PRIVATMEGLEREN
PARK

FEARNLEYS GATE 10A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

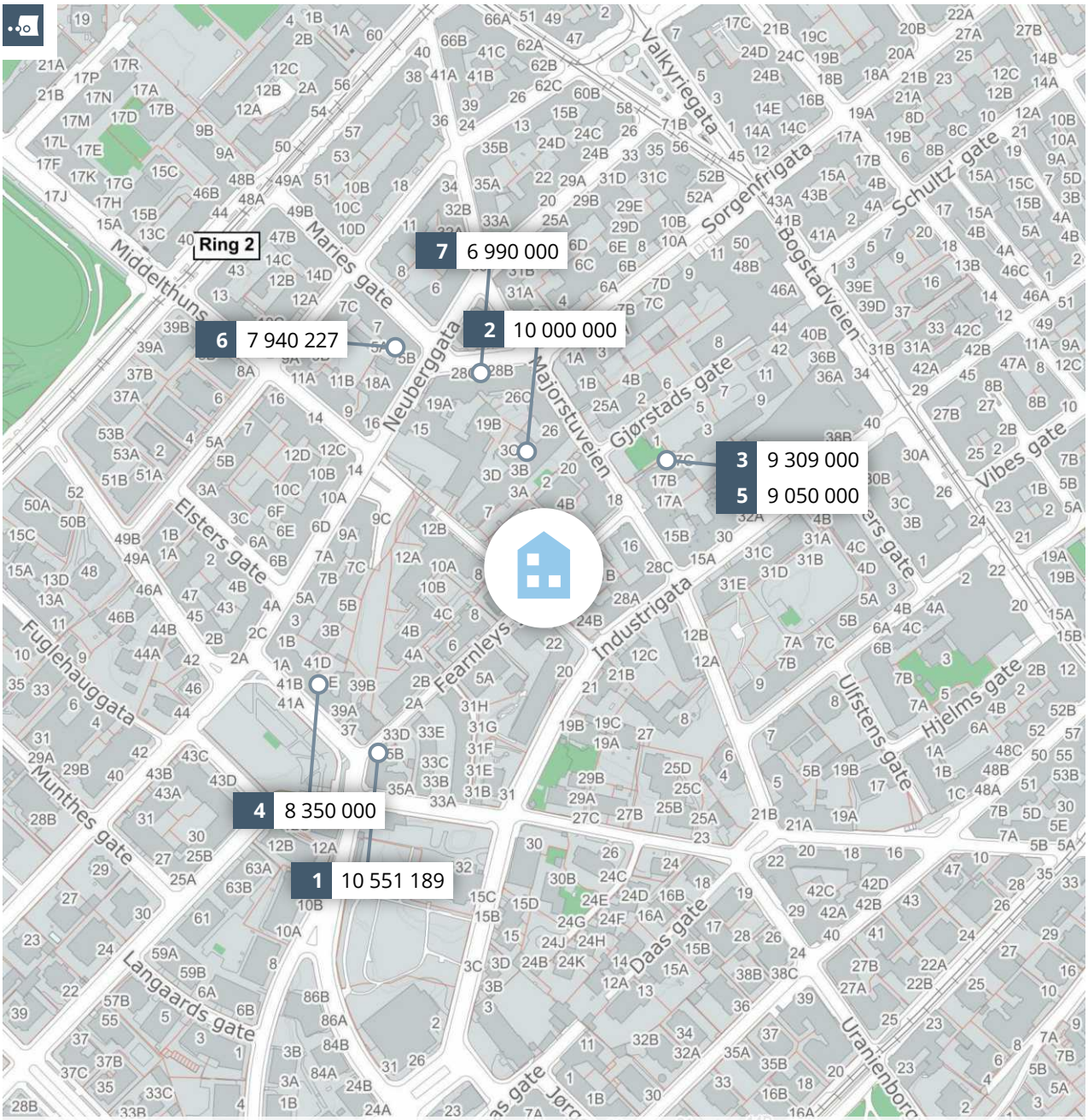
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FEARNLEYS GATE 10 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 30.07.2026

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: Christian Falkenberg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fearnleys gate 10 A, 0353 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1936

GNR 215 BNR 73 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 1

Verdivurdert til

8 120 000

129 962	8 249 962	110 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	75 m²	10 m²	- m²	4 m²	- m²	- m²
Byggeår						1936

Fellesutgifter	4 641
Formue	16 691
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Professor Dahls gate 35 B 85 m² 1905 5. etg 2 sov	16.10.2025	9 950 000	**10 500 000**	51 189	10 551 189	**124 132**
2	Dybwads gate 1 86 m² 1890 4. etg 2 sov	23.02.2026	10 290 000	**10 000 000**	0	10 000 000	**116 279**
3	Majorstuveien 17 C 86 m² 1936 4. etg 3 sov	12.05.2026	9 290 000	**9 200 000**	109 000	9 309 000	**108 244**
4	Professor Dahls gate 41 B 67 m² 1896 4. etg 2 sov	15.01.2026	8 490 000	**8 350 000**	0	8 350 000	**124 627**
5	Majorstuveien 17 C 85 m² 1936 2. etg 3 sov	05.11.2025	9 000 000	**9 050 000**	0	9 050 000	**106 471**
6	Maries gate 5 A 69 m² 1898 4. etg 1 sov	28.01.2026	7 590 000	**7 850 000**	90 227	7 940 227	**115 076**
7	Majorstuveien 28 C 68 m² 1900 1. etg 1 sov	20.11.2025	6 990 000	**6 990 000**	0	6 990 000	**102 794**

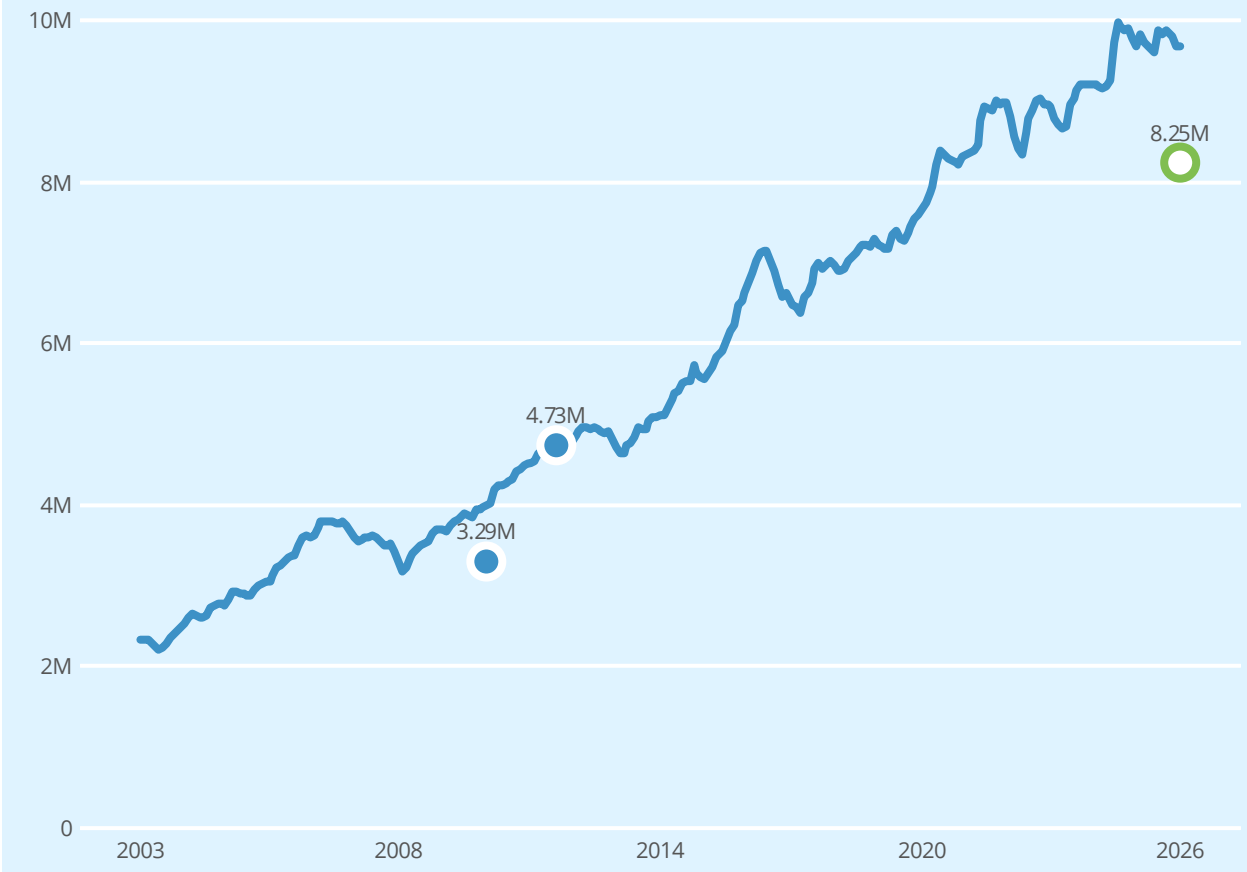
Lys og romslig 3-roms i 3. etasje med balkong. Attraktiv og sentral beliggenhet. Boligen bærer preg av brukslitasje og må anses som et oppussingsobjekt.
Leiligheten disponerer to boder i kjeller på ca. 8 m² og 2 m²

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.06.2012	12.06.2012	16.08.2012	4 150 000	4 725 000	4 720	4 729 720	2
13.11.2010	22.11.2010	23.12.2010	3 290 000	3 275 000	15 031	3 290 031	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen bærer preg av betydelig bruksslitasje og må regnes som et oppussingsobjekt.

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 1 grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

9.8M
9.5M
9 248 000 Prisantydning i snitt
8.9M
8.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
131
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

8.8M
8 720 000 Prisantydning i snitt
8 676 000 Salgspris i snitt
8.6M

Solgt i snitt i løpet av
23
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

123 197 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

119 370 MAJORSTUEN RODE 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

110 000 Fearnleys gate 10 A
Totalpris 8 250 000

Selveierleilighet
Fearnleys gate 10
0353 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Thor-Runar Johansen
Dato: 24/04/2026

Tvetenveien 32
Oslo 0666
91602014
thor@tktakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:215, Bnr: 73
Hjemmelshaver:	Per Kværne
Seksjonsnummer:	10
Festenummer:	Ikke aktuelt.
Andelsnummer:	Ikke aktuelt.
Byggeår:	1936
Tomt:	1130 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Christian Falkenberg v/PrivatMegleren
Befaringsdato:	03.02.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter (Surveymaster).
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Felles eiet tomt 1130.

Tomten er enkelt opparbeidet med asfalter adkomst.

OM BYGGEMETODEN:
Klassisk funkisgård. Bygården står oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig.
Boligblokk oppført i 5 etasjer, kjeller og loft.
Bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Fundamentert på faste komprimerte masser.
Etasjeskillere i betong, tilfarergulv.
Fasader med spekkmurt tegl.
Flatt tak i trekonstruksjoner tekket med papp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Gjennomgående 3-roms selveierleilighet godt og sentralt beliggende på Majorstua i bydel Frogner. Boligen ligger i et veletablert boligområde hovedsakelig bestående av blokkbebyggelse. Fra boligen er det kort avstand til det meste av nødvendig service- og rekreasjonstilbud. Nærhet til både skole og barenhage.

Innvendig fremstår boligen som normalt vedlikeholdt, men er dog preget av elde og bruksslitasje.
Nyere flislagt bad fra 2017 pusset opp i regi av sameiet. Modulkjøkken fra IKEA.
Boligen disponerer egen sydøstvendt balkong på ca. 4 kvm.

ANNET:
Takhøyde i stuen er målt til 2,66 m
God planløsning
USBL er forretningsfører
Sameiet eiendom er forsikret hos KLP Skadeforsikring med polisenr. 81284288
Dørtelefon montert i entré.

Oppvarming:
Boligen varmes opp via radiatorer tilknyttet fjernvarme.
Varmekabel i gulv på bad.
Peis i stuen.

