PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

# FEARNLEYS GATE 5A

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Aksept |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 92260044 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Synne Sofie Storetvedt |

| Gateadresse |
| --- |
| Fearnleys gate 5A |

| 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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 92653177

## 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: 92260044

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i veggen på soverommet (over inngangsdøren). Ikke blitt større mens jeg har bodd her (3 år).

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nei. Men det har vært oppdaget en rotte i kjellerleiligheten i bygget. Problemet ble tatt hånd om av Anticimex som også gjorde prevantive tiltak, som å tette et åpent rør under den aktuelle leiligheten. Det har aldri vært rotter i min leilighet.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: 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

Document reference: 92260044

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Oppdaget en rotte i kjellerleiligheten i bygget. Problemet ble tatt hånd om av Anticimex som også gjorde prevantive tiltak, som å tette et åpent rør under den aktuelle leiligheten. Det har aldri vært rotter i min leilighet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260044

## 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: 92260044

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Synne Storetvedt | 71d25d9cfed5849901c9b cad47ac7d67b2306cbd | 01.02.2026 14:58:21 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 92260044

- 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

# Tilstandsrapport

Fearnleys gate 5 A, 0353 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 69, snr. 2

**Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 44 m²**



**Befaringsdato:** 03.02.2026 **Rapportdato:** 22.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22030-26052 **Referansenummer:** KA3817

**Foretak:** Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

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

# Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

KÅSIN
TAKST OG PROSJEKTKONSULENT

**Rapportansvarlig**

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

Norsk takst

taksator

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 2.etasje med balkong.
Beliggende i bydel Frogner.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vinduer.
Oppvarming via radiatorer.

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 4,3 m².
Betongdekke.
Rekkverk i betong.

Flislagt baderom.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Epoq kjøkkeninnredning.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, malte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt/plast.
Belysning under overskap.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl frys.

Leiligheten disponerer to stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**2-roms leilighet i 2.etasje med balkong:**

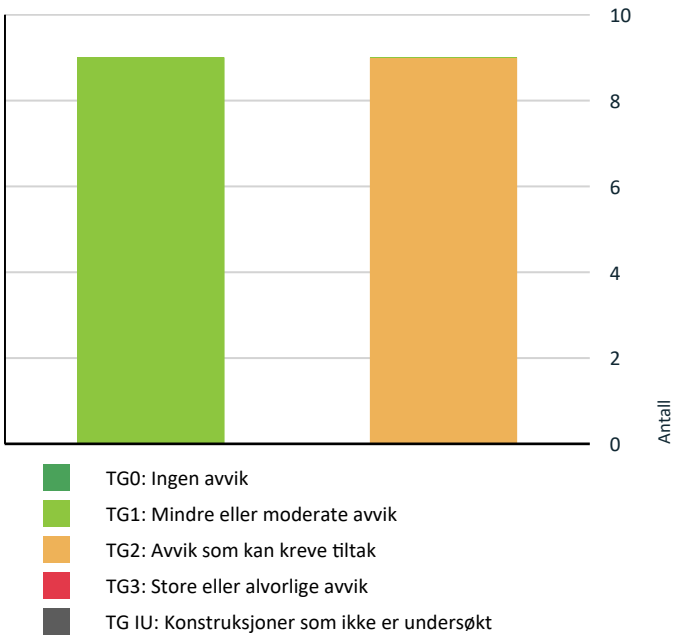
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Iht FEARNLEYS GATE 5A-B , Våningshus:

Veggen mellom stue og kjøkken er fjernet.
Det bemerkes at de originale byggetegningene er av eldre dato og fremstår som vanskelig lesbare.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### 2-roms leilighet i 2.etasje med balkong:

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** | Gå til side |
| **Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet**

| | |
|---|---|
| Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. | Gå til side |
| Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. | |

# Tilstandsrapport

## 2-ROMS LEILIGHET I 2.ETASJE MED BALKONG:



**Byggeår**
1931

**Kommentar**
Iflg. Norges Eiendommer.

**Standard**
Se beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Se beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass.
Enkelte er merket med årstall 1988.

---

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.
Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.
Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.
På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2022.

---

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

---

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 4,3 m².

Betongdekke.
Rekkverk i betong.
Rekkverkshøyde målt til ca. 86 cm.

---

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

---

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen

## Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Bygning oppført i 1930 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Fasaden er pusset og malt.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1930, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

# Tilstandsrapport

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers laminat.

Gulvvarme (kabler) på bad.

---

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

---

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad og i entré.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,67 m.

---

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

---

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis lokale skjevheter.

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

Stue:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 20 mm gjennom hele rommet

Soverom:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 15 mm gjennom hele rommet

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).
Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

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

Konsekvens:
Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.
Planavvik kan i mindre grad påvirke rommets bruk/møblering og opplevde komfort.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

### TG 1 Innvendige dører

Profilerte, fabrikklakkerte innerdører.

———

Normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Flislagt baderom.

Eier opplyser at baderommet ble pusset opp i 2017.

——

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

——

# Tilstandsrapport

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

——

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det registreres enkelte områder med moderat tegn til bomlyd (hulrom) under veggfliser.
Ingen riss eller løse fliser i den sammenheng ble observert, og forholdet vurderes som uten betydning for funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Bomlyd i gulvfliser kan indikere redusert vedheft mellom flis og underlag. Isolert sett medfører dette normalt ikke akutt risiko.

Tiltak:
Omfanget bør følges opp over tid og vurderes i sammenheng med eventuelle sprekker i fliser og fuger. Dersom utvikling observeres, kan lokal utbedring være aktuelt.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 37 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm
mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom
topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i
tilstøtende rom)

Fallforhold i dusjsone er funksjonstestet på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelse på nivå 1 etter NS 3600. Det ble ved denne enkle funksjonstesten observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kantsluk med synlig membran og klemring.

——

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Det er på befaringstidspunktet ikke kjent om, hvordan, eller i hvilken grad det er benyttet godkjente mansjetter i tilknytning til rør- og gjennomføringer i våtsoner. Dette lar seg normalt ikke verifisere uten fremlagt dokumentasjon, ettersom utførelsen er skjult bak overflaten.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Når det mangler dokumentasjon på badets oppbygning og eventuelle senere arbeