap.
Rørskap med tilsynelatende fagmessig utførelse.
Avrenning går ned på baderomsgulv og ned i sluk.
Vaskemaskin er plassert i rom uten sluk men er tilstrekkelig lekkasjesikret.

Årstall: 2019 **Kilde:** Andre opplysninger: Bad er renovert i 2019. Avrenning går inn på bad - rørene er fra 2019.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløpsrør av plast.
Rørene er besiktiget under kjøkkeninnredningen.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har sporadisk avtrekk via elektrisk baderomsvifte og tilluft via ventiler over vindu.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg. Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Systemet er en del av fellesarealer og er ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Hovedsikring på 32 ampere.
Det er kun utført en visuell kontroll av anlegget på befaringsdagen som ikke må forveksles med en utvidet elkontroll fra offentlig myndighet.
Elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet.
Anlegg med bra visuell tilstand og tilsynelatende fagmessig utførelse.
Det er fremlagt dokumentasjon på utført elkontroll datert 2023 uten avvik.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Ukjent



TG 0 Branntekniske forhold

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 forenklede 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.

Boligen er tilkoplet sentralt anlegg for varsling av brann.
Boligen er utstyrt med brannteppe og slukkeapparat nyere enn 10 år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

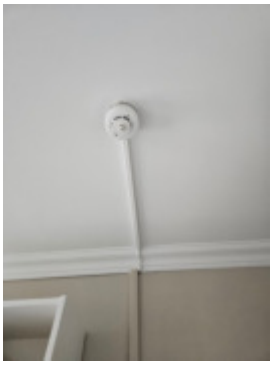
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

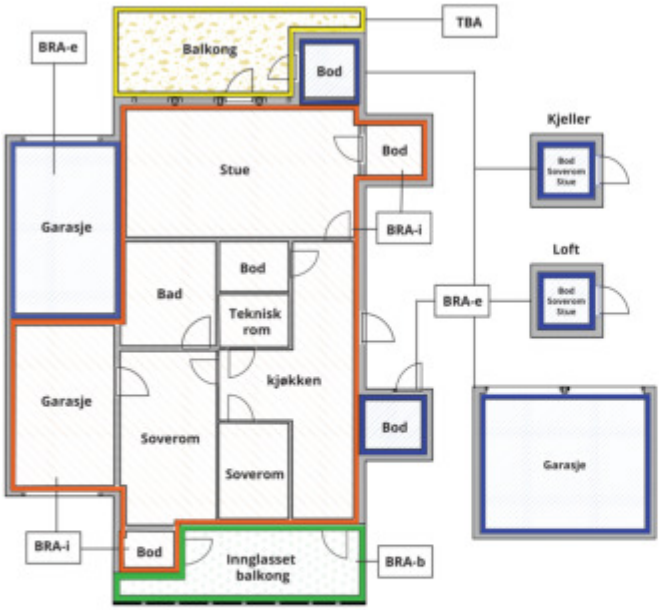
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	24	5		29	
SUM	**24**	**5**			
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Bad, Sovealkove/omkledningsrom, Entré	Bod utenfor leiligheten	

Kommentar

Leiligheten er medregnet som BRA-i.
Boder utenfor enheten er medregnet som BRA-e.
Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal.
Boder som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Bruken av rommene er ikke vurdert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	24	0

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2025	Marius Jonassen	Takstingeniør
	Tina Bøhlerengen Petersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	384		20	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fuglehauggata 13 C

Hjemmelshaver
Petersen Tina Bøhlerengen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i en enveiskjørt gate på Frogner i Oslo. Det er kort gangavstand til hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer og restauranter. Det er kun et par minutters gange til vakre Frognerparken med skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Videre er det kort vei til Langårdsløkka som er en skjult perle på Briskeby - fin og koselig liten park med sol hele dagen. For hyggelige søndagsturer anbefales turområdene langs Frognerkilen og på Bygdøy med bademuligheter, maritime fasiliteter og skiløyper om vinteren.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør mot sør på Lybekkergata mot Stenersgata. Fortsett på Rv162 til Grünerløkka. Ta avkjøringen mot E18/E6/Havn/Sentralst fra Rv162. Kjør inn på E18 i Sentrum fra Operagata. Følg E18 til Bygdøy allé i Frogner. Ta avkjøringen mot Bygdøy/Museer/Hotell fra E18. Fortsett på Bygdøy allé til Halvdan Svartes gate/Fv161. Følg Fv161 til Fuglehauggata i Majorstuen. Sving til høyre og inn på Fuglehauggata.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År
2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2025	
2	27.04.2025	
3	27.04.2025	
4	28.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•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 godkjennelse 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

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

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.
Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter.
Marius Jonassen har deltatt på befaring som medansvarlig for oppdraget. Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250240

Selger 1 navn
Tina Bøhlerengen Petersen

Gateadresse
Fuglehauggata 13C

Poststed	Postnr
Oslo	0260

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 6250240

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad i 2019
Arbeid utført av	Oslo rør og varmeteknikk AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ifm. totalrenovering av bad i 2019

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ble utført arbeid på rør/uttak til vaskemaskin ifm. totalrenovering av bad i 2019
Arbeid utført av	Oslo rør og varmeteknikk AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

Beskrivelse	Nytt tak ble lagt sommeren 2022 i regi av sameiet grunnet en tidligere utetthet

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	Det er et gammelt leilighetsbygg, så noen skjevheter i gulv/vegger er det. Jeg har ikke merket noe problematikk knyttet til dette i leiligheten. Fasaden til bygget har noen sprekker/flassing av maling o.l.

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 faglært
Beskrivelse	Det elektriske anlegget ble skriftet ut i 2016
Arbeid utført av	Skogheim El. installasjon AS

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	Under kontroll av det elektriske anlegget (Elvia) i starten av 2023 ble det ikke avdekket avvik

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250240

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, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

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	Det ble lagt nytt tak i i regi av sameiet sommeren 2022
Arbeid utført av	Storo blikkenslagerverksted AS

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

Beskrivelse	Det har vært noen hendelser med innbrudd i bodene i kjelleren i A og B-blokken. Det har ikke vært noen hendelser i C-kjelleren (der boden tilhørende denne leiligheten er). Det er meldt inn til sameiet at det ønskes at samtlige låser på hoveddører og kjellerdører byttes ut. Jeg oppbevarer uansett aldri verdisaker i boden.

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

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

Document reference: 6250240

Tilleggskommentar

Det hender viften på badet bringer inn matlukt fra omliggende leiligheter. Den fjernes raskt etter viften slås på. Kjøkkenviften ser ut til å være laget kun for halogene lyspærer (kun en av totalt to som fungerer idag). Jeg har bare latt det være da jeg synes kjøkkenet blir tilstrekkelig opplyst med den ene pæren + taklampen, så har ikke brukt energi på å undersøke muligheter for å få tak i nye pærer/evt. bytte ut viften med en som kan ta LED-lys.

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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 forsikringspremie er 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: 6250240

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tina Bøhlerengen Petersen	4f9f03669339d84b2877a7b6f6ecff4c5f8a2214	28.04.2025 11:34:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

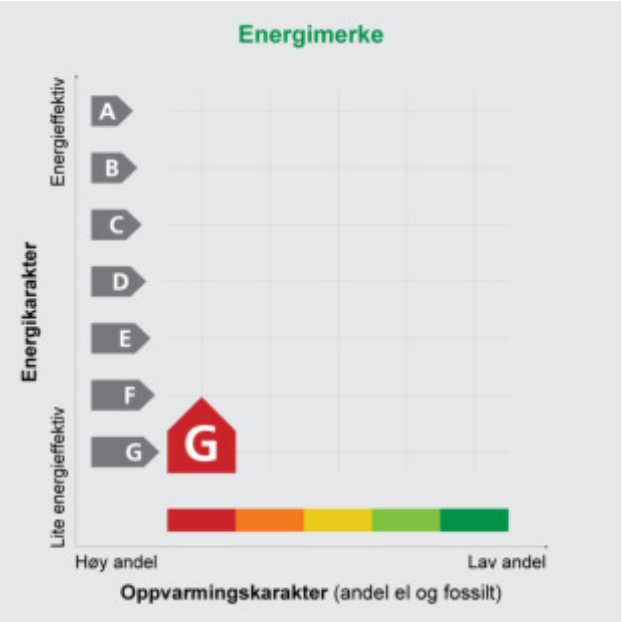
Document reference: 6250240

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Fuglehauggata 13 C
Postnr	0260
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	212
Bnr.	384
Seksjonsnr.	20
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1378636
Dato	01.04.2022



Innmeldt av	Stine Lerstad Tømmerdal

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1889
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	23
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fuglehauggata 13 C
Postnr/Sted: 0260 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 01.04.2022 11:39:07
Energimerkenummer: A2022-1378636
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Stine Lerstad Tømmerdal

Gnr: 212
Bnr: 384
Seksjonsnr: 20
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

MEGLERBREV

Park Eiendomsmegling As
PrivatMegleren PARK v/Nicolay Nordbotn Jensen
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: WM120_3005440@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005440/6-25-0240 fuglehauggata 13c . Vår ref.: 1834-1-20 Dato: 22.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Fuglehauggaten 13
Organisasjonsnr:	983991521
Seksjonseier:	Petersen, Tina Bøhlerengen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	20
Adresse:	Fuglehauggata 13 C, 0260 OSLO
Seksjonsnummer:	20
Gnr.	212
Bnr.	384

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 51679598.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenr.:	16366010649
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,50%
Restsaldo	1 504 366,86
Innfrielsesdato:	01.07.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenr.:	16366010657
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,50%
Restsaldo	4 011 842,28
Innfrielsesdato:	01.08.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 408,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	64,00	
Tv og bredbåndsabonnement	303,00	
Fellesutgifter	3 041,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	18,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 111,-
Annen formue:	210,-
Gjeld:	145 042,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenummer:	16366010649
Restsaldo:	39 108,32
Kapitalkostnader:	409,96

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenummer:	16366010657
Restsaldo:	104 293,96
Kapitalkostnader:	899,87

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 143 402,28,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Knut Thorseth pr. e-post: knut.thorseth@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Dag Christian Stokkenes, e-post: fuglehauggaten-13@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER

HUSORDENDREGLER

(Vedtatt 11.05.2011)

1. Innledning

Husordensregler har til hensikt å skape gode forhold og trivsel innen sameiet og til våre naboer. Dette oppnås ved at alle opptrer med hensyn og forståelse. Hvis noen skulle opptre i strid med husordensreglene tas saken først opp med vedkommende. Hvis dette ikke hjelper, kan styret kontaktes skriftlig.

2. Bruk av boligen

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet. Boligen må ikke brukes på en slik måte at det sjenerer andre. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 06.00.

Ervervmessig virksomhet er ikke tillatt i boligen uten styrets godkjenning. Eventuelle skader som måtte påføres bolig eller fellesrom er eierens ansvar.

3. Utleie av boligen

Utleie av boligen skal meldes til forretningsfører, slik at en til enhver tid vet hvem som bor i gården. Eier av boligen har fullt ut ansvar ovenfor sameiet for eventuelle skader/ulemper som forårsakes av leieboer. Eier har plikt til å orientere leieboer om husordensregler som gjelder for sameiet, og påse at de blir fulgt.

4. Bruk av fellesareal

Inngangsdører og dør til kjeller og loft skal til enhver tid være låst, for å hindre tyveri/innbrudd. Bodene skal holdes ryddige og oversiktlige. Det er strengt forbudt å oppbevare illeluktende eller brannfarlige stoffer i bodene.

5. Avfall

Beboerne plikter å sørge for at søppel som bringes til søppelskur er pakket forsvarlig inn og sørge for at det legges opp i søppelcontainerne. Papircontainerne skal benyttes til aviser, kartong og annet papir. Glass og metall skal kastes ved avfallsstasjoner andre steder i bydelen.

Kassert inventar som komfyrer, kjøleskap, møbler og lignende må ikke plasseres i søppelboden eller andre steder på fellesområdene. Beboerne er selv ansvarlig for å frakte bort spesialavfall for egen regning.

6. Trappevask

Det er bestemt at den enkelte eier er ansvarlig for vasking etter regler gitt av styret. Styret anbefaler at hver leilighet vasker trappeavsats og trappen ned til etasjen under hver måned. Beboere i hver etasje avtaler seg imellom hvilke måneder de har ansvar for, og signerer på vaskelisten.

7. Husdyrhold

De som har husdyr plikter til enhver tid å ta særlige hensyn til naboene, slik at dyreholdet ikke er til sjenanse.

8. Utvendig anlegg

Styret ønsker at gården skal fremstå med et helhetlig ytre. Montering av anordninger som får betydning for fasadens utseende, eller som er til sjenanse for andre beboere, er ikke tillatt. Søknad om montering av anordninger kan forelegges styret for eventuell godkjenning.

9. Tekniske anlegg

Enhver har plikt til å behandle bygningen med dens installasjoner på en hensiktsmessig måte. Feil eller mangler på de anlegg som ligger utenfor den enkelte seksjon, bes meldt til styret så snart som mulig.

10. Sikkerhet

Styret forutsetter at alle vil gjøre sitt beste for at ikke uvedkommende slipper inn i trappeoppgangene. Slipp aldri ukjente inn uten og sjekke hvem de er og hvilket ærend de har.

VEDTEKTER

SAMEIET FUGLEHAUGATEN 13
VEDTEKTER

Vedtatt på ordinært årsmøte den 3. april 2019.

1.1 Eiendommen Fuglehaugaten 13, gnr: 212, bnr: 384 i Oslo er i følge oppdelingsbegjæring tinglyst den 8. januar 1997 oppdelt i 22 boligseksjoner da loftsleiligheten ble utbygget. Første seksjonering ble registrert tinglyst den 12. mai 1976 i 21 boligseksjoner.
I overensstemmelse med skjøte til respektive seksjonseiere inngår disse i et sameie som er gitt navnet

SAMEIET FUGLEHAUGATEN 13

Så lenge det er pliktig eller mulig skal sameiet være registrert i offentlige registere.

Om ikke annet er anført i disse vedtekter, gjelder bestemmelsene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, med senere endringer.

2.1. Rett til bruk. (Eierseksjonslovens§ 24)·
Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet (seksjon) og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet (lovens § 6 sjette ledd) Endring av bruksenheten fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter Eierseksjonslovens § 13 annet ledd.
I vedtektene kan det gis bestemmelser om midlertidig enerett for en eller flere seksjonseiere til bruk av bestemte deler av fellesarealene og om vilkår for slik enerett.

I ekstraordinært årsmøte den 4. september 2018 ble følgende midlertidig enerett vedtatt:
Seksjon 5, 7 og 10 disponerer en kjellerbod på ca. 1 kvm. hver. I bodene står det en vaskemaskin. Disse seksjonene har begrensede muligheter for avløpsrør i leilighetene og disse har derfor særskilte rettigheter til kjellerbodene. Kjellerbodene skal derfor ikke anses som fellesareal med tilgang for alle seksjonseiere, men bruksrett for seksjon 7 og 10. I reseksjonering registrert tinglyst den dd.mm.åååå har seksjon 5 tinglyst kjellerboden som tilleggsdel og har eksklusiv bruksrett til dette arealet.

Sameiermøtet har fastsatt Huseierforeningens vanlige regler om husorden som ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold i seksjonssameiet, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

2.2. Vedlikehold. (Eierseksjonslovens § 32).
Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre san1eieme.
Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. (Se nærmere i lovens § 33)

2.3. Installasjoner m.m. (Eierseksjonslovens § 33)
Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.
En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

3.1. Rettslig rådighet. (Eierseksjonslovens§ 24) Den enkelte seksjonseier rår som eier over seksjonen.
Lovens § 24 gir mulighet for å nedfelle i vedtektene begrensninger i den rettslige rådighet over

seksjonen.

Erverver eller leier av bruksenhet skal godkjennes av styret, eller den styret bemyndiger. Slik godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Lovens § 23 gir nærmere regler om visse unntak fra denne bestemmelse.

3.2 Fordeling av felleskostnader og -inntekter (Eierseksjonslovens § 29)

Kostnadene med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom seksjonseierne etter eierbrøken. Lovens § 29 gir mulighet for annen fordeling.

Med tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn nevnt i første ledd.

Den enkelte seksjonseier skal betale a konto beløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt en slik avsetning.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal tillegges sameiets egenkapital.

Kostnader og inntekter som kommer fra samarbeidet mellom Sameiet Fuglehauggata 13 og Fuglehauggata 13 D skal fordeles slik:

Sameiet Fuglehauggata 13: 767 kvm/ 89 %
Fuglehauggata 13 D: 93 kvm/ 11 %

Dette gjelder blant annet kostnader til inngangsport, portrom, ringetablå og serviceavtale for bekjempelse av skadedyr.

3.3. · Heftelsesform (Eierseksjonslovens § 30)

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin eierbrøk.

4.1. Panterett for seksjonseiernes **forpliktelser.** (Eierseksjonslovens§ 31)

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

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

Panteretten omhandlet i dette punkt kan gjøres gjeldende av styret.

4.2 Pålegg om salg. (Eierseksjonslovens § 38).

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Krav om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter pkt. 4.3. Advarsel skal gis skriftlig og opplyses om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn seks måned fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt det passer. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter dette punkt.

4.3. Fravikelse. (Eierseksjonslovens§ 39).

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for øddeggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige

brukere kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter pkt 4.2 om salg. Begjæringen settes fram for namsretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13- 16 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæring om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

Etter reglene i dette punkt kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

4.4. Vedtekter (Eierseksjonslovens § 27).

Alle sameier skal ha vedtekter, som for å være lovlige minst skal angi eiendommens grunnboksbetegnelse og hvor mange medlemmer styrets skal ha.

Vedtektene kan bare vedtas eller endres på årsmøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan vedtak om endringer bare treffes med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

5.1 Årsmøtets myndighet. (Eierseksjonslovens § 40). Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

5.2 · Flertallskrav og særlige begrensninger i **årsmøtets myndighet.** (Eierseksjons- lovens § 49).

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven eller disse vedtekter fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitt stemmer.

Det kreves to tredjedeler av de avgitt stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesareal til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
. d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til armet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annetpunktum.
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med segøkonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

5.3. Styrets beslutningsmyndighet. (Eierseksjonslovens § 58).

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

5.4. Mindretallsvern. (Eierseksjonslovens § 40).

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 54-55 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

6.1. Årsmøtet. (Eierseksjonslovens kapittel 6).

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle

seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

6.2. Innkalling til årsmøte. (Eierseksjonslovens§ 43).

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være minst ått og høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel må være på minst tre dager.

Innkalling skjer skriftlig, og skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallelsen om styret har mottatt krav før fristen etter forrige punkt.

6.3. Om hvilke saker årsmøtet skal og **kan behandle.** (Eierseksjonslovens § 44).

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets resultat- og balanseregnskap med noter for foregående kalenderår
c) revisjonsberetning og
d) velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og revisors beretning skal senest en uke før ordinært årsmøtet sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning i saker som er nevnt i innkallingen til motet, og eventuelt i saker anført under bokstav a) til d) i annet ledd. At saken ikke er nevnt i innkallingen er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er framsatt i motet.

6.4. Møteledelse. Protokoll (Eierseksjonslovens § 47).

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

6.5. Årsmøtets vedtak. (Eierseksjonslovens § 52).

I årsmøtet gir hver seksjon en stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter lovens §§ 26 og 27.

7.1. Styre. (Eierseksjonslovens § 54).

Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer med to varamedlemmer. Et styremedlem behøver ikke være eier av seksjon i sameiet, men må være en myndig, fysisk person.
Styret velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitt stemmene. Styrelederen velges særskilt.

Et styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet bestemmes av årsmøtet.

Eierseksjonsloven gir mulighet for å ta inn i vedtektene andre regler om styrets sammensetning m.m.

7.2. Styremøter. Styrets oppgaver. Forretningsfører. Ugildhet. (Eierseksjonslovens § 55 m.fl.).

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styrets har oppgaver og skal arbeide etter regler anført i eierseksjonslovens §§ 39, 40, og 42. Styret skal utarbeide instruks for sitt arbeid, som skal være tilgjengelig for seksjonseierne.

Sameiet skal ha en forretningsfører og det hører inn under styret å ansette og si opp forretningsfører og andre funksjonærer etter reglene i eierseksjonslovens § 41.

7.3. Representasjon. (Eierseksjonslovens § 60).

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

8.1. Regnskap (Eierseksjonslovens§ 64).

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap og årsoppgjør skal settes opp i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av lov av 17. juli 1998 nr. 56 om regnskapsplikt m.m. med senere endringer.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

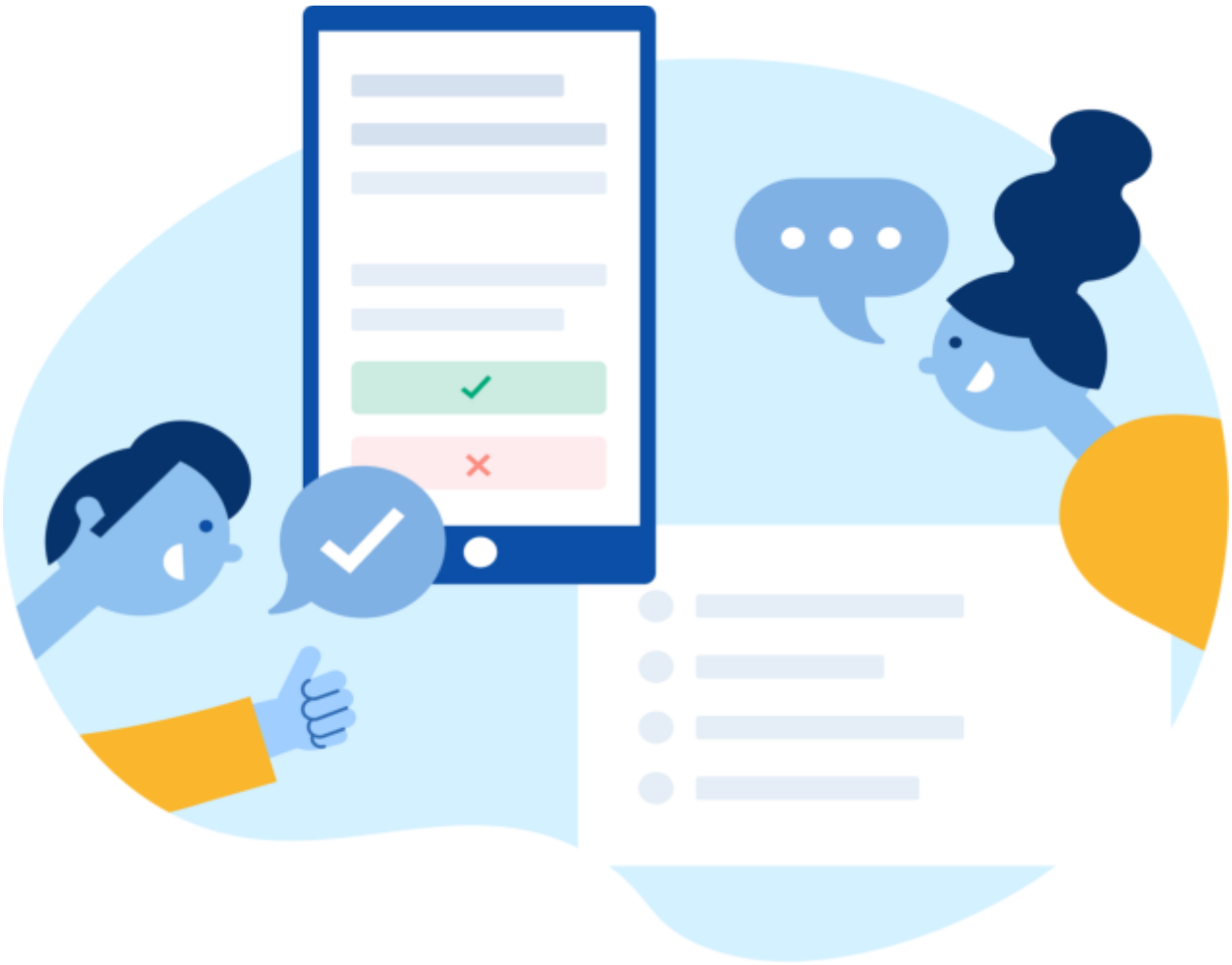
8.2. Revisjon. (Eierseksjonslovens § 65).

Sameiet skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer som velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

---------000000000000000000000000000---------

PROTOKOLL-
UTSKRIFT ÅRSMØTE



Årsmøte 2024

Sameiet Fuglehauggaten 13

27. februar 2024

Selskapsnummer: 1834

Velkommen til årsmøte i Sameiet Fuglehauggaten 13

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

Dato for årsmøtet:

27. februar 2024 kl. 19:00, Fuglehauggaten 13 D. Hos Ivar Edvar Lykke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Økning av felleskostnader - Informasjonssak
8. Dugnad - Informasjonssak

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Fuglehauggaten 13

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
Knut Thorseth

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
[Navn] og [Navn] 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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap og beretning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås på årsmøte.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Cecilie Tollefsen
- Ivar Edvard Lykke

Sak 7

Økning av felleskostnader - Informasjonssak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Felleskostnadene økes med 15% fra 01.04.

Forslag til vedtak

Informasjonssak

Sak 8

Dugnad - Informasjonssak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakelsen din er avgjørende for å skape et bedre og mer trivelig miljø for oss alle. Det har dessverre vært få som kan møte på dugnad i det siste og styret ønsker å understreke viktigheten at så mange som kan møter. Styret ønsker at en representant fra hver seksjon møter til fremtidige dugnader, seksjonen kan representeres av leietaker også. La oss gjøre dugnaden til en hyggelig og sosial opplevelse, der vi jobber mot felles mål. Ditt bidrag, uansett hvor lite det måtte virke, er av stor verdi og vil bli verdsatt av alle i sameiet.

Forslag til vedtak
Til informasjon

SAMEIET FUGLEHAUGGATEN 13
ORG.NR. 983 991 521, KUNDENR. 1834

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	982,476	824,084	994,000	959,000
Andre inntekter		0	0	4,000	4,000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**982,476**	**824,084**	**998,000**	**963,000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7,896	-7,614	-7,000	-7,000
Styrehonorar	4	-56,000	-54,000	-55,000	-58,000
Revisjonshonorar	5	-18,903	0	-7,000	-7,000
Forretningsførerhonorar		-54,685	-50,865	0	-58,000
Konsulenthonorar	6	-3,552	-3,430	-58,000	-58,000
Drift og vedlikehold	7	-30,628	-4,232,978	-75,000	-150,000
Forsikringer		-184,062	-111,443	-130,000	-180,000
Kommunale avgifter	8	-145,270	-125,535	-140,000	-177,000
Energi/fyring	9	-39,248	-47,515	-45,000	-45,000
TV-anlegg/bredbånd		-103,625	-85,652	0	0
Andre driftskostnader	10	-60,784	-102,981	-174,000	-215,000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-704,651**	**-4,822,014**	**-691,000**	**-955,000**
DRIFTSRESULTAT		**277,825**	**-3,997,930**	**307,000**	**8,000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19,122	18,363	11,000	11,000
Finanskostnader	12	-381,209	-178,700	-204,000	-204,000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-362,087**	**-160,336**	**-193,000**	**-193,000**
ÅRSRESULTAT		**-84,262**	**4,158,266**	**114,000**	**-185,000**

Transaksjon 09222115557510762651 Signert DCS, IEL, CT

SAMEIET FUGLEHAUGGATEN 13
ORG.NR. 983 991 521, KUNDENR. 1834

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	33,865
Forskuddsbetalte kostnader		93,021	93,893
Driftskonto OBOS-banken		22,855	215,850
Innestående i andre banker		22,505	0
SUM OMLØPSMIDLER		**138,451**	**343,608**
SUM EIENDELER		**138,451**	**343,608**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-5,736,053	-5,651,790
SUM EGENKAPITAL		**-5,736,053**	**-5,651,790**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5,750,667	5,940,103
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5,750,667**	**5,940,103**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7,221	17,374
Leverandørgjeld		91,023	4,286
Påløpte renter		25,592	28,211
Annen kortsiktig gjeld		0	5,424
SUM KORTSIKTIG GJELD		**123,837**	**55,295**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**138,451**	**343,608**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Sameiet Fuglehauggaten 13

Transaksjon 09222115557510762651 Signert DCS, IEL, CT

Dag Christian Stokkenes Ivar Edvard Lykke Celine Tollefsen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	896,340
Tv og bredbåndsabonnement	79,992
Brensel	6,144
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**982,476**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7,896
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7,896**

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: 4
STYREHONORAR

Transaksjon 09222115557510762651 Signert DCS, IEL, CT

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 56 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 903.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Andre konsulenthonorarer	-3,552
SUM KONSULENTHONORAR	**-3,552**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-20,543
Drift/vedlikehold VVS	-3,250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1,927
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-4,053
Kostnader dugnader	-856
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-30,628**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-74,496
Feieavgift	-3,060
Renovasjonsavgift	-67,714
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-145,270**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-39,248
SUM ENERGI / FYRING	**-39,248**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3,995
Vakthold	-1,658
Renhold ved firmaer	-44,388
Andre kontorkostnader	-2,360
Porto	-208
Bank- og kortgebyr	-6,075
Velferdskostnader	-2,100
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-60,784**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	390

Transaksjon 09222115557510762651 Signert DCS, IEL, CT

Renter Nordea	2,903
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	416
Kundeutbytte fra Gjensidige	14,728
Andre renteinntekter	685
SUM FINANSINNTEKTER	**19,122**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-381,210
SUM FINANSKOSTNADER	**-381,209**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB 1		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,25 %. Løpetiden er 31 år.		
Opprinnelig 2022	-1,691,000	
Nedbetalt tidligere	18,305	
Nedbetalt i år	77,270	
		-1,594,425
DNB 2		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,25 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-4,300,000	
Nedbetalt tidligere	31,592	
Nedbetalt i år	112,166	
		-4,156,242
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5,750,667**

Transaksjon 09222115557510762651 Signert DCS, IEL, CT

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET FUGLEHAUGGATEN 13

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET FUGLEHAUGGATEN 13.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: ZNI72-HEEYV-BSK25-GDBON-VG4QN-HNL0W

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZNI72-HEEYV-BSK25-GDBON-VG4QN-HNL0W

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.02.24
Selskapsnummer: 1834 **Selskapsnavn:** Sameiet Fuglehauggaten 13

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

**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.

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nicolay Nordbotn Jensen
FUGLEHAUGGATA 13C

Dato: 22.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510098
8460615

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 384

Vi viser til bestilling av 20250422 for FUGLEHAUGGATA 13C.

GNR. 212 BNR. 384

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.08.1890.

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

763 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

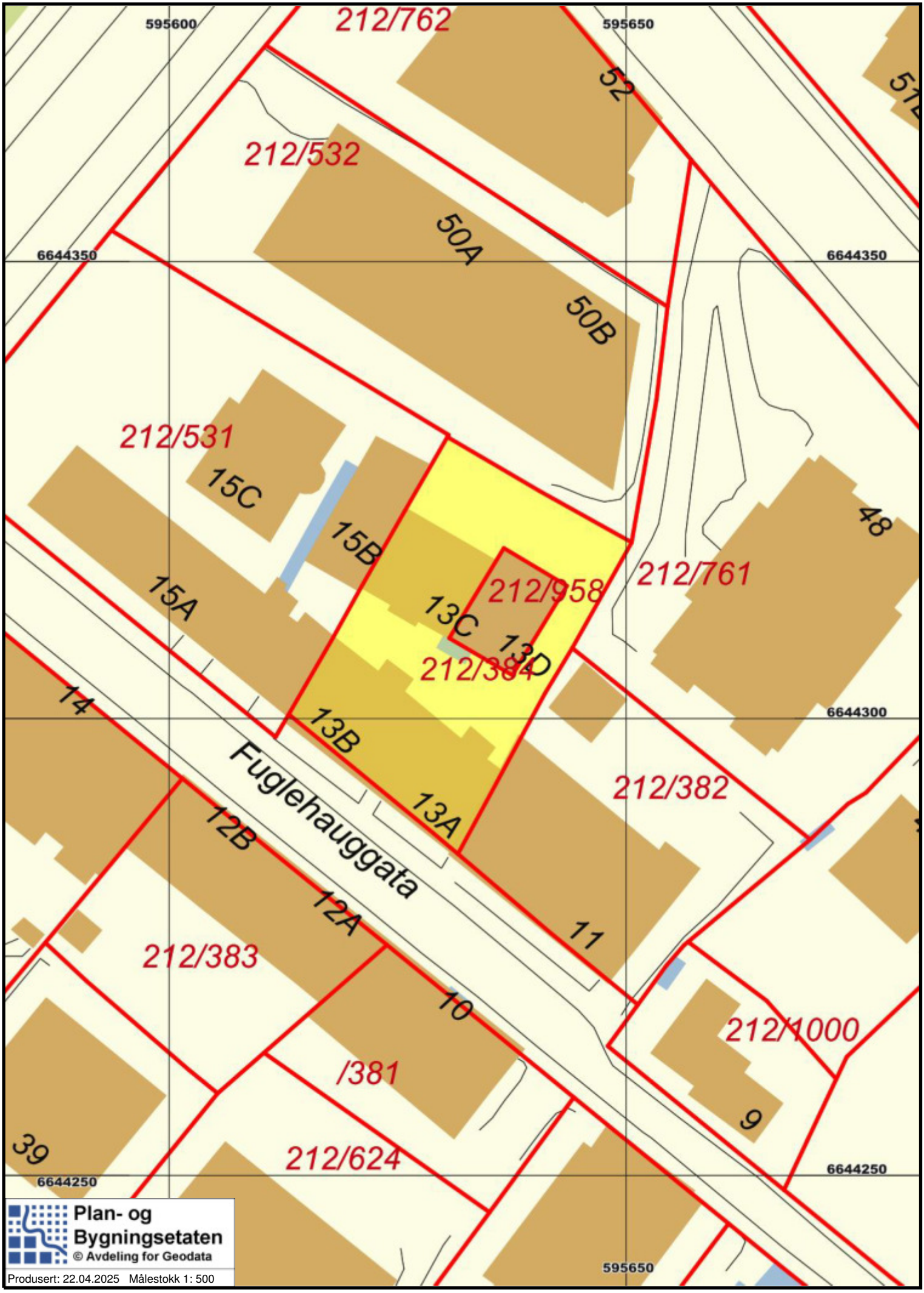
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

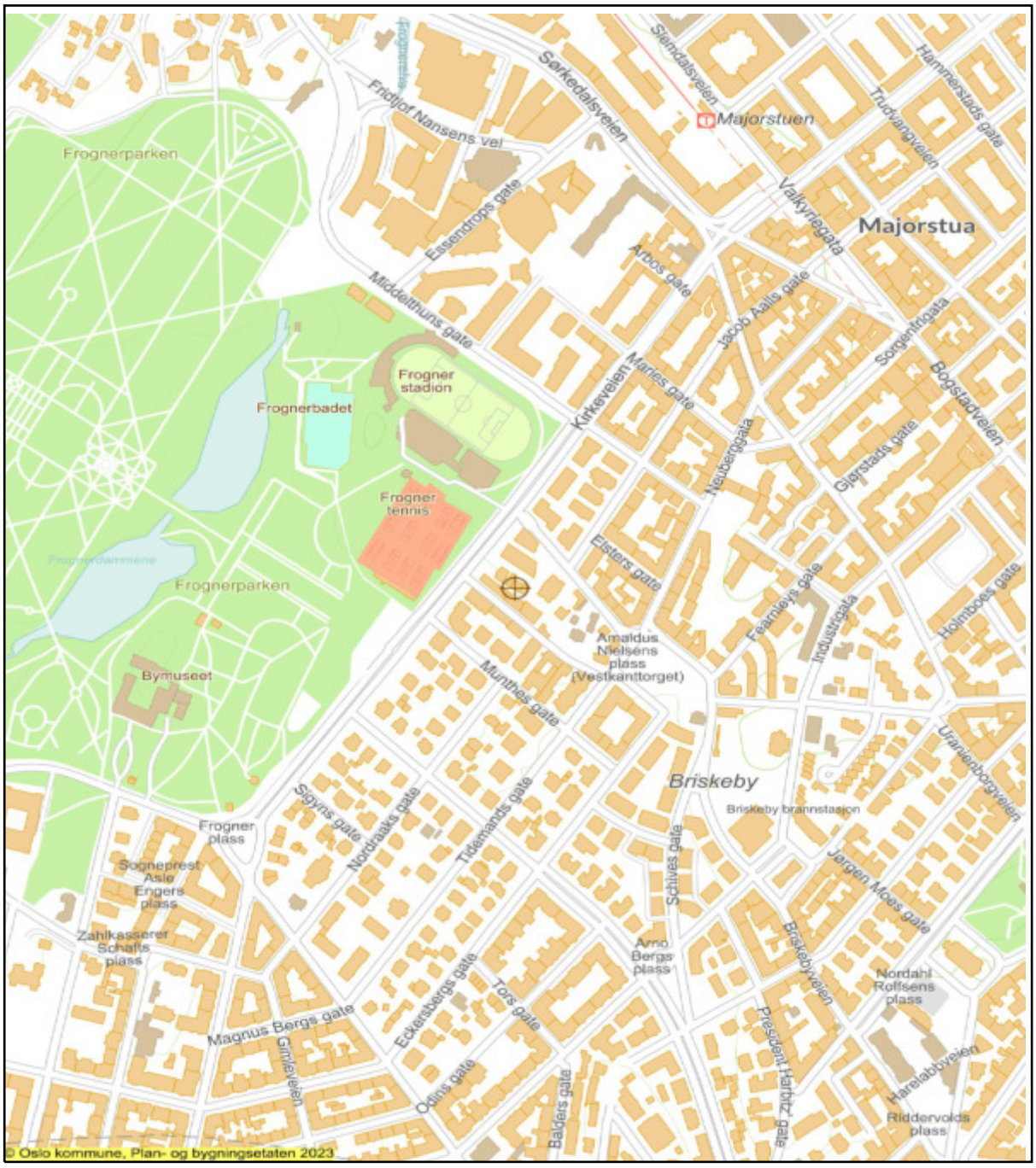
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


595600
595650
212/762
52
212/532
50A
50B
6644350
6644350
212/531
15C
15B
15A
212/958
212/761
48
13C
13D
212/384
14
13B
6644300
Fuglehauggata
212/382
12B
13A
12A
11
212/383
10
212/1000
/381
9
39
212/624
6644250
6644250
595650
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 22.04.2025 Målestokk 1: 500

OVERSIKTSKART

Oversiktskart

Adr.:	Fuglehauggata 13 C	Bydel :	FROGNER
Gnr bnr :	212 / 384	Skolekrets (2020/2021):	Majorstua



Dato: 22.04.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

FUGLEHAUGGATA 13
A-C -INNR WC
(ATTESTERT)

A N M E L D E L S E .

2 bl. tegninger.

V

V.D. 1230/36

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. vannklosetter

på matr.nr. 13 Fuglehaugsgaten

Innlevert 18. juni 1936. Attestert 25/2. 37

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 19-6-1936.

Ekmagnus.

Ad: matr. nr. 13 Fuglehaugsgaten. Jnr. 1310/36.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

W.C.reglene må følges. Opvarmning av rummene ansees nødvendig.

...chefens J.nr.: ...
mottatt 29 JUN. 1936

Oslo helseråd, den 27 juni 1936.

Efter bemyndigelse.

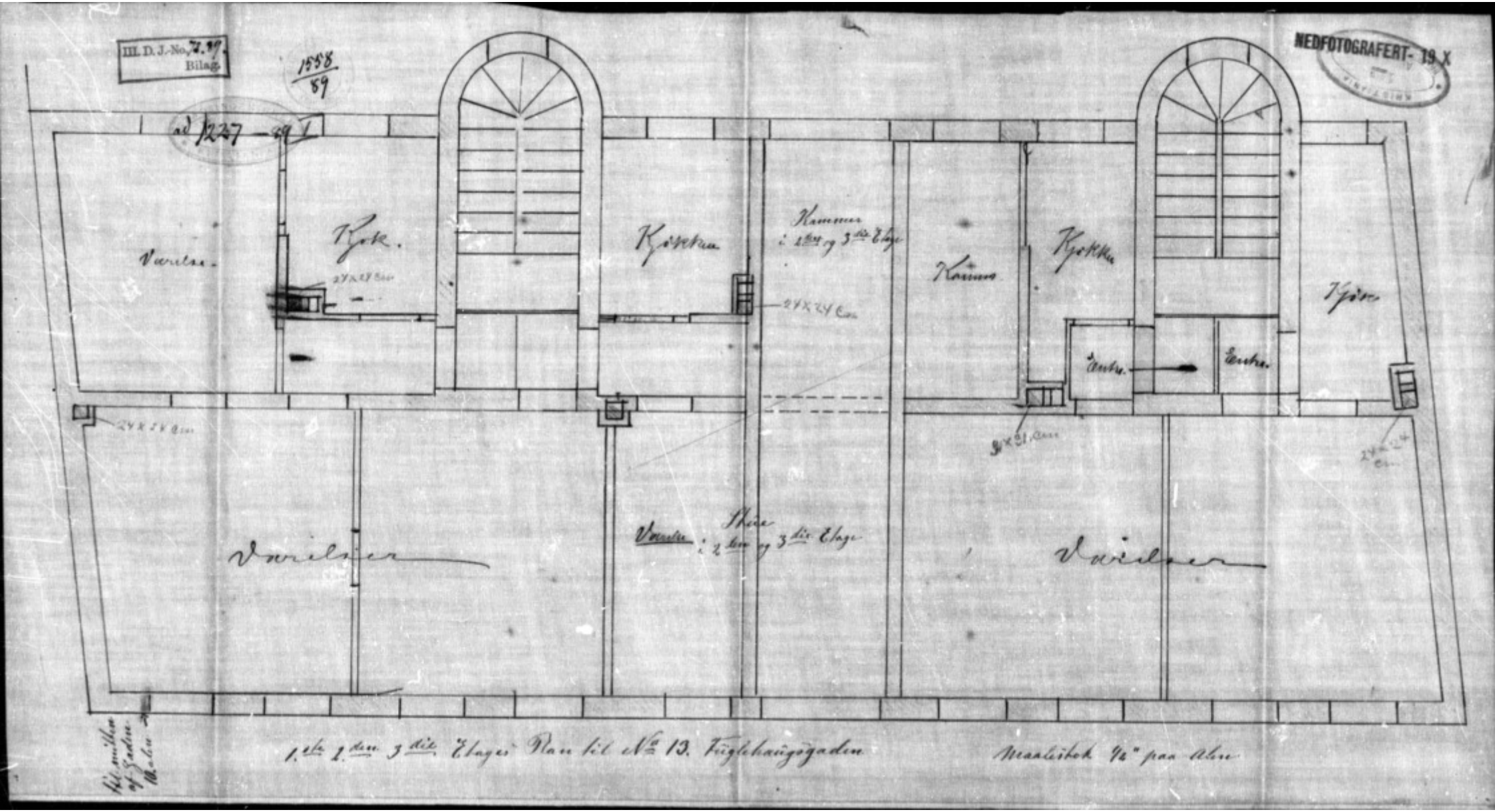
K. Braun-Meyer

Vd. til innstilling
Oslo 30/6-36.
Ekmagnus

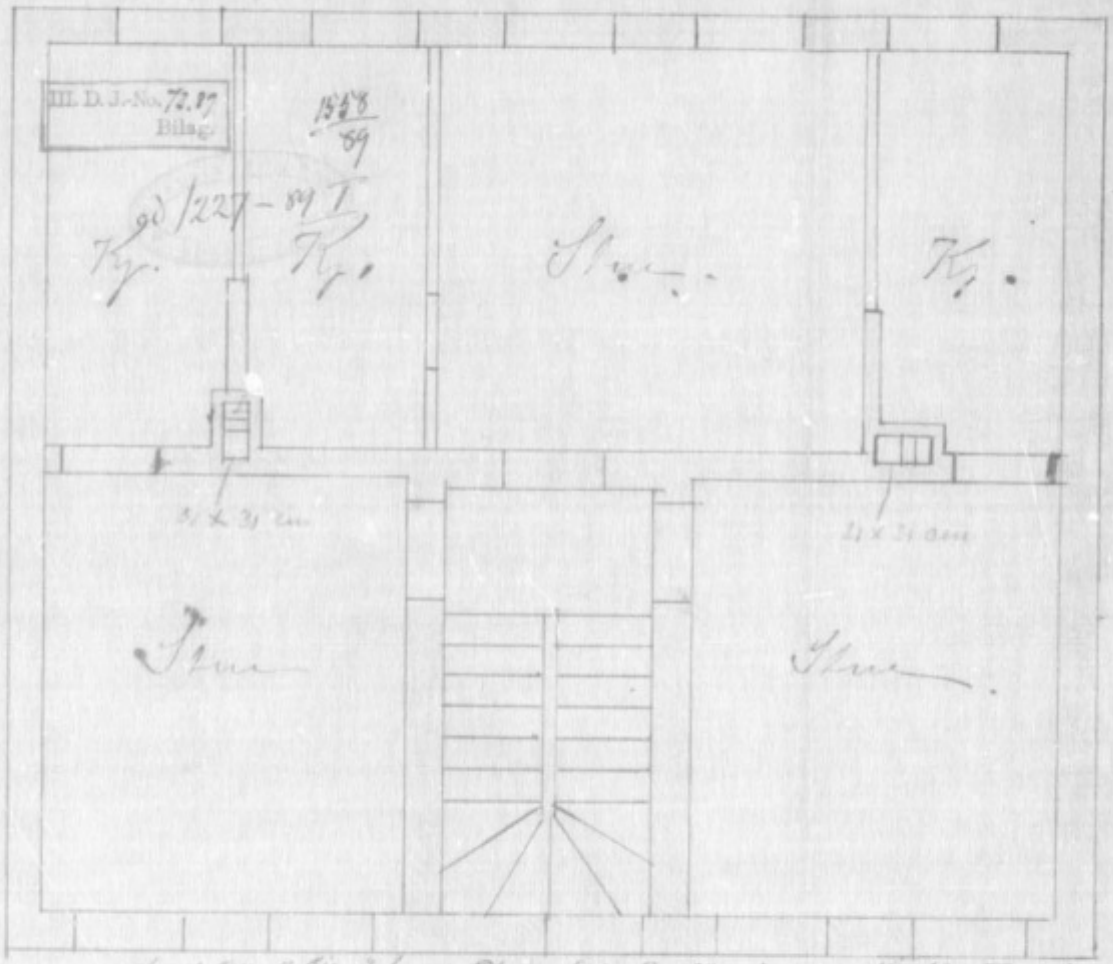
Godkjennes på de av helserådet nevnte betingelser.
Dersom hjellegutveiene skal renses må snitt av kloakk innsendes
meddelt 2/7 36

2/7. 36

FUGLEHAUGGATA 13 A-C - FOR- OG BAKBYGNING


III. D. J. No. 7.99.
Bilag.
1558/89
MEDFOTOGRAFERT 19 X
Kjøk.
Kjøkken
Kammer
i 1ste og 3die Etage
Kammer
Kjøkken
Kjøk.
Entre.
Entre.
Kjøk.
Vaskerier
Vaskerier
Vaskerier
Skure
i 2den og 3die Etage
1ste 2den 3die Etager Hus til No 13. Tøyhaugsgaden
Maalestok ½" paa Alen

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



Beliggende Grund

Vaaningshus

1ste 2den 3die Etages Plan fol. Bygningen No. 13. Fuglebergegaden

Maaleblok 76 paa Aker

FUGLEHAUGGATA 13 A-C - FOR- OG BAKBYGNING

III. D. J.-No. 7389
Bilag.

1558/89 1574/89

Bygningsanmeldelse

1227-89

angaaende Opførelse af en Sø og Bagbygning mod Gaarden.

for Matr.-No. 13 Ingelsborgsgaden

Indleveret 27 September 89. Attesteret 25. 10. 90.

—or—

Overensdes den øvrige Sundhedskommission.
Stedet bekjendt. Frontbygningen maa formentlig flyttes til den med A betegnede Plads. Vinduerne i den gamle Baningsbygning er angivne i Situationsplanen. Afstandene fra Pumpet til disse bliver da mindst 3,75 Meter. Pumpen maa gives de i Planen angivne Dimensioner. Forøvrigt meddeles Anmeldelsen til Approbation naar samtlige Trapper udføres af ildfast Materiale.

Christiania den 28 September 1889.
Chr. Brinchmann

CHRISTIANIA 341/89 POLITIKOMMISSION

Pumpet kan ikke tillades anlagt paa det paa Planen angivne Sted. Efter Bygningsinspektørens med A betegnede Plads vil samtlige Beboere have Vandforsyning

Christiania d. 30 Oktober 1889
30/9 1889 Pihl

361/89 B

Intet at bemærke.
d. 1/10 1889.
Theodor Gallis.

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser

Christiania 1ste Oktober 1889.
G. Bull

2 X 89

FUGLEHAUGGATA 13 - SAMENSLAAING M.M. - FERDIGATTEST

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hansteensgate 59 - 68 30 30

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeid: **Sammenslåing leiligheter samt innr. bad og v.c. i 2.etg.** Forbygning

Arbeidssted: **Fuglesangsgata 13** | Gnr. | Bnr. **82/16**

Byggherre

Edda Espeland
Brettevilles gate 13

OSLO 4

Ansvarshavende

Tømrern.Svein Lien
Nordhagaveien 37

OSLO 4

PMB/BS

Dato

1.februar 1985.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Per M.Berglie

Ferdigattesten dekker de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet

Kontrollert Godkjent

FUGLEHAUGGATA 13 - OMINNR LOFT - FERDIGATTEST

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Halvor Fossum Lauritzen
Fuglehauggata 13

0260 OSLO

Lohne, Yngve
Strandveien 18

2150 ÅRNES

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	890103625	94/47840

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	25. august 1994

Arbeidssted : 212/0384 Fuglehauggata 13
Byggherre : Halvor Fossum Lauritzen, Fuglehauggata 13, 0260 OSLO
Arbeidets art: OMINNREDNING AV. EKSIST. LOFTSLEILIGHET - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

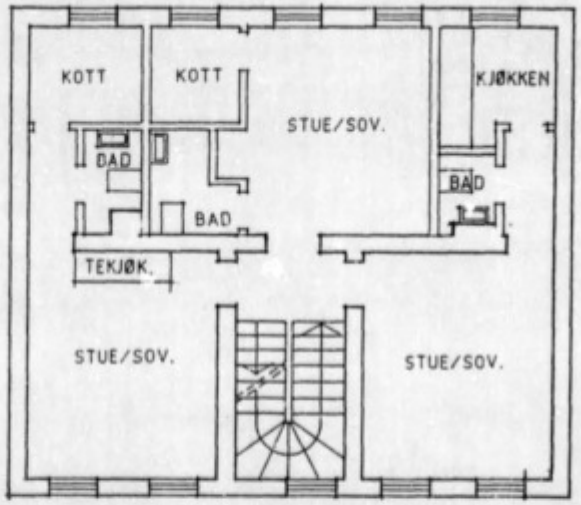
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

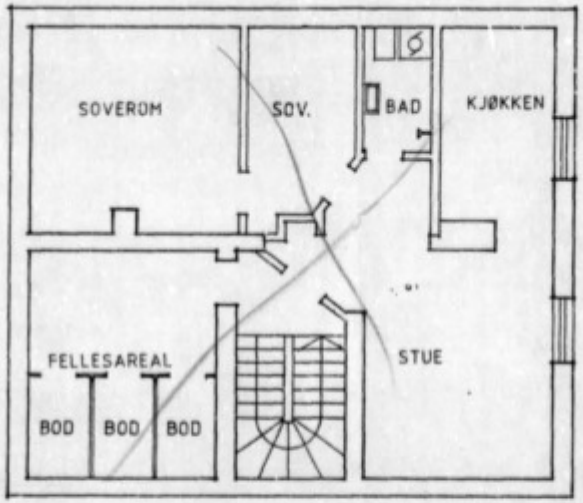
Øivind Rooth
Overingeniør

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

FUGLEHAUGGATA 13 - BAD 1 OG 3 ETG - PLAN 3 ETG OG LOFT



3.ETASJE



LOFT

TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT-24X

2

FUGLEHAUGGATA 13	
PLAN EKSISTERENDE 3.ETASJE OG LOFT	MÅL 1:100 11-01-88
BILAG 2 SIDE 2	

FUGLEHAUGGATA 13 ETTERSLEPS-RAPPORT

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Fuglehaugsgt. 13				JOUR.NR.	88/100583
ARB.'S ART	Innred. av bad /WC i 1. og 3. etg				GNR./BNR.	212/0384
BYGGHERRE	Frode Saltnes m.fl.				BYGN.ENH.NR	
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
		13.4.88				6.11.92

Feil adresse i Unique riktig, adresse er Fuglehaugsgt. 13

Byggemeldingen gjelder innredning av 3 bad/WC i 1. etasje og 3 bad/WC i 3. etasje i en eldre boligblokk.

Arbeidene ble utført uten først å være byggeanmeldt.
Saken er ferdigattestert av avdelingen.

Saken er ferdigattestert.

1.7.94

Ola Brevig
Ola Brevig

Attestert, Oslo

Jan Otto Strøm, Prosjektleder

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.	X		X			

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES			1.7.94	OGB
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST				
SAKEN UTGÅR: MAKULERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV				
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				

BETINGELSER

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

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

S-2529

Oslo

S-2529

Endret reguleringsplan m/ reguleringsbestemmelser for Frogner- området,kvartalene begr. av Kirkevn.-Prof.Dahls gt.-Tidemands gt. -Munthes gt.-Eckersbergs gt.-Tors gt.-Odins gt.-Frognervn. Byggeomr.for bolig m/tilh.anlegg,Tomt for off.bygning mm.

Vedtaksdato: 21.04.1981
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198101649
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR "FROGNEROMRÅDET" BEGRENSET AV KIRKEVEIEN - PROF. DAHLS GATE - TIDEMANDS GATE - MUNTHES GATE - ECKERSBERGS GATE - TORS GATE - ODINS GATE - FROGNERVEIEN, BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG, TOMTER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER M.M., OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Området er regulert til:
a) Felt 1 - 13 (Eksisterende utnyttelsesgrad, U = maks. 0,4) - Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg. - Spesialområde - bevaring.
b) Felt 14 - 18 (utbygging av enkelttomter, U = maks. 1,0-2,0)- Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg.
c) Felt 19A - 20 (utbygging av felt etter samlet plan, U = maks. 0,8-1,2) - Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg.
d) Felt 21 (U = maks. 1,0) - Byggeområde - kontor.
e) Felt 22 - 25 (U = maks. 0,5) - tomt for offentlig bygning - barnehage.
f) Felt 26 (U = maks. 0,5) - tomt for allmennyttig formål.

§ 2. De angitte utnyttelsesgrader er maksimale og gjelder i gjennomsnitt for de enkelte felter. Parkeringsanlegg over bakken, garasjer m.v., skal medregnes i utnyttelsesgraden.

§ 3. Alle bygninger skal oppføres innenfor de angitte grenser for bebyggelse.

§ 4. For de enkelte boligfelt gjelder følgende bestemmelser:
a) Maksimal etasjehøyde skal være:

Felt 1 og 2	3 etasjer
Felt 3, 4, 5, 6, 7, og 9	2 etasjer + overetasje
Felt 8, 10, 11, 12, og 13	2 etasjer
Felt 14 og 15	4 etasjer
Felt 16 og 17	4 etasjer + overetasje
Felt 18	5 etasjer + overetasje
Felt 19A og 19B	5 etasjer
Felt 20	4 etasjer

b) Ved nybygg skal maks. 20% av leilighetene ha 2 rom og kjøkken. De øvrige leilighetene skal være 3 rom og kjøkken eller større.
Ved ombygging skal en følge samme norm for leilighetsfordeling dersom dette ikke er til ulempe for de som bor i huset og fortsatt skal bli boende eller dersom planløsningen gjør dette spesielt vanskelig.
c) For feltene 19A - 20 skal bebyggelsen ved plassering og utforming best mulig tilpasses omkringliggende, eksisterende bebyggelse og strøkets karakter.
Parkeringsanlegg over bakken i bebyggelsen skal regnes med i etasjetallet. Hvis deler av den eksisterende bygningsmasse blir stående, skal tilhørende tomteareal trekkes fra beregningsgrunnlaget ved utregning av feltets maksimalt tillatte gulvareal.
Følgende felt skal utbygges etter samlet bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.
- Felt 19A, 19B
- Felt 20
d) For ny bebyggelse skal det opparbeides sandlekeplasser og kvartalslekeplasser etter bygningsrådets anvisninger. Kvartalslekeplassene kan - etter en samlet plan og vurdering av tilliggende felter - delvis innpasses i de offentlige fotgjengerområder, jfr. vedtekt for Oslo til bygningslovens paragraf 69 nr.3.

§ 5. For felt 21 (kontorer og forretninger) skal bebyggelsen oppføres med høyder som for eksisterende bygninger (1 og 2 etasjer dels med underetasje). Kompletterende bebyggelse skal være maksimalt 2 etasjer.

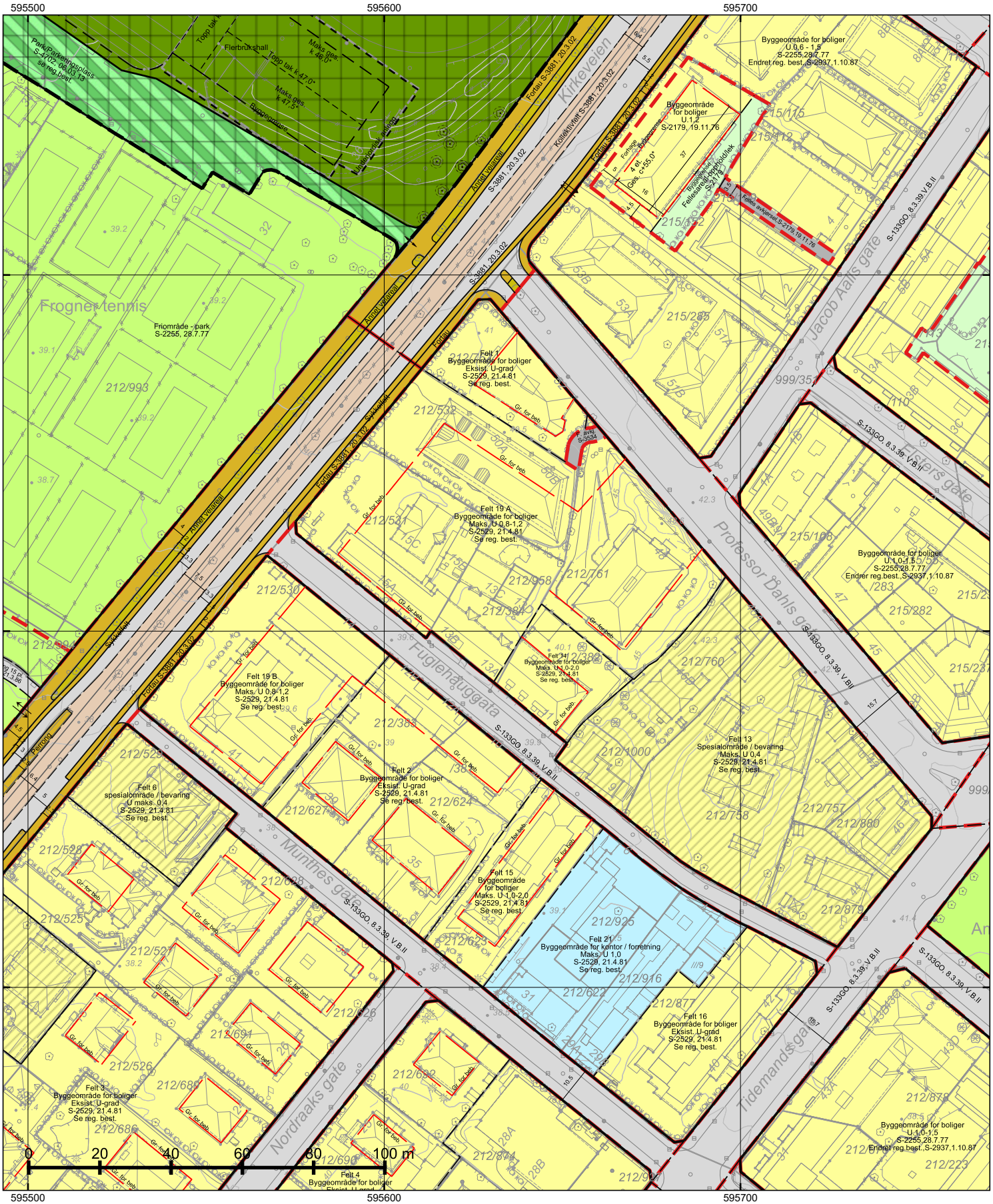
§ 6. Innenfor eiendommer regulert til spesialområde - bevaring - skal alle bygningene bevares. Modernisering tillates under forutsetning av at eksteriøret i det vesentlige beholdes eller føres tilbake til det opprinnelige utseende. Forandringsarbeider skal skje i samråd med byantikvaren.
Bebyggelsen på Prof. Dahls gate 44/44b skal benyttes til offentlig barnehage.
De øvrige eiendommer skal fortrinnsvis benyttes til boligformål, men det kan tillates innpasset funksjoner av sosial karakter.
Dersom brann eller andre forhold fører til at en eiendom må nybygges, skal den nye bebyggelsens utforming og størrelse tilpasses de eksisterende bygninger.

§ 7. På feltene 22, 23, 24, 25 og 26 bør eksisterende bygninger søkes bevart og ved eventuelle endringer bør det tas hensyn til bygningenes antikvariske verdi. Nye bygninger tilpasses omkringliggende bebyggelse og bygningenes høyde skal maks. være 2 etasjer.

§ 8. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan bør den verdifulleste del av vegetasjonen søkes bevart og innpasses i den nye bebyggelse. Dette gjelder spesielt trær langs gater og i særlig grad i området mot Kirkeveien.

§ 9. For all ny bebyggelse (boliger, kontorer/forretninger og offentlige bygninger) skal det skaffes biloppstillingsplasser nødvendige for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn. Plassene skal fortrinnsvis anlegges i garasjebygg på eget område, men der forholdene tilsier det, kan bygningsrådet forlange at parkeringsdekning og atkomster samordnes for flere felt. For den øvrige bebyggelse skal parkeringsplasser i prinsippet opparbeides på egen grunn.

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

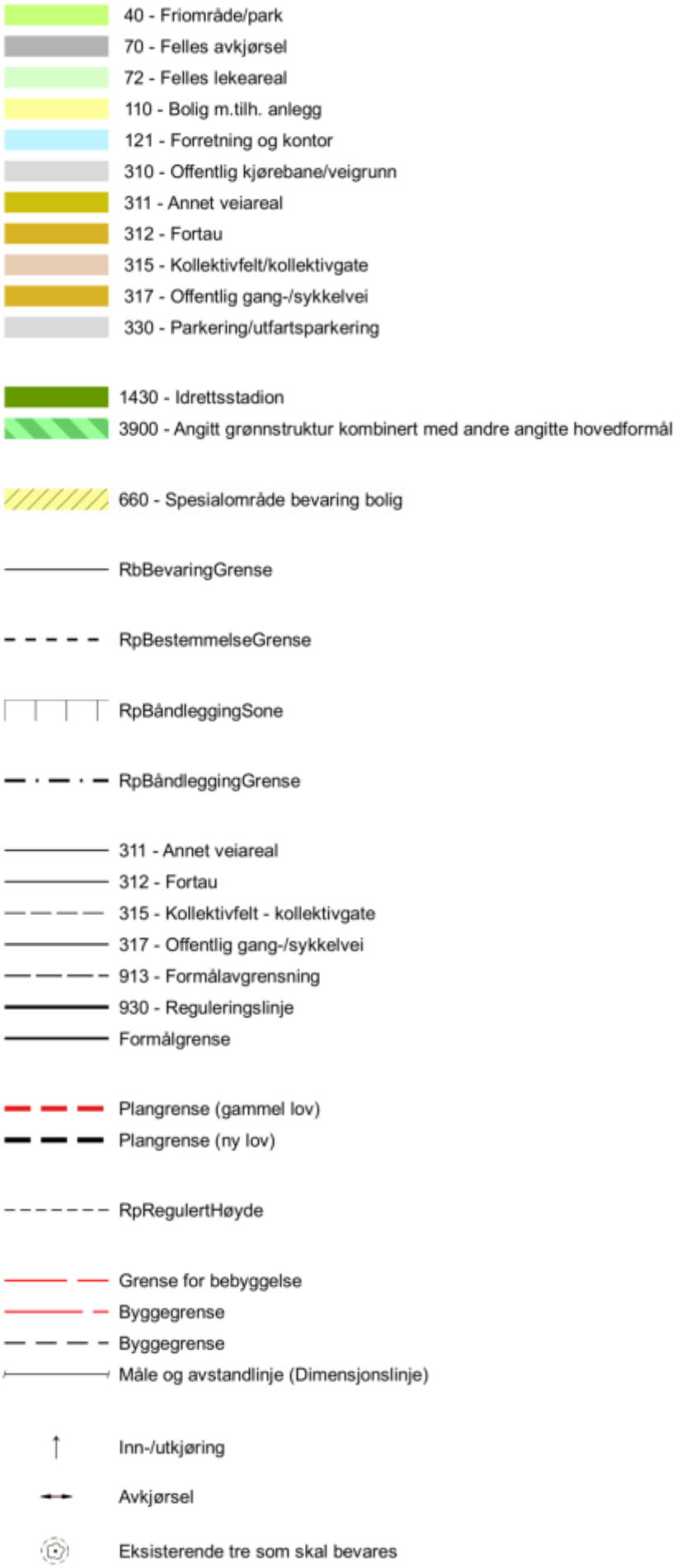
PlottID/Best.nr: 141416/ 86510098
Adresse: FUGLEHAUGGATA 13C
Gnr/Bnr: 212/384