Brannteknisk:
Det er et brannslukningsapparat i boligen.
Det er montert røykvarsler i tak i stue og entré.

Parkering:
Mulighet for leie av parkeringsplass via borettslaget etter ventelisteordning.
Sameiet disponerer 8 stk. parkeringsplasser og 2 garasjeplasser i bakgården og plassene fordeles etter liste/ansiennitet.

Ellers er det parkering i gaten etter gjeldende regler for området.

DOKUMENTKONTROLL:
Egenerklæring datert 29.01.2026.
Megleropplysninger datert 28.01.2026.
Ekspedisjonsdokument våningshus datert 07.08.1938.
Ferdigattest rehab. våtrom datert 05.01.2018.
Byggesakstegning datert 31.07.1935.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Flis på bad, kjøkken og et kott (tidligere wc). øvrige gulv av tregulv/parkett.
Vegger: Flis på bad og over benkeplate på kjøkken. Øvrige vegger av malte/tapetserte flater.
Tak: Senket og malt gipstak i bad, entré og kjøkken. Delvis senket tak (downlightskasse) i stue. Øvrige tak av malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Ordinært boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er gjort endringer på boligens planløsning ift. fremvist byggesakstegning datert 31.07.1935.

1. Boligen er gjort mindre. Tidligere soverom er nå innlemmet som del av naboleilighet.
2. Bad er utvidet, tidligere kott er innlemmet.
3. Tidligere wc er omgjort til kott.
4. Adkomst til kjøkken er flyttet og det er satt opp vegg mellom tidligere spisestue og entré/kjøkken.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FELLESKOSTNADER:

Totale mnd. felleskostnader beløper seg til kr. 4.612,- og inkluderer a-kto. fyring og varmt vann, renter og avdrag på fellesgjeld, telia, felles forsikring, vaktmestertjeneste, felles drift og vedlikehold, kom.avg., forretningsførsel, mm..

Andel fellesgjeld pr. 28.01.2026: kr. 131.325,-
Andel fellesformue pr. 31.12.2025: kr. 16.691,-
Det ovenstående er iht. megleropplysninger (USBL) datert 28.01.2026.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3. Etg.	75			4
Kjeller		10		
SUM BYGNING	75	10		4
SUM BRA	85			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Stue, kjøkken, bad, to kott, to soverom og entré.

BRA-e:

To boder i kjeller målt til ca. 2 og 8 kvm.

MERKNADER OM AREAL:

TBA består av balkong målt til ca. 4 kvm.

Boligen er målt opp med lasermåler.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Ikke undersøkt da dette er berammet av sameiets vedlikeholdsplikt.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys.
Det er kun utført visuell kontroll så langt det lar seg gjøre på bygningsdeler som er helt synlige eller delvis skjult.
Det er ikke foretatt kontroll på bygning som vil føre til destruktiv løsning.

ANDRE MERKNADER:

Ingen.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Per Kværne og samboer.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Thor-Runar Johansen

Takstmann, elektriker og Eiendomsmegler

24/04/2026

Thor-Runar Johansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Senket og malt gipstak med downlights.
Flislagte vegger.

Dusjnisje med svingbare dører i herdet glass. Garnityr på stang med spylehode, blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Baderomsinnredning bestående av veggmontert servant av porselen med ett-greps blandebatteri samt speilskap med integrert belysning.
Opplegg til vaskemaskin.
Vegghengt klosett.

Merknader: Ingen merknader.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs digital regulator.

Det ble målt tilfredsstillende fall fra flis ved terskel til overside av slukrister samt fall til sluk i dusjsonen.

Merknader: Ingen merknader.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Hjelpesluk av plast i dusjsonene.
Hovedsluk av støpejern ved vaskemaskin. Synlig klemring og slukmansjett/membran.

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak dusjen i tilstøtende rom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill og bak dusjvegg. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Badet ble pusset opp i 2017 som del av fellesprosjekt via sameiet. Det er utstedt ferdigattest datert 05.01.2018 for de utførte arbeidene.

Merknader: Ingen merknader.




2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2012

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Modulkjøkken fra IKEA. Installert i 2012.
Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Hvite profilerte folierte fronter på over og underskap. Tre overskap med glassdører.
Benkeplate i heltre (eik). Dobbel servant av porselen med to vridere for varme- og trykkregulering.
Ventilator med kullfilter over platetopp.

Det er installert waterguard som lekkasjesikring for vann- og avløp samt tilkoblede apparater.

Merknader: Kjøkkenet er preget av slitasje og elde og vil ha behov for vedlikehold/utskiftninger. Påkostninger må forventes.
Platetopp er knust og må byttes. Forholdet gir lokal TG3.
Det bør monteres komfyrvakt til platetopp/kokesone, krav etter 2010.





3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Boligens øvrige rom og overflater fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men er dog stedvis preget av elde og slitasje.

Merknader: Det ble registrert svanker og ujevnheter på gulv. Det ble registrert høydeavvik på over 1 cm., noe som er mer enn hva standarden tillater. Slike forhold er ikke uvanlig slike boliger mht. alder og datidens byggeskikk.

Det ble på kjøkken registrert slagskade på flis samt hulrom under flere fliser.

Boligens overflater var tildekket av møblement og løsøre på befaringstidspunktet. Det tas forbehold om avvik da det ikke var mulig for takstmann å undersøke forhold tilfredsstillende/tilstrekkelig.





4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1990.
Nyere ytterdør av tre og med kikkehull. Brann- og lydklassifisering EI-30/35 dB.

Merknader: Ingen merknader.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Boligen disponerer egen sydøstvendt balkong målt til ca. 4 kvm. adkomst fra stuen.
Gulv av støpt betongdekke med fliser som toppgulv.
Rekkverk av plasstøpt armert betong med håndløper av formet metall.

Merknader: Høyde på rekkverk er målt til 88 cm. Kravet iht. gjeldende forskrift/standard er 100 cm. og 120 cm. der fallhøyden er over 10 m.
Høyde til rekkverk kan allikevel være godkjent iht. datidens (installasjonsår) krav. Dette er ikke undersøkt av takstmann.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det ble registrert hulrom under flere fliser. Antatt grunnet manglende heft/feste til konstruksjon.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2017

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann- og avløpsrør i bad fra 2017.
Vann- og avløpsrør i kjøkken fra 2012.

Stoppekran til bad ble lokalisert i fordelerskap på vegg i bad.
Stoppekran til kjøkken ble lokalisert under servant.

Vann- og avløpsrør (stammer til boliger og i bad) ble byttet som del av fellesprosjekt via sameiet i 2017.
Det er utstedt ferdigattest datert 05.01.2018 for utført arbeider med rør og renovering av bad.

Merknader: Det er ikke fremvist tilstrekkelig med dokumentasjon på skjult anlegg samt lekkasjesikring av fordelerskap (manglende utløp på vegg).
Anlegget bør kontrolleres av fagmann, evt. mangler bør utbedres.





Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Boligen er tilknyttet felles varmtvann (oppvarming og forbruksvann) via fjernvarme.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Forhold ikke vurdert.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1936

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilluft skjer via åpne vinduer.
Avtrekk via vifte i tak på bad.

Merknader: Det bør etableres bedre løsninger for tilluft og avtrekk. Dagens løsning er ikke optimal mht. sirkulasjon av luft.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Hovedsikring på 2 x 40 ampere.
Kombinert jordfeilbryter og automatsikringer til kurser.
Spenning i boligen er målt til 240V. Dette er iht. gjeldende leveringsvilkår.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 07.10.2017 for arbeider på bad. Utført av Ullern Elektro.
Det er fremvist samsvarserklæring datert 08.04.2014 for feilsøkt på ventilator, demontert/frakoblet rest av defekt lyskilde. Utført av H-I Elektro.
Det er fremvist samsvarserklæring datert 22.02.2022 for utskiftning av benkebelysning. Bytte defekt regulator for VK kjøkken. Montere dimmer på soverommet. Bytte fra bryter til dimmer. Skifte ut defekt lampe på arkivet. Utført av Installatørene AS.
Det er fremvist samsvarserklæring datert 25.03.2025 for utskifting av defekt dimmer for lys i tak kjøkken. Utført av Installatørene As.
Det er fremvist samsvarserklæring datert 01.10.2024 for opplegg av stikkontakt for ny router. Utført av Installatørene AS.
Det er fremvist samsvarserklæring datert 10.04.2024 for utskifting av dimmer til lys på bad. Utført av Installatørene AS.

Merknader: Det er ikke fremvist dokumentasjon for deler av anlegget. Det anbefales således på generelt grunnlag utført en utvidet el-kontroll.
Evt. feil og mangler bør utbedres.

Til opplysning:
Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år. Kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialkvalitet, installasjonens kvalitet, belastning på anlegget, vedlikehold og om det oppfyller dagens standarder.

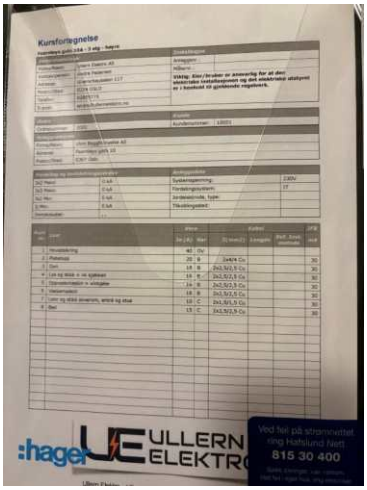
Selve påbudet om samsvarserklæring kom i 1999.
Er det gjort omfattende arbeid på det elektriske anlegget, er det krav om samsvarserklæring. Det betyr at elektrobedriften skal fylle ut og signere et skjema som viser at arbeidet tilfredsstiller kravene i forskriften om elektriske lavspenningsanlegg (FEL).

Når hele det elektriske anlegget er nytt, skal det i tillegg til selve erklæringen om samsvar, også leveres en risikovurdering, en kursfortegnelse, en rapport fra sluttkontroll og utstyrsdokumentasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF







©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Ingen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 settes grunnet alder og slitasje samt manglende komfyrvakt. Påkostninger forbundet med vedlikehold/utskiftninger må beregnes.

Risiko og konsekvens:
Alder og slitasje kan medføre økt sannsynlighet for funksjonssvikt eller skader over tid. Manglende komfyrvakt øker risikoen for brann ved glemt eller feil bruk av platetopp.
Det må derfor påregnes kostnader til vedlikehold, oppgraderinger eller utskiftninger for å opprettholde tilfredsstillende sikkerhet og funksjon.

3.1 Andre rom

TG2 settes grunnet alder og slitasje på overflater, svanker og ujevnheter på gulv.

Risiko og konsekvens:
Alder og slitasje på overflater samt svanker og ujevnheter i gulv kan føre til redusert estetisk standard og komfort ved bruk. Forholdene kan medføre behov for vedlikehold, oppretting eller utskiftning av overflater over tid.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 settes grunnet alder på vinduer og balkongdør.

Risiko og konsekvens:
Alder på vinduer og balkongdør medfører økt risiko for slitasje og svekkede egenskaper over tid. Dette kan føre til redusert tetthet og isolasjonsevne, med påfølgende trekk og varmetap, samt behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 settes grunnet høyde på rekkverk ikke iht. forskrift. I tillegg kommer hulrom under flere fliser.

Risiko og konsekvens:
For lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall. Hulrom under fliser kan føre til redusert vedheft og at fliser løsner over tid. Forholdene kan samlet gi behov for utbedringer for å ivareta sikkerhet og funksjon.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 settes grunnet manglende dokumentasjon og inspeksjonsmulighet for skjult sisterne. I tillegg kommer manglende dokumentasjon/utførelse av lekkasjesikring av fordelerskap.

Risiko og konsekvens:
Manglende dokumentasjon og inspeksjonsmulighet for skjult sisterne gjør det vanskelig å vurdere tilstand og eventuelle lekkasjer. Manglende dokumentasjon på lekkasjesikring av fordelerskap kan medføre økt risiko for fuktskader ved eventuell lekkasje. Nærmere kontroll og eventuelle utbedringer kan derfor være nødvendig.

6.3 Ventilasjon

TG2 settes grunnet naturlig ventilasjon. Kun avtrekk på bad.

Risiko og konsekvens:
Naturlig ventilasjon med kun avtrekk på bad kan gi begrenset luftutskifting i boligen. Dette kan føre til økt fuktbelastning og dårligere inneklima dersom ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Oppgradering av ventilasjonsløsningen bør vurderes.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260036

Selger 1 navn
Per Kværne

Gateadresse
Fearnleys gate 10A

Poststed	Postnr
OSLO	0353

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: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: KLP

Polise/avtalenr.: 49695436

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: 6260036

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	bygging og innredning av helt nytt bad i 2017
Arbeid utført av	VBM Byggfornyelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	helt nytt gulv med membran og to sluk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Byggemeldt samme år av gårdens styreformann, advokat Henrik Moestue Bang.

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	Som over, i 2017: alle bad i bygget måtte bygges opp på nytt fordi gjennomgående vann- og kloakkrør i hele bygget fra 1936 måtte fjernes idet de var begynt å ruste og var bygget inn i muren. Helt nye rør ble installert, og er nå forskriftsmessig tilgjengelige
Arbeid utført av	VMB Byggfornyelse

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe vann i en del av kjellergangen for to år siden da det var ekstraordinært mye nedbør om sommeren. Det har ikke vært problemer før eller siden, såvidt jeg vet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, tilknyttet biloppstillingsplass. Ladeanlegget tilhører gården, ladeboksen tilhører den enkelte beboer som har slik plass og har valgt å kjøpe ladeboks, i dette tilfelle meg.

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

Document reference: 6260036

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: Nei

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

28 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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260036

Tilleggskommentar

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: 6260036

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Kværne	f9df437d3c22f567cacd545cd54947614a800c3f	30.07.2026 14:11:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260036

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Fearnleys gate 10A, 0353 OSLO**	
Dato for energimerking **27.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-251483**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80521006**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **73**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1936**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **75,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **75,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **124,57 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **124,57 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 683 kWh**



Fearnleys gate 10A, 0353 OSLO

Detaljering

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

Fearnleys gate 10A, 0353 OSLO

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 2: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 3: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 4: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 18: Tiltak utendørs

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

Tiltak 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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 23: Montering tetningslister

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

Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Sameiet Fearnleysgate 10
Fearnleys gate 10
0353 OSLO

Vår ref.: 375/10
Type: Boligsameie
Eiere: Per Kværne

Fødselsdato eier: 01.04.1945

Organisasjonsnr: 975 827 461 **Seksjonsnr:** 10

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 641**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	224
	Fjernvarme a konto	1 156
	Felleskostnader	1 941
	Telia	530
	Renter felleslån	790

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	129 962	Gjeld siste årsoppg.:	131 325
Klient ajourf. lån:	3 169 815	Klient gj. s. årsoppg.:	3 203 069

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 98207585793, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 28.07.2026: 7.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 251
Saldo per 28.07.2026: 3 169 815
Andel av saldo: 129 962
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.05.2047)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Henrik Moestue Bang

Adresse: c/o Newsec Basale AS
Postboks 5666 Torgarden

Postnr/-sted: 7484 TRONDHEIM

Telefon: Mob.: 93056300

E-post: invoice@newsec.no

5: Restanse felleskostnader pr. 28.07.2026

Utestående saldo: **172,23**

Felleskostnader: 0

Andre krav: 172,23

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	131 325	Andre inntekter:	593
Annen formue:	16 691	Utgifter:	9 761		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 215/73 - seksjon:10

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1130.2

9: Forsikring

Forsikret i:	KLP Skadeforsikring	Polisenr:	81284288

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm

Boligopplysninger:

Sameiet Fearnleysgate 10	**Vår ref.:**	375/10	**Fødselsdato eier:**	01.04.1945
Fearnleys gate 10	**Type:**	Boligsameie		
0353 OSLO	**Eiere:**	Per Kværne		
Organisasjonsnr: 975 827 461				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

HUSORDENSREGLER FOR FEARNLEYSGATE 10.

For at alle skal trives, er det dessverre nødvendig med en del regler som må følges:

RO MELLOM KL: 23.00 og KL. 07.00:

- Vis hensyn – unngå støy – smell ikke med dørene.
- Gi beskjed til naboene når du skal ha selskap, og demp musikken.
- Om du er nødt til å kjøre inn på parkeringsplass/garasje, så la det gå stille for seg
- For bruk av vaskemaskin, følg vedlagte retningslinjer.
- Bruk ikke egen vaskemaskin/oppvaskmaskin i dette tidsrom.

SØPPEL:

Husholdningsavfall skal kastes i søppelskapet på bakkeplan. Avfallet skal pakkes godt inn.
Annet avfall må kastes på egnet renholdsstasjon tilhørende kommunen.
Det er ikke tillatt å plassere avfall utenfor søppelskapet.
Renholdsetaten fjerner ikke avfall plassert utenfor søppelskapet.
Det er ikke tillatt å sette avfall ut i fellesareal/trappeoppgang.

RADIATORER:

Unngå frostskader – sørg for tilstrekkelig temperatur.

RADIO, FJERNSYN m.m.:

Radio, fjernsyn, stereoanlegg og andre musikkinstrumenter må bare brukes slik at det ikke sjenerer andre.

FELLESROM/GÅRDSPLASS:

- Uvedkommende ting må ikke settes i trappeoppganger, på gårdsplass eller i fellesrom, som for eksempel sykler i inngangene, biler utenom oppmerkede parkeringsplasser. Styret vil påtale ulovlig parkering og sørge for at ulovlig parkerte biler blir tauet bort.
- Barnevogner som ikke blokkerer oppgangene, anses ikke som uvedkommend.
- La ikke bilen gå på tomgang og pumpe eksos inn i leilighetene.

Alle som flytter inn skal få disse husordensregler utlevert av gårdsbestyrer. Om reglene brytes, vil saken kunne bli tatt opp i styret og påtale skje ut fra §5 i sameievedtektene.

Oslo, den 25.04.13

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET FEARNLEYSGATE 10

Tilpasset og vedtatt på sameiermøte den 12.04.1999 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

§ 1 EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 215 bnr. 73 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 19 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av bruksenhet. En bruksenhet består av en boligdel og nærmere bestemte boder i kjelleren.

Sameierbrøkene bygger på bruksenhetens areal.

Eierne og brukerne av Majorstuveien 18, Oslo, har rett til å benytte oppkjørslen på eiendommen Fearnleysgate 10 til garasjene som er beliggende i Majorstuveien 18. Som motytelser disponerer Sameiet Fearnleysgate 10 v/ styret to garasjeplasser og bærer vedlikeholdet av disse og oppebærer leie for disse.

§ 3 RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet 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 sameiere.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonslovens § 13 annet ledd.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige 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.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Fellesarealer skal holdes forsvarlig vedlike.

§ 5 INSTALLASJONER M.M.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 6 RETTSLIG RÅDIGHET

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen.

Erverver av seksjon skal godkjennes av styret. Slik godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

§ 7 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne ettersameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale á-kontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Á-kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av første eller annet ledd, har krav på å få dekket det overskytende.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne ettersameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

§ 8 HEFTELSESFORM

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

§ 9 PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSER

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren 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 som omhandlet i denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del.

§ 10 PÅLEGG OM SALG

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter § 11.

§ 11 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret krevefravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 12 SAMEIERMØTETS MYNDIGHET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

§ 13 FLERTALLSKRAV OG SÆRLIGE BEGRENSNINGER I SAMEIERMØTETS MYNDIGHET

Med de unntak som følger av loven fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) omgjøring av fellesarealer 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 sameierne 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 annet formål eller omvendt,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,

h) endring av vedtektene om ikke vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

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 sameiere.

§ 14 STYRETS BESLUTNINGSMYNDIGHET

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

§ 15 MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter § 26 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 16 SAMEIERMØTE

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har også rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte 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 sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i § 13 første ledd.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameieme om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

§ 17 INNKALLING TIL SAMEIERMØTE

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. 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 sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 16.

§ 18 OM HVILKE SAKER SAMEIERMØTET SKAL OG KAN BEHANDLE

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i inkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og

c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra i tilfellene som nevnt i annet ledd, kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 17 tredje ledd. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

§ 19 MØTELEDELSE. PROTOKOLL

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

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

§ 20 SAMEIERMØTETS VEDTAK

I sameiermøtet regnes flertallet etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir én 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 for avstemming om pålegg om salg eller krav omfravikelse etter §§ 10 og 11.

§ 21 STYRE

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer, om ikke annet bestemmes i vedtektene.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem.

Sameiermøtet skal også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel omtilbaketreden. Sameiermøtet kan med flertall som nevnt i § 13 første ledd vedta å fjerne medlem av styret.

§ 22 STYREMØTER

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

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

§ 23 STYRETS OPPGAVER

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med § 14 å treffe alle bestemmelser som ikke i loven er lagt til andre organer.

§ 24 FORRETNINGSFØRER O.A.

Sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 25 UGILDHET

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

§ 26 REPRESENTASJON

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Sameierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 27 REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

§ 28 REVISJON

Sameiet skal ha en revisor.

Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.



INNKALLING 2026

Sameiet Fearnleysgate 10

Tirsdag 05.05.2026 kl. 17:30

I Fearnleys gate 10, hos Hanne-Gerd Nielsen i oppgang A

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Fearnleysgate 10

Møtet finner sted tirsdag 05.05.2026 kl. 17:30 - I Fearnleys gate 10, hos Hanne-Gerd Nielsen i oppgang A

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Fearnleysgate 10 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Andre saker

4.1 På og avstengning av fjernvarmeanlegget

4.2 Dugnad

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av medlem til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Andre saker

4.1 På og avstengning av fjernvarmeanlegget

Innsendt sak fra Connie og John Moltubakk

Vi anser det som ikke bærekraftig at den enkelte leilighet kjøper egne elektriske radiatorer fordi sameiet stenger av fjernvarmen en gang i mai/juni og ut i september. Det kan forekomme kjølige sommermåneder og da bør den enkelte selv kunne regulere varmen etter eget behov.

Fjernvarme er et bærekraftig alternativ som gir et behagelig inneklima og som eksisterer allerede, og i tillegg betaler hver enkelt leilighet for eget forbruk.

Forslag til vedtak: Fjernvarmeanlegget er på hele året, alternativ om anlegget må stenges av i løpet av året, at dette begrenses til juli og august måned.