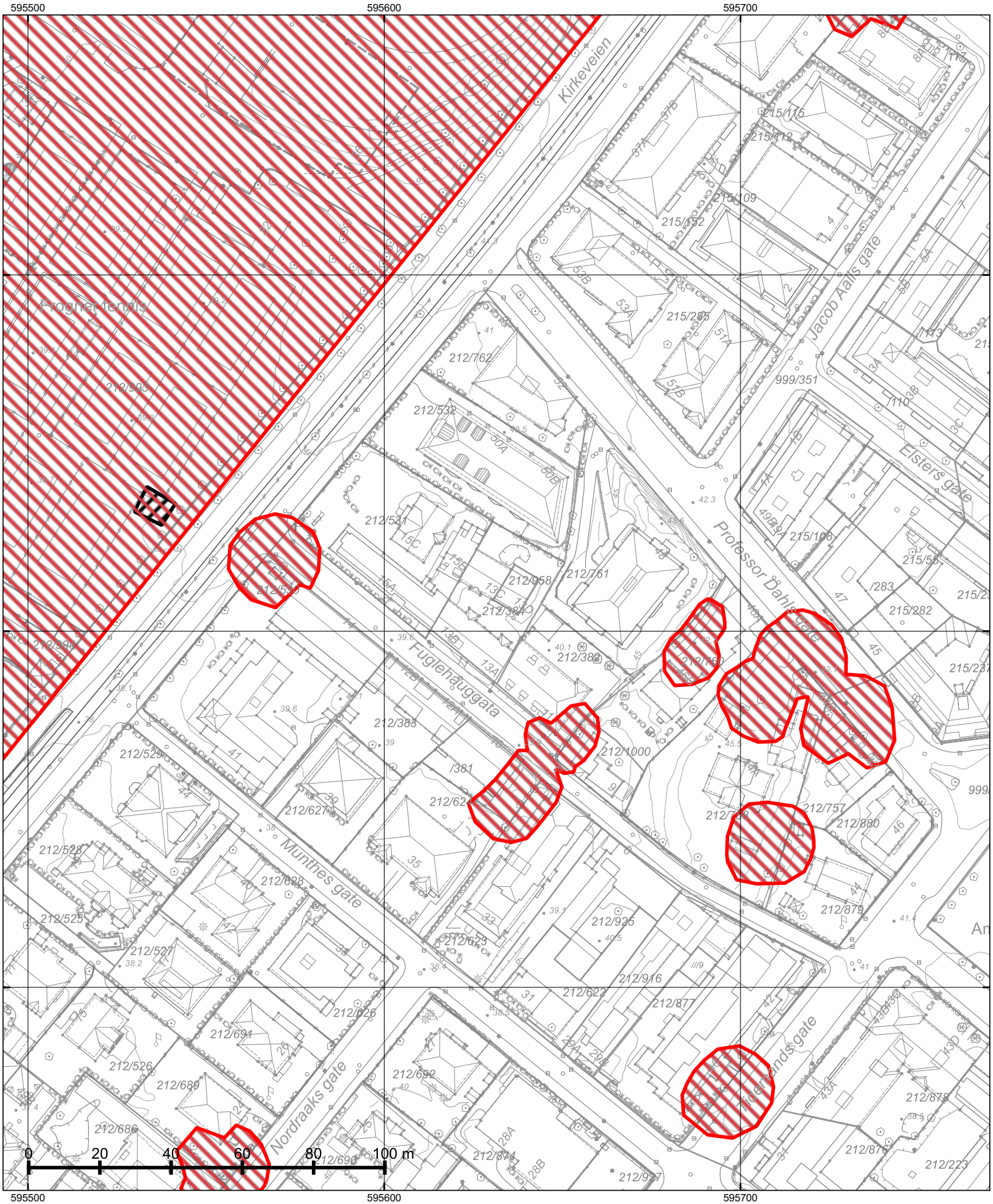
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005440
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

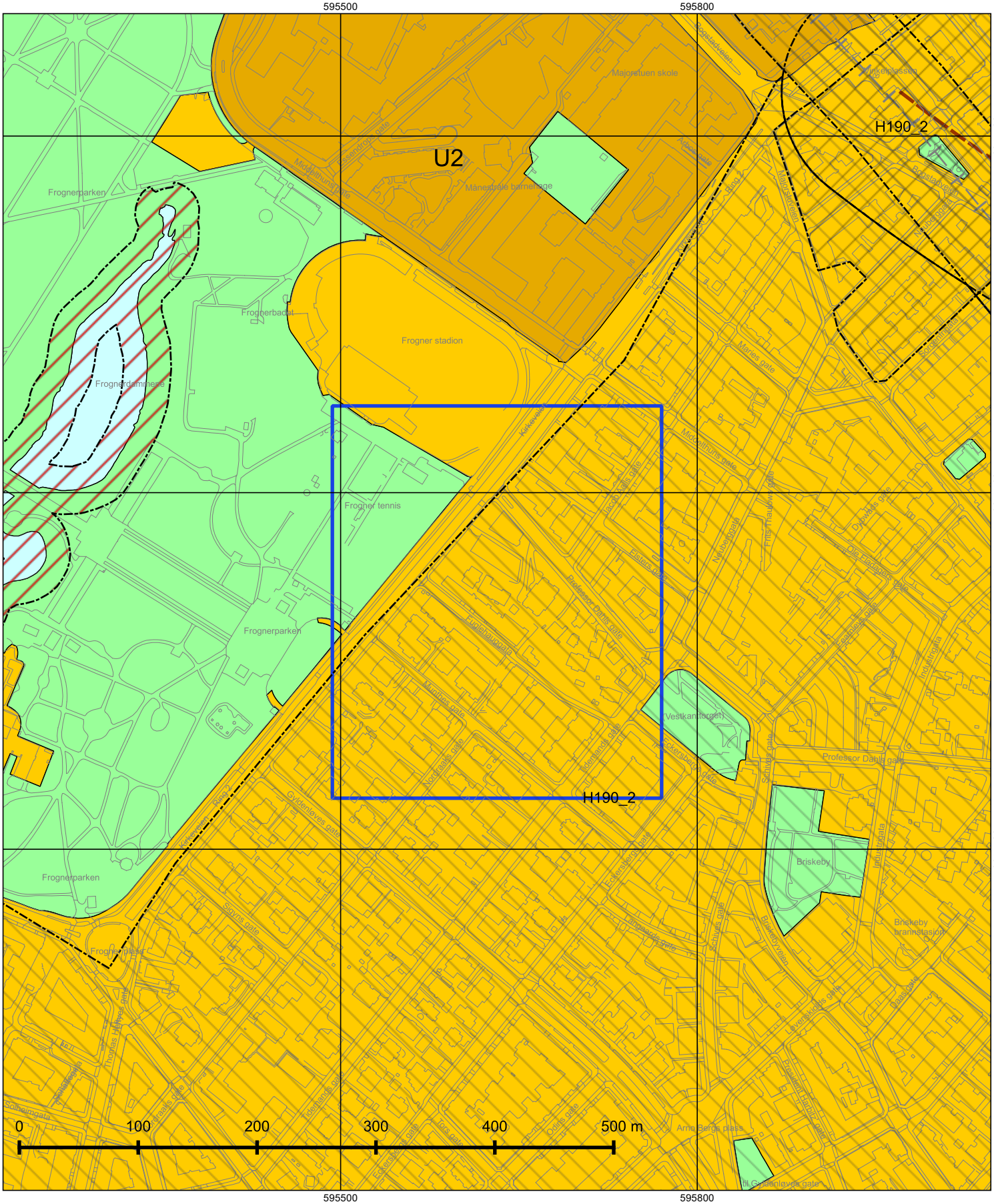
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 141416/ 86510098
Adresse: FUGLEHAUGGATA 13C
Gnr/Bnr: 212/384

Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005440
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141416/86510098
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005440

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



ORTOFOTO



Fuglehauggata 13 C Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 22.04.2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Fuglehauggata 13C
Gnr. 212 Bnr. 384 Snr. 20 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0240

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Lars Jakob Aarak

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 92 28 53 76

E-post: lars.jakob.aarak@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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.

Notater