4.2 Dugnad

Styret foreslår dugnad i sameiet mandag 11.mai 2026

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Henrik Moestue Bang, Valgt fra 22.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Thorvald Astrup, Valgt fra 22.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Hanne-Gerd Nielsen, Valgt fra 22.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Tommy Larsen, Valgt fra 22.04.2025, Valgt for 2 år

Styrets forslag:

Styreleder - Henrik M. Bang - på valg 2026
Styremedlem - Hanne-Gerd Nielsen - på valg 2026
Styremedlem - Thorvald Astrup - på valg 2027
Varamedlem - Tommy Larsen - på valg 2027
Nytt varamedlem - John Moltubakk - fra 2026

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av medlem til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**583 795**	**618 157**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-118 907	24 182
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-59 022	-58 544
B. Endring arbeidskapital	**-177 929**	**-34 362**
C. Arbeidskapital	**405 866**	**583 795**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	653 069	1 090 530
Kortsiktiggjeld	-247 203	-506 735
C Arbeidskapital	**405 866**	**583 795**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Sameiet Fearnleysgate 10

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 025 201	937 719	1 029 560	0
Sum leieinntekt		**1 025 201**	**937 719**	**1 029 560**	**0**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	1 554	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**1 554**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 025 201**	**939 273**	**1 029 560**	**0**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	0	31 309	58 750	0
Driftskostnad					
Energikostnad		26 189	22 868	32 000	0
Kostnad eiendom/lokaler	4	82 120	46 894	24 000	0
Kommunale avgifter/renovasjon		303 483	279 166	317 200	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	180	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	195 979	17 153	70 000	0
Forretningsførerhonorar		87 096	83 827	87 100	0
Andre honorar	7	2 250	2 175	3 000	0
TV/bredbånd		125 558	117 796	120 855	0
Forsikringer		96 316	82 334	86 100	0
Andre kostnader	8	1 302	2 730	0	0
Sum kostnad		**920 472**	**686 252**	**799 005**	**0**
Driftsresultat		**104 729**	**253 021**	**230 555**	**0**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		14 468	20 282	0	0
Rentekostnad		238 104	249 121	244 329	0
Netto finansposter		**223 635**	**228 839**	**244 329**	**0**
Årsresultat		**-118 907**	**24 182**	**-13 774**	**0**
Overført sameiekapital		-118 907	24 182	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-118 907**	**24 182**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Fearnleysgate 10

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		23 236	3 186
Kostnader til avregning		91 993	353 619
Andre kortsiktige fordringer		20 090	5 689
Forskuddsbetalte kostnader		135 681	116 206
Innestående konsernkonto og bank		382 068	611 830
Sum omløpsmidler		**653 069**	**1 090 530**
SUM EIENDELER		**653 069**	**1 090 530**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 797 203	-2 678 296
Sum opptjent egenkapital		**-2 797 203**	**-2 678 296**
Sum egenkapital	**9**	**-2 797 203**	**-2 678 296**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	3 203 069	3 262 091
Sum langsiktig gjeld		**3 203 069**	**3 262 091**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		119 765	104 703
Skyldig off. myndigheter		-3	1 147
Påløpne renter		1 229	1 346
A konto til avregning		85 932	343 728
Annen kortsiktig gjeld		40 279	55 811
Sum kortsiktig gjeld		**247 203**	**506 735**
Sum gjeld		**3 450 272**	**3 768 826**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**653 069**	**1 090 530**

Sted:_____ Dato:_____

Henrik Moestue Bang Styreleder	Hanne-Gerd Nielsen Styremedlem	Thorvald Astrup Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 19 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 215, b.nr 73 i Oslo kommune. Tomteareal 1130,2 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom KLP Skadeforsikring, polise nr.81284288.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner konto 1561 og akonto beløp konto 2966 og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	568 080	508 080
3609 Leie parkering	38 400	38 400
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	120 840	88 692
3650 Innkrevde felleskostn. renter	237 398	247 551
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	60 483	54 996
Sum	**1 025 201**	**937 719**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	0	1 554
Sum	**0**	**1 554**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	0	24 500
5150 Påløpne feriepenger	0	2 940
5400 Arbeidsgiveravgift	0	3 455
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	0	415
Sum	**0**	**31 309**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Det er ikke foretatt utbetaling av fastlønn i løpet av 2025.

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6360 Annet renhold	160	0
6361 Fast renhold	58 755	25 943
6391 Snømåking	17 558	16 457
6392 Containerleie/tømming	5 128	4 495
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	520	0
Sum	**82 120**	**46 894**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	180	0
Sum	**180**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	0	1 020
6603 Vedlikehold elektro	119 315	8 663
6608 Vedlikehold varmeanlegg	66 664	7 470
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
Sum	**195 979**	**17 153**

Note 7 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 250	2 175
Sum	**2 250**	**2 175**

Konto 6714 inneholder bistand rådgiver, samt viderefakturering.

Note 8 - Andre kostnader

	2025	2024
7770 Betalingskostnader	144	1 572
7773 Omkostninger innkreving	1 159	1 158
7792 Øredifferanse	0	1
Sum	**1 302**	**2 730**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-2 678 296	-118 907	-2 797 203
Sum opptjent egenkapital	**-2 678 296**	**-118 907**	**-2 797 203**
Sum egenkapital	**-2 678 296**	**-118 907**	**-2 797 203**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**OBOS-banken AS**
Formål:	Rehab./Utskifting av rør
Lånenummer:	**98207585793**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	7.00 %
Beregnet innfridd:	30.05.2047
Opprinnelig lånebeløp:	3 800 000
Lånesaldo 01.01:	3 262 091
Avdrag i perioden:	59 022
Lånesaldo 31.12:	**3 203 069**
Saldo 5 år frem i tid:	2 816 603

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207585793	1	256 246	256 246
	1	214 606	214 606
	1	188 981	188 981
	1	185 778	185 778
	2	182 575	365 150
	1	179 372	179 372
	1	176 169	176 169
	2	169 763	339 526
	1	166 560	166 560
	2	163 357	326 714
	1	160 153	160 153
	1	156 950	156 950
	1	144 138	144 138
	1	131 326	131 326
	2	105 701	211 402

Selskspets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da boligselskapet ikke er bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Fearnleysgate 10.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Fearnleysgate 10

Styreleder	Henrik Moestue Bang (sign.)	14.04.2026
Styremedlem	Hanne-Gerd Nielsen (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Thorvald Astrup (sign.)	23.03.2026

SAMEIET FEARNLEYSGATE 10

STYRETS ÅRSBERETNING 2025

1. STYRET

Siden ordinært sameiermøte 2025 har styret bestått av følgende:

Henrik M. Bang	styreleder
Thorvald Astrup	styremedlem
Hanne-Gerd Nielsen	styremedlem
Tommy Larsen	varamedlem

2. GENERELLE OPPLYSNINGER

Forretningsfører er Boligbyggelaget USBL, i henhold til kontrakt.
Sameiets kontaktperson i Boligbyggelaget USBL er Cathrine Vogt Bugge,
e-mail: cvb@usbl.no.

EIENDOMMEN

Sameiet består av 1 bygning, med tilsammen 19 seksjoner. Sameiet har en stedsvarig bruksrett til 2 garasjer i Majorstuveien 18, p t garasje nr 4 og 5.
Eiet tomt, G.nr. 215 / B.nr. 73.

VEDLIKEHOLD

Radioenheter for måling av fjernvarme er skiftet ut, med unntak av for seksjon 4. Ny leverandør er «Techem».

Avrenningsrør for regnvann i vegg (snr. 2) er byttet som følge av lekkasje.

EIERFORHOLDET – BRØKFORDELING

Etasje	Sek. nr.	Eier	Brto. m2	Sameie-brøk	Kjellerbod nr.
1 A	1	John og Connie Moltubakk	115	51/1000	10 og 24
1 A	2	Gry Else Hall og Tommy Larsen	114	49	14 og 20
1 B	3	Birgitte Wiik/Helge Sæther	108	45	3 og 38
1 B	4	Anna Eriksen	127	55	8 og 34
2 A	5	Marianne Moestue	123	57	15 og 21
2 A	6	Hans Jørgen M. Bang	113	50	12 og 27
2 B	7	Marianne Moestue	115	51	7 og 32
2 B	8	Hans Jørgen M. Bang/ HABA Invest AS	126	56	17 og 33
3 A	9	Fanny Jervell Hult/Alice Jervell	144	67	18 og 25
3 A	10	Per Kværne	92	41	13 og 28
3 B	11	Hans Jørgen M. Bang	115	52	16 og 37
3 B	12	Henrik M. Bang	126	57	11 og 39
4 A	13	Hanne-Gerd Nielsen	123	59	9 og 26
4 A	14	Henrik M. Bang	113	53	19 og 23
4 B	15	Henrik M. Bang	115	53	36
4 B	16	Henrik M. Bang	126	58	4 og 31
5 A	17	Islam Readul	77	33	6 og 29
5 B	18	Thorvald Astrup	179	80	1, 22 og 40

5	B	19	Henrik M. Bang	78 2.229	33 1000/1000		30 og 35

Sameiet har pr. årsavslutning ingen ansatte.

Sameiet forurenser ikke det ytre miljø utover det som anses normalt for et boligsameie.

OVERDRAGELSER
Det har ikke vært overdragelser av seksjoner i 2025.

BRANNSIKRINGSUTSTYR
I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarslere og brannslukningsapparat eller brannslange i hver leilighet.
Det er den enkelte leilighets ansvar at disse til enhver tid fungerer.

HMS
Styret arbeider kontinuerlig med HMS i sameiet herunder handlingsplan for HMS-tiltak samt informasjon om viktige HMS-handlinger til den enkelte beboer.

FORSIKRING

Fra 1. januar 2021 har sameiets forsikringsselskap vært KLP.
Kundenr. 49695436
Forsikringssum fullverdi kr 71.106.000
Egenandel ved skade kr 10.000
Årskostnad kr 96.316 ink.honorar til forsikringsmegler IFOKUS
Forsikringen dekker ikke løsøre, slik at den enkelte bør ha sin egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.
Dersom sameiets forsikring skal benyttes, må det straks tas kontakt med USBL eller styret.
Kontaktinformasjon ved skade KLP: www.klp.no/forsikring.no , tlf. 55548500
Tilleggsforsikringer: Skadedyrforsikringen er dekket gjennom Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. E-post: skade@hussoppen.no eller www.hussoppen.no
Tlf: 22 28 31 50 Egenandel kr 10.000.

Sameiet har hatt 1forsikringssak i 2025. Saken knyttet seg til utett avrenningsrør for regnvann.

3. STYRETS ARBEID
Det er avholdt 1 styremøte i perioden.

4. REGNSKAPET FOR 2025
Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse for regnskapsåret 2025 med tilhørende noter et forsvarlig uttrykk av selskapets stilling og resultatet av driften.

Regnskapet er gjort opp med et underskudd på kr. 118.907 mot et overskudd på kr. 24.182 i 2024. Underskuddet føres mot egenkapitalen. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Styret vil ved behov innkalle midler fra sameierne slik at sameiet til enhver tid vil være i stand til å dekke sine forpliktelser.

Oslo, den 14. april 2026

STYRET I SAMEIET FEARNLEYSGATE 10

Henrik M. Bang | Thorvald Astrup | Hanne-Gerd Nielsen

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 05.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Fearnleysgate 10 tirsdag 22.04.2025 kl. 18:00
Hos Hanne-Gerd Nielsen i Fearnleysgate 10.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Henrik Bang

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Henrik Bang

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Moltubakk

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: Astrup, Moltubakk, Kvarne, Larsen Nielsen, H. Bang (5) m/fullmakt fra Moestue, Halsa og H. J. Bang (5 stk hl. sammen)

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 15

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak: Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Andre saker

4.1 Lademulighet for El-bil

Innkommet sak fra Tommy Larsen og John Moltubakk

Beboere sameier har lovfestet laderett. Dette er nedfelt i § 25a i eierseksjonsloven.

https://lovdata.no/lov/2017-06-16-65/%C2%A725a

Oslo Kommune har støtteordning til sameier, hvor de dekker inntil 30% av kostnadene for etablering av ladeinfrastruktur, se

https://www.klimaoslo.no/tilskudd/ladeinfrastruktur-til-borettslag-og-sameier/

Vi (Tommy og undertegnede) holder på å innhente tilbud fra elektrikere for å klargjøre infrastrukturen slik at de 8 uteparkeringsplassene kan koble på egen ladeboks. Det blir opp til hver p-plass leier å anskaffe ladeboks om de ønsker dette.

Det finnes abonnement ordninger som avregninger hvor mye hver enkelt skal betale sameiet for løpende strømforbruk knyttet til den enkelte ladeboks.

Forslag til vedtak: se innkalling

Vedtak:

Antall stemmer for:

Antall stemmer mot:

Antall blanke stemme:

Alternativt vedtak ble foreslått av H. Bang:

Vedtak: Årsmøte vedtar at Sameiet tilrettelegger og er ansvarlig for drift av infrastruktur for el-billading til Sameiets 8 ~~22~~ utendørs parkeringsplasser, og samtidig søker Oslo kommune for kostnadsstøtte.
Hver p-plass kan deretter anskaffe og bekoste egen ~~plass~~ ladeboks for montering på parkeringsplassen. Eierskapet og ansvar for laddeboksen skal tilhøre p-plass leier.
Vedtaket forutsetter at styret ikke har saklig grunn til å nekte etter eiersl. § 25 a.

Antall stemmer for: ~~13~~ 14

Antall stemmer mot:

Antall blanke stemme: 1

4.2 Dugnad

Styret foreslå dugnad 6, mai kl.17.00

Vedtak:

Antall stemmer for: 15

Antall stemmer mot:

Antall blanke stemme:

4.3 Ny leverandør for måling av varmeforbruk – Techem

Styret orienterer om ny leverandør for måling av varmeforbruk

Styret har valgt Techem som ny leverandør av måling av varmeforbruk. ~~Istas eksisterende målere er ikke med å~~. Levetiden på eksisterende målere fra Ista er i ferd med å løpe ut.
Techem vil trenge tilgang til samtlige leiligheter for montering av nye målere.

5. Valg

5.1 Valg av medlem til styret

Styremedlem Thorvald Astrup stiller til gjenvalg

Vedtak:

Valgt ble: Astrup for 2 år.

5.2 Valg av varamedlem til styret

Varamedlem Tommy Larsen stiller til gjenvalg

Vedtak:
Valgt ble: Tommy Larsen for 2 år.

Møteleder

Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Fearnleysgate 10 tirsdag 05.05.2026 kl. 17:30 - I Fearnleys gate 10, hos Hanne-Gerd Nielsen i oppgang A.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Hennk Bang

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Hennk Bang

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Hanne-Gerd Nilsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: Hennk, Hanne-Gerd og Thorvald

Antall fremlagte fullmakter:

Totalt: 7 stk stemme, hvorav 5 fra Hennk Bang

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak: Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Andre saker

4.1 På og avstengning av fjernvarmeanlegget

Innsendt sak fra Connie og John Moltubakk

Vi anser det som ikke bærekraftig at den enkelte leilighet kjøper egne elektriske radiatorer fordi sameiet stenger av fjernvarmen en gang i mai/juni og ut i september. Det kan forekomme kjølige sommermåneder og da bør den enkelte selv kunne regulere varmen etter eget behov.

Fjernvarme er et bærekraftig alternativ som gir et behagelig inneklima og som eksisterer allerede, og i tillegg betaler hver enkelt leilighet for eget forbruk.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt/~~ikke vedtatt~~

Antall stemmer for: 0

Antall stemmer mot: 7

Antall blanke stemme: 0

4.2 Dugnad

Styret foreslår dugnad i sameiet mandag 11.mai 2026

Vedtak: Godkjent

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Valgt ble: Hennik Bang ~~Hanne-Gred Nilsen~~ for 2 år.

5.2 Valg av medlem til styret

Vedtak:
Valgt ble: Hanne-Gred Nilsen for 2 år.

Valgt ble: _____ for _____ år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: John Mottubakk for 2 år.

Valgt ble: _____ for _____ år.

Møteleder

Protokollvitne



INNKALLING 2025

Sameiet Fearnleysgate 10

Tirsdag 22.04.2025 kl. 18:00
Hos Hanne-Gerd Nielsen i Fearnleysgate 10

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Fearnleysgate 10

Tid og sted: Tirsdag 22.04.2025 kl. 18:00 - Hos Hanne-Gerd Nielsen

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Andre saker

- 4.1 Lademulighet for El-bil
- 4.2 Dugnad
- 4.3 Ny leverandør for måling av varmeforbruk – Techem

5 Valg

- 5.1 Valg av medlem til styret
- 5.2 Valg av varamedlem til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Andre saker

4.1 Lademulighet for El-bil

Innkommet sak fra Tommy Larsen og John Moltubakk

Beboere sameier har lovfestet laderett. Dette er nedfelt i § 25a i eierseksjonsloven.

https://lovdata.no/lov/2017-06-16-65/%C2%A725a

Oslo Kommune har støtteordning til sameier, hvor de dekker inntil 30% av kostnadene for etablering av ladeinfrastruktur, se

https://www.klimaoslo.no/tilskudd/ladeinfrastruktur-til-borettslag-og-sameier/

Vi (Tommy og undertegnede) holder på å innhente tilbud fra elektrikere for å klargjøre infrastrukturen slik at de 8 uteparkeringsplassene kan koble på egen ladeboks. Det blir opp til hver p-plass leier å anskaffe ladeboks om de ønsker dette.

Det finnes abonnement ordninger som avregninger hvor mye hver enkelt skal betale sameiet for løpende strømforbruk knyttet til den enkelte ladeboks.

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar at sameiet tilrettelegger og er ansvarlig for drift og infrastruktur for El-bil ladning til de 8 uteparkeringene, og samtidig søker Oslo Kommune for 30% kostnadsstøtte.

Årsmøte vedtar at sameiet aksepterer et av tilbudene vi mottar og at arbeidet kan starte straks valgt leverandør har mulighet.

Hver p-plass leier kan deretter anskaffe egen ladeboks for montering på parkeringsplassen. Eiermessig og ansvar for ladeboksen tilhøre p-plass leier.

4.2 Dugnad

Styret foreslå dugnad 6, mai kl.17.00

4.3 Ny leverandør for måling av varmeforbruk – Techem

Styret orienterer om ny leverandør for måling av varmeforbruk

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Henrik Moestue Bang
Styremedlem, Thorvald Astrup
Styremedlem, Hanne-Gerd Nielsen
Varamedlem, Tommy Larsen

5.1 Valg av medlem til styret

Styremedlem Thorvald Astrup stiller til gjenvalg

5.2 Valg av varamedlem til styret

Varamedlem Tommy Larsen stiller til gjenvalg

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**618 157**	**659 022**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	24 182	12 986
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-58 544	-53 851
B. Endring arbeidskapital	**-34 362**	**-40 865**
C. Arbeidskapital	**583 795**	**618 157**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 090 530	1 155 948
Kortsiktiggjeld	-506 735	-537 792
C Arbeidskapital	**583 795**	**618 157**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Fearnleysgate 10

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	937 719	913 874	933 610	1 029 560
Sum leieinntekt		**937 719**	**913 874**	**933 610**	**1 029 560**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	1 554	0	0	0
Sum annen inntekt		**1 554**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**939 273**	**913 874**	**933 610**	**1 029 560**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	31 309	53 673	53 700	58 750
Driftskostnad					
Energikostnad		22 868	28 055	32 000	32 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	46 894	21 995	24 000	24 000
Kommunale avgifter/renovasjon		279 166	236 676	278 000	317 200
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	0	38 654	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	0	4 019	5 500	0
Reparasjon og vedlikehold	7	17 153	32 338	60 000	70 000
Revisjonshonorar		0	5 031	0	0
Forretningsførerhonorar		83 827	79 532	84 000	87 100
Andre honorar	8	2 175	0	2 500	3 000
TV/bredbånd		117 796	112 430	108 000	120 855
Forsikringer		82 334	73 350	81 000	86 100
Andre kostnader	9	2 730	387	0	0
Sum kostnad		**686 252**	**686 140**	**728 700**	**799 005**
Driftsresultat		**253 021**	**227 734**	**204 910**	**230 555**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		20 282	9 147	0	0
Rentekostnad		249 121	223 896	245 978	244 329
Netto finansposter		**228 839**	**214 749**	**245 978**	**244 329**
Årsresultat		**24 182**	**12 986**	**-41 068**	**-13 774**
Overført sameiekapital		24 182	12 986	0	0
SUM OVERFØRINGER		**24 182**	**12 986**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Fearnleysgate 10

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	4 990
Kundefordringer		3 186	0
Kostnader til avregning		353 619	395 440
Andre kortsiktige fordringer		5 689	8 140
Forskuddsbetalte kostnader		116 206	102 436
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		611 830	644 942
Sum omløpsmidler		**1 090 530**	**1 155 948**
SUM EIENDELER		**1 090 530**	**1 155 948**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 678 296	-2 702 478
Sum opptjent egenkapital		**-2 678 296**	**-2 702 478**
Sum egenkapital	**10**	**-2 678 296**	**-2 702 478**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	3 262 091	3 320 635
Sum langsiktig gjeld		**3 262 091**	**3 320 635**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		104 703	89 697
Skyldig off. myndigheter		1 147	1 699
Påløpne renter		1 346	21 541
A konto til avregning		343 728	343 728
Annen kortsiktig gjeld		55 811	81 127
Sum kortsiktig gjeld		**506 735**	**537 792**
Sum gjeld		**3 768 826**	**3 858 427**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 090 530**	**1 155 948**

Sted:_____ Dato:_____

Henrik Moestue Bang Styreleder	Hanne-Gerd Nielsen Styremedlem	Thorvald Astrup Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 19 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 215, b.nr 73 i Oslo kommune. Tomteareal 1130,2 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom KLP Skadeforsikring, polise nr.81284288.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner konto 1561 og akonto beløp konto 2966 og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	508 080	508 080
3609 Leie parkering	38 400	38 100
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	88 692	88 692
3650 Innkrevde felleskostn. renter	247 551	220 748
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	54 996	58 254
Sum	**937 719**	**913 874**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	1 554	0
Sum	**1 554**	**0**

Konto 3990 inneholder datainnsamling 2023 vedr. Ista avregning.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	24 500	42 000
5150 Påløpne feriepenger	2 940	5 040
5400 Arbeidsgiveravgift	3 455	5 922
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	415	711
Sum	**31 309**	**53 673**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,07

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6361 Fast renhold	25 943	0
6391 Snømåking	16 457	17 737
6392 Containerleie/tømming	4 495	4 258
Sum	**46 894**	**21 995**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	0	38 654
Sum	**0**	**38 654**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	4 019
Sum	**0**	**4 019**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	1 020	0
6603 Vedlikehold elektro	8 663	2 600
6608 Vedlikehold varmeanlegg	7 470	10 248
6644 Fasade/balkonger	0	19 490
Sum	**17 153**	**32 338**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 175	0
Sum	**2 175**	**0**

Konto 6714 inneholder varsling felleskostnader og bistand rådgiver.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	1 572	94
7773 Omkostninger innkreving	1 158	275
7792 Øredifferanse	1	18
Sum	**2 730**	**387**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-2 702 478	24 182	-2 678 296
Sum opptjent egenkapital	**-2 702 478**	**24 182**	**-2 678 296**
Sum egenkapital	**-2 702 478**	**24 182**	**-2 678 296**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**OBOS-banken AS**
Formål:	Rehab./Utskifting av rør
Lånenummer:	**98207585793**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	7.55 %
Beregnet innfridd:	30.05.2047
Opprinnelig lånebeløp:	3 800 000
Lånesaldo 01.01:	3 320 635
Avdrag i perioden:	58 545
Opptak i perioden:	1
Lånesaldo 31.12:	**3 262 091**
Saldo 5 år frem i tid:	2 923 148

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207585793	1	260 967	260 967
	1	218 560	218 560
	1	192 463	192 463
	1	189 201	189 201
	2	185 939	371 878
	1	182 677	182 677
	1	179 415	179 415
	2	172 891	345 782
	1	169 629	169 629
	2	166 367	332 734
	1	163 105	163 105
	1	159 842	159 842
	1	146 794	146 794
	1	133 746	133 746
	2	107 649	215 298

Selskspets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da boligselskapet ikke er bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Fearnleysgate 10.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Fearnleysgate 10

Styreleder	Henrik Moestue Bang (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Hanne-Gerd Nielsen (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Thorvald Astrup (sign.)	09.04.2025

SAMEIET FEARNLEYSGATE 10

STYRETS ÅRSBERETNING 2024

1. STYRET

Siden ordinært sameiermøte 2024 har styret bestått av følgende:

Henrik M. Bang	styreleder
Thorvald Astrup	styremedlem
Hanne-Gerd Nielsen	styremedlem
Tommy Larsen	varamedlem

2. GENERELLE OPPLYSNINGER

Forretningsfører er Boligbyggelaget USBL, i henhold til kontrakt.
Sameiets kontaktperson i Boligbyggelaget USBL er Cathrine Vogt Bugge,
e-mail: cvb@usbl.no.

EIENDOMMEN

Sameiet består av 1 bygning, med tilsammen 19 seksjoner. Sameiet har en stedsvarig bruksrett til 2 garasjer i Majorstuveien 18, p t garasje nr 4 og 5.
Eiet tomt, G.nr. 215 / B.nr. 73.

VEDLIKEHOLD

Det har ikke vært gjennomført konkret innleid vedlikehold.

EIERFORHOLDET – BRØKFORDELING

Etasje	Sek. nr.	Eier	Brto. m2	Sameie-brøk	Kjellerbod nr.
1 A	1	John og Connie Moltubakk	115	51/1000	10 og 24
1 A	2	Gry Else Hall og Tommy Larsen	114	49	14 og 20
1 B	3	Birgitte Wiik/Helge Sæther	108	45	3 og 38
1 B	4	Anna Eriksen	127	55	8 og 34
2 A	5	Marianne Moestue	123	57	15 og 21
2 A	6	Hans Jørgen M. Bang	113	50	12 og 27
2 B	7	Marianne Moestue	115	51	7 og 32
2 B	8	Hans Jørgen M. Bang/ HABA Invest AS	126	56	17 og 33
3 A	9	Fanny Jervell Hult/Alice Jervell	144	67	18 og 25
3 A	10	Per Kværne	92	41	13 og 28
3 B	11	Hans Jørgen M. Bang	115	52	16 og 37
3 B	12	Henrik M. Bang	126	57	11 og 39
4 A	13	Hanne-Gerd Nielsen	123	59	9 og 26
4 A	14	Henrik M. Bang	113	53	19 og 23
4 B	15	Henrik M. Bang	115	53	36
4 B	16	Henrik M. Bang	126	58	4 og 31
5 A	17	Islam Readul	77	33	6 og 29
5 B	18	Thorvald Astrup	179	80	1, 22 og 40
5 B	19	Henrik M. Bang	78	33	30 og 35
			2.229	1000/1000	

Sameiet har pr. årsavslutning ingen ansatte.

Sameiet forurenser ikke det ytre miljø utover det som anses normalt for et boligsameie.

OVERDRAGELSER
Det har ikke vært overdragelser av seksjoner i 2024.

BRANNSIKRINGSUTSTYR
I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarslere og brannslukningsapparat eller brannslange i hver leilighet.
Det er den enkelte leilighets ansvar at disse til enhver tid fungerer.

HMS
Styret arbeider kontinuerlig med HMS i sameiet herunder handlingsplan for HMS-tiltak samt informasjon om viktige HMS-handlinger til den enkelte beboer.

FORSIKRING

Fra 1. januar 2021 har sameiets forsikringsselskap vært KLP.
Kundenr. 49695436
Forsikringssum fullverdi kr 71.106.000
Egenandel ved skade kr 10.000
Årskostnad kr 82.334 ink.honorar til forsikringsmegler IFOKUS
Forsikringen dekker ikke løsøre, slik at den enkelte bør ha sin egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.
Dersom sameiets forsikring skal benyttes, må det straks tas kontakt med USBL eller styret.
Kontaktinformasjon ved skade KLP: www.klp.no/forsikring.no , tlf. 55548500
Tilleggsforsikringer: Skadedyrforsikringen er dekket gjennom Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. E-post: skade@hussoppen.no eller www.hussoppen.no
Tlf: 22 28 31 50 Egenandel kr 10.000.

3. STYRETS ARBEID
Det er avholdt 1 styremøte i perioden.

4. REGNSKAPET FOR 2024
Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse for regnskapsåret 2024 med tilhørende noter et forsvarlig uttrykk av selskapets stilling og resultatet av driften.

Regnskapet er gjort opp med et overskudd på kr. 24.182 mot et overskudd på kr. 12.986 i 2023. Overskuddet overføres til egenkapitalen. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Styret vil ved behov innkalle midler fra sameierne slik at sameiet til enhver tid vil være i stand til å dekke sine forpliktelser.

Oslo, den 9/4 - 2025

STYRET I SAMEIET FEARNLEYSGATE 10

Henrik M. Bang | Thorvald Astrup | Hanne-Gerd Nielsen

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 22.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

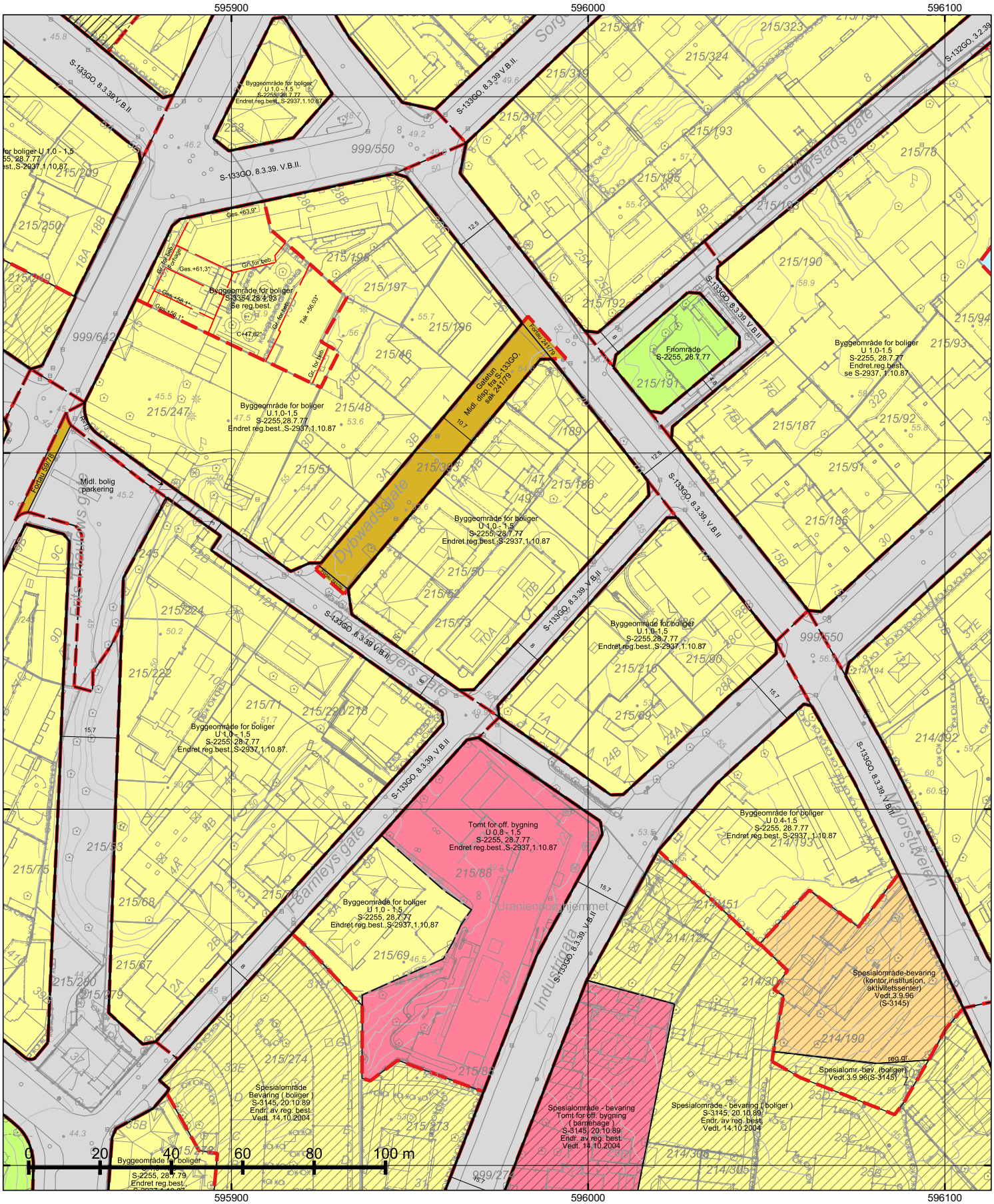
_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.01.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 152271/ 86525738

Deres ref.:

Adresse: Fearnleys gate 10

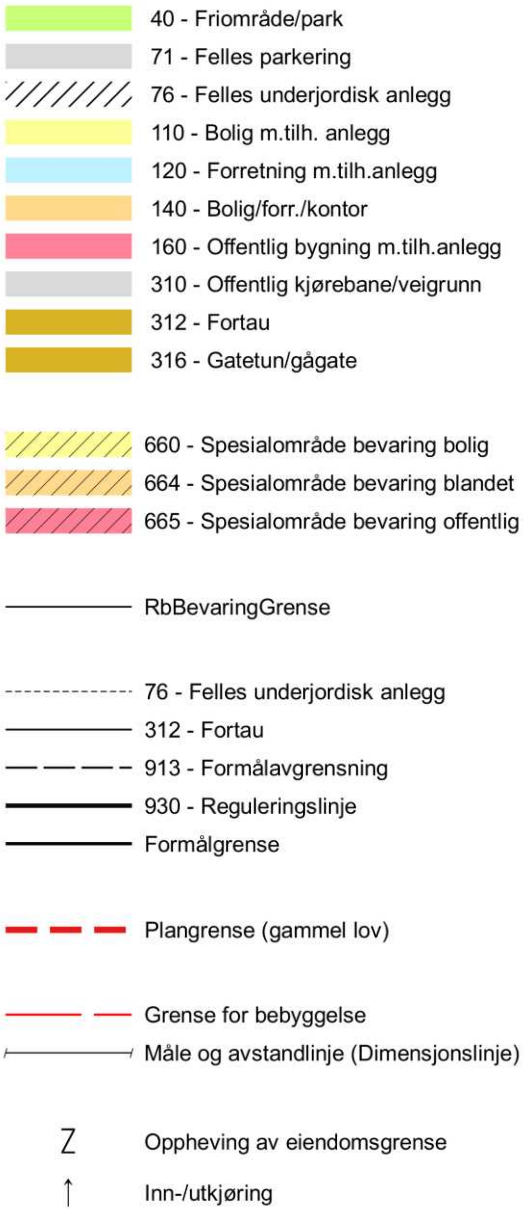
Kommentar:

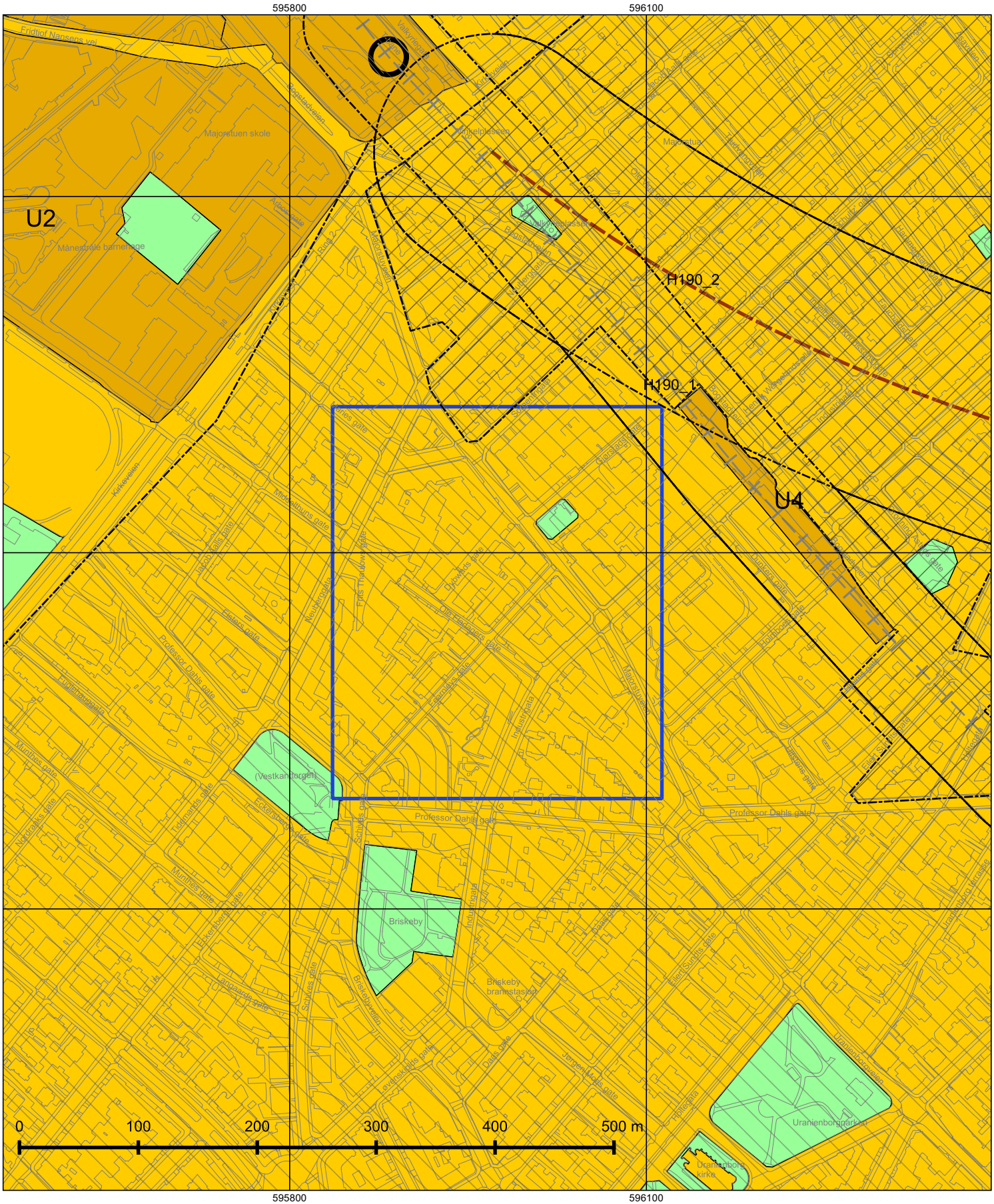
Gnr/Bnr: 215/73

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: 28.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152271/86525738
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



A [illegible] L D [illegible] L S [illegible]. V.D. [illegible] 1408/38

8 bl. tegninger.

Dupl. sendt brannchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus.

på matr.-nr. 10 Fearnleys gate

Innlevert 3. august 1938. Attestert 31/10 38

Oversendes hr opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 5. august 1938.

[signature]

Opm.-kontoret fikk sak [illegible] - AUG. 1938

Vedr. eiendom nr. Fearnleys gt 10

Mottatt - AUG. 1938

Sendes hr. reguleringssjefen
som projektert bebygget tomt på nr. 8 Majorstuen.
Tomten er ikke regulert enddelt som egnet
med hk. Fra nr. 8 Majorstuen kortes nytt
ca kr. 12 m., den fortsatte mot bebygget tomt
Middelthuns gt.

Oslo opmålingsvesen 8/p - 38

[signature]

[signature]

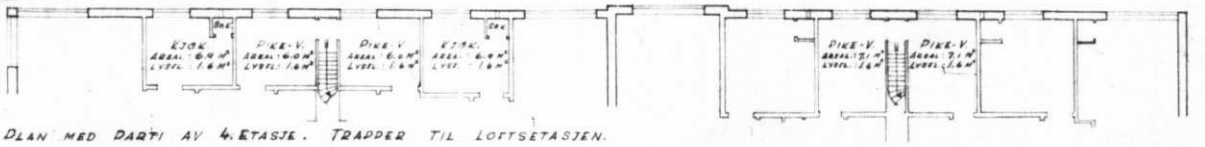
14/37 Innbetalt

FEARNLEYS GATE 10. - LEIEGÅRD. -
ANMELDELSESTEGNINGER - MÅL = 1:100.

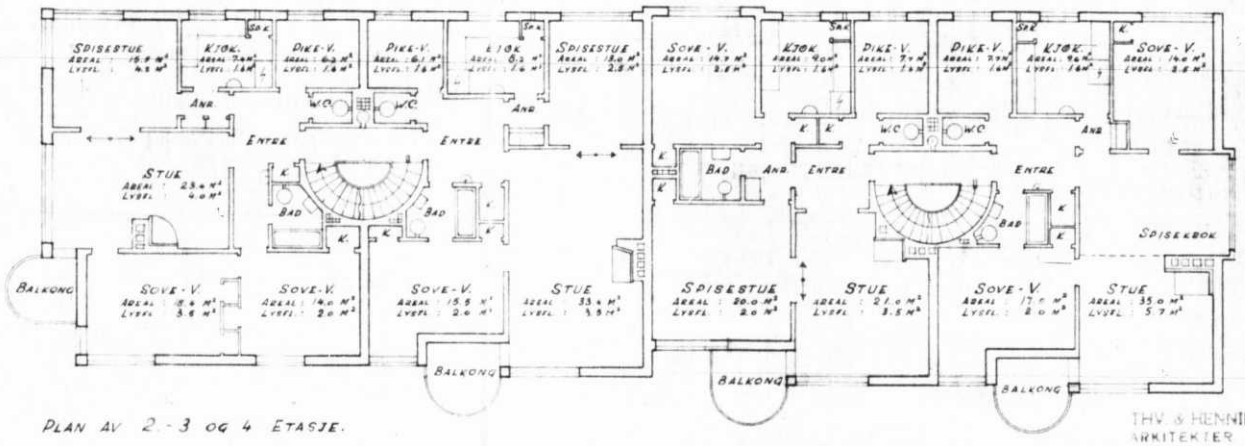
TEGN NR. 617/14532

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

M.77



PLAN MED DARTI AV 4. ETASJE. TRAPPER TIL LOFTSETASJEN.



PLAN AV 2.-3 OG 4 ETASJE.

THV. & HENNING ASTRUP
ARKITEKTER M.N.A.L.
OSLO - 31 - 7 - 35.

ANMELDELSE
2 bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
V/B. B. J. nr. 4871/48.

1

Ekspedisjons-Dokument

angående deling leilighet

på matr.nr. 1a B Fearnleysgate

Innlevert 20. okt. 1948. Attestert 28.3-51

Sendes herr brannsjefen.
Oslo, den 21. okt. 1948.
Helge Steiberg.

HW/RA. Det skrives til anmelder:

Den innsendte tegning - bl. 2 - trenger en nærmere forklaring. Det virker lite tilfredsstillende at det i den ene leilighet er gjennomgang gjennom bad og soveværelse for å komme til stue. Det må videre gjøres rede for hvorledes kjøkkenspørsmålet tenkes løst for denne leilighet.

Før slik redegjørelse foreligger kan søken ikke behandles.

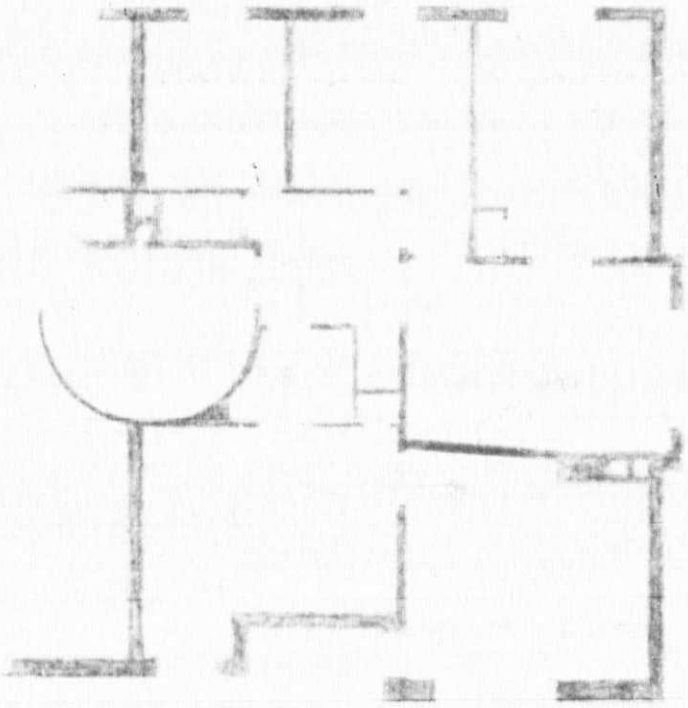
Oslo, bygningssjefens kontor, den 22. oktober 1948.
Haraldstad

Meddelt 22/10-48.

Sendes
OSLO HELSERÅD ... 1 anl. bl.

Oslo, bygningssjefen ... 30-10 1948
H. Gjerstad

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



10m

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TANGA VVS & MILJØ AS
Kloppaveien 10
1472 FJELLHAMAR

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201316528-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Marius Manskow Løken	Dato: 09.12.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	FEARNLEYS GATE 10B	Eiendom:	215/73/0/0
Tiltakshaver:	Stian Listog	Adresse:	Fearnleys gate 10 B, 0353 OSLO
Søker:	TANGA VVS & MILJØ AS	Adresse:	Kloppaveien 10, 1472 FJELLHAMAR
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - FEARNLEYS GATE 10 B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 26.11.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.12.2015 av:

Ole Marius Manskow Løken - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Tanga rør AS, Postboks 6420 Etterstad, 0605 OSLO, roar@tanga.no
Stian Listog, Fearnleys gate 10 B, 0353 OSLO, gunstibygg@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

VBM BYGGFORNYELSE AS
Sinsenveien 4
0572 OSLO

Dato: 05.01.2018

Deres ref.: THOMAS LAND	Vår ref.: 201701684-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Christian Gran	Arkivkode: 531

Byggeplass:	FEARNLEYS GATE 10	Eiendom:	215/73/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET FEARNLEYSGATE 10	Adresse:	Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO
Søker:	VBM BYGGFORNYELSE AS	Adresse:	Sinsenveien 4, 0572 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest – Fearnleys gate 10

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom, mottatt 15.12.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.01.2018 av:

Christian Gran - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

SAMEIET FEARNLEYSGATE 10, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO, hmb@foyentorkildsen.no

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-215/73/0/10, Fearnleys gate 10A, 0353 OSLO

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	19.01.2026	Vær oppmerksom
Kvikkleire	19.01.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	19.01.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	19.01.2026	Ikke funnet	1.8 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	3.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.7 km
Flomfaresoner	19.01.2026	Ikke funnet	0.3 km
Forurenset grunn	19.01.2026	Ikke funnet	0.12 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	19.01.2026	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	19.01.2026	Ikke funnet	7.2 km
Stormflo	19.01.2026	Ikke funnet	1.5 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	1.2 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket:	19.01.2026	
Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringssone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring

Enkeltminne

Kulturminnelokalitet

Sikringssone for kulturminner

Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

Kvikkleire

Sist sjekket:	19.01.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	19.01.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Emilie Eckmann
FEARNLEYS GATE 10A

Dato: 28.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525738
8957046

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 73

Vi viser til bestilling av 20260128 for FEARNLEYS GATE 10A.

GNR. 215 BNR. 73

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.12.1935.

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

1131 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

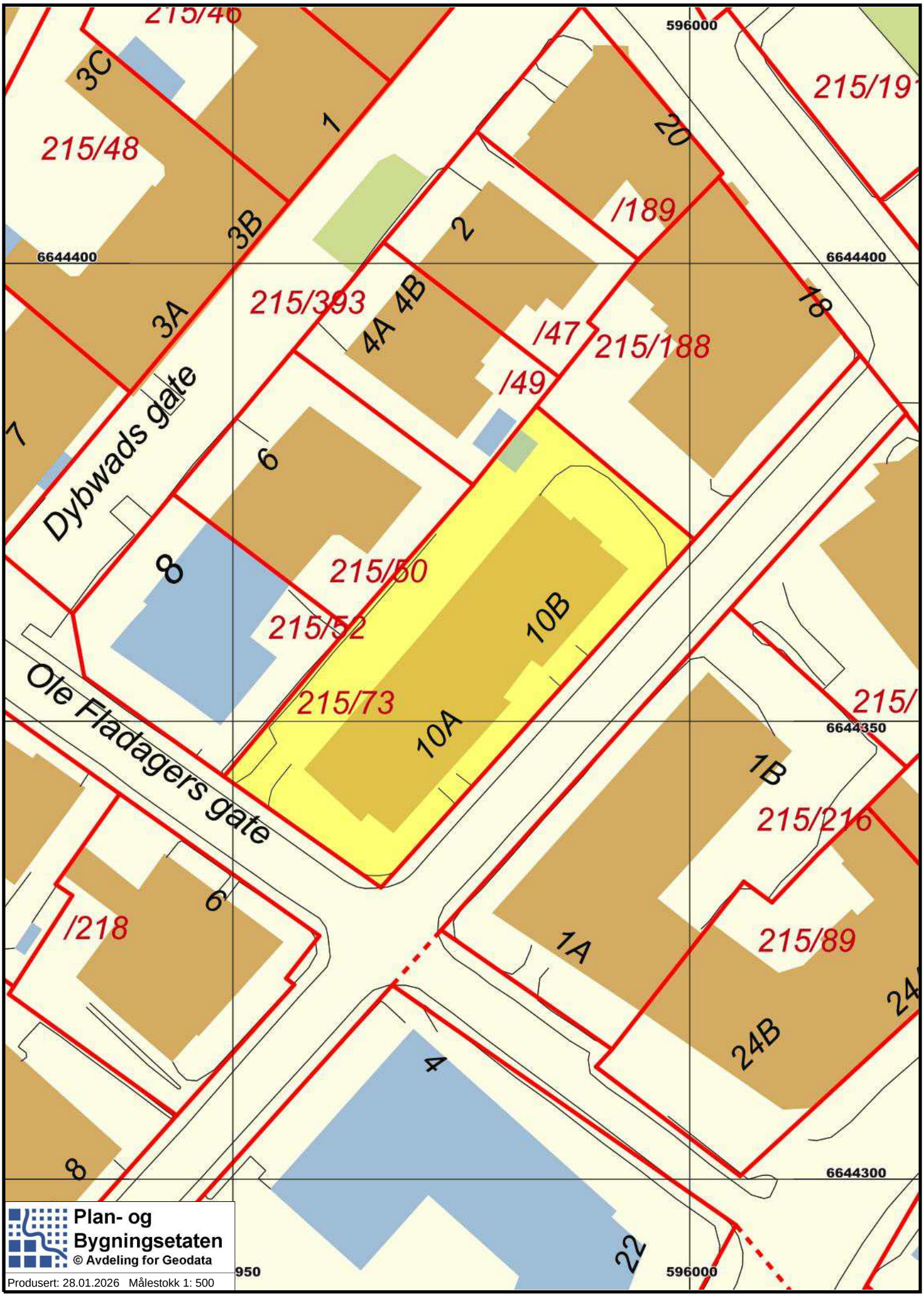
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 28.01.2026 Målestokk 1: 500

Fearnleys gate 10A

Nabolaget Vestkanttorget - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	8 min 0.7 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	9 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	17 min 1.4 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	1 min 0.1 km
Frogner stadion Linje 12	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 5 km

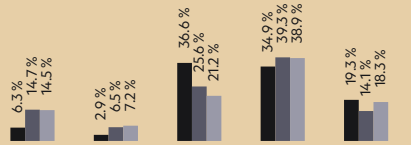
BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Coop Extra Neuberggt.	2 min
Kiwi Sorgenfrigata	4 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 58/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk

SPORT

Den tysk-norske	3 min
Dronning Astrids plass streetbasket	6 min
SATS Yoga Majorstuen	4 min
Artesia Trening	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

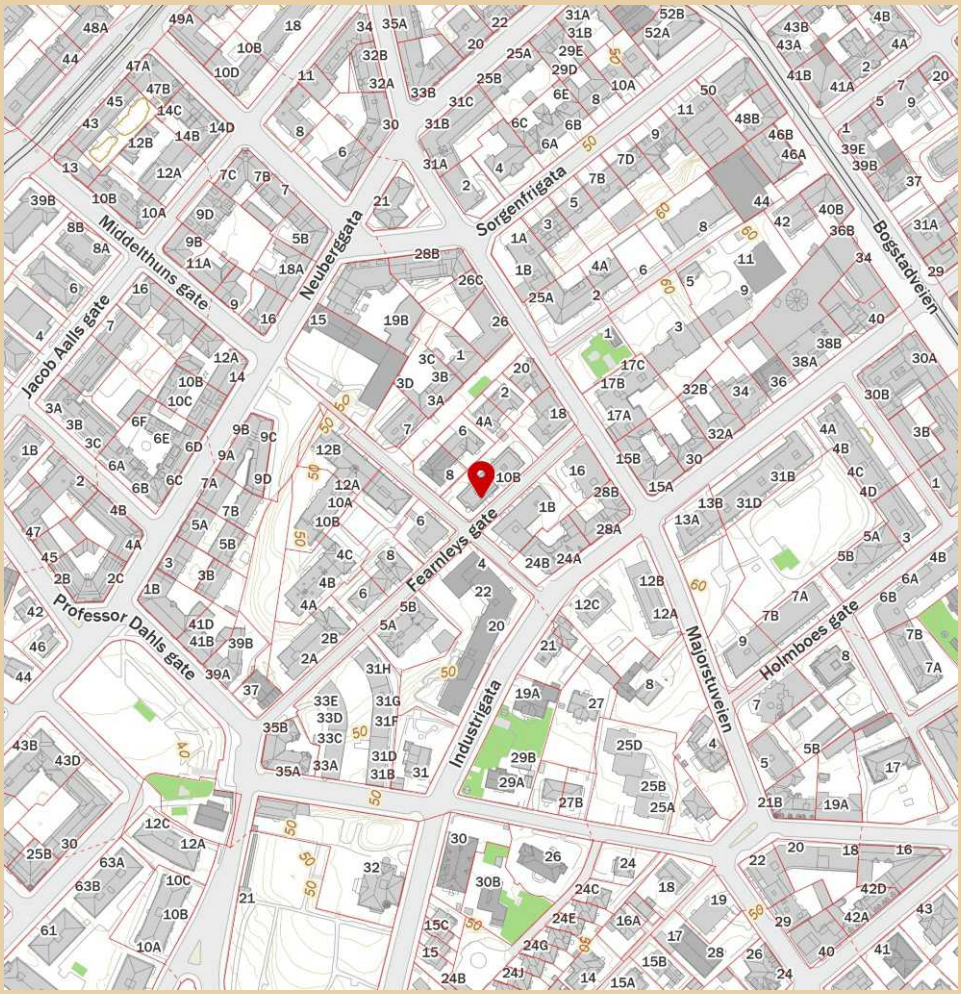
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Fearnleys gate 10A

Nabolaget Vestkanttorget - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	8 min 0.7 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	9 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	17 min 1.4 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	1 min 0.1 km
Frogner stadion Linje 12	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 5 km

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Coop Extra Neuberggt.	2 min
Kiwi Sorgenfrigata	4 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	5 min
Boots apotek Bogstadveien	4 min
Vinmonopolet Valkyrien	5 min

SPORT

Den tysk-norske	3 min
Dronning Astrids plass streetbaske...	6 min
SATS Yoga Majorstuen	4 min
Artesia Trening	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

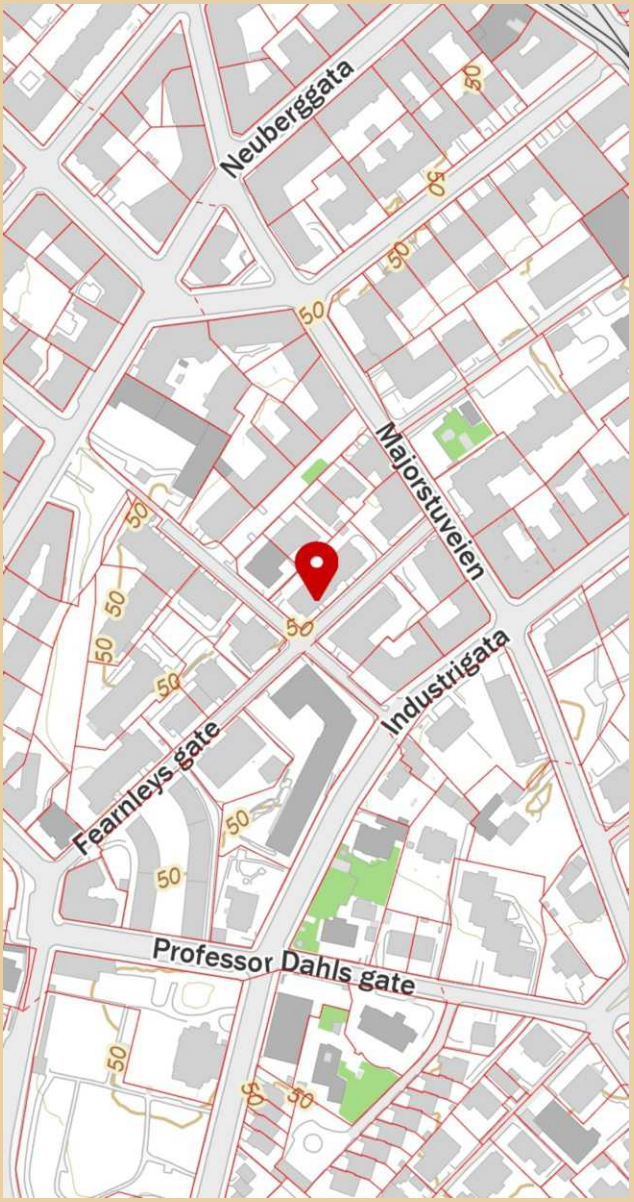
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk



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

Fearnleys gate 10A

Nabolaget Vestkanttorget - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	8 min 0.7 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	9 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	17 min 1.4 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	1 min 0.1 km
Frogner stadion Linje 12	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 5 km

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Coop Extra Neuberggt.	2 min
Kiwi Sorgenfrigata	4 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	5 min
Boots apotek Bogstadveien	4 min
Vinmonopolet Valkyrien	5 min

SPORT

Den tysk-norske	3 min
Dronning Astrids plass streetbaske...	6 min
SATS Yoga Majorstuen	4 min
Artesia Trening	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

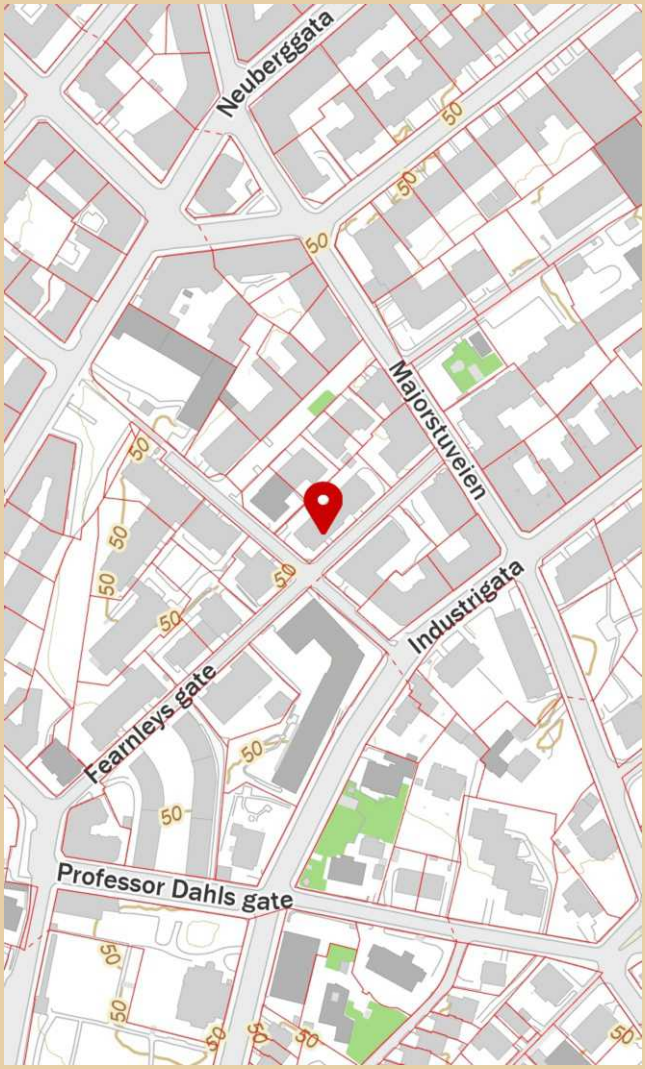
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fearnleys gate 10A, 0353 Oslo
Gnr. 215, Bnr. 73, Snr. 10, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260036

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Christian Falkenberg

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 911 13 665

E-post: christian.falkenberg@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.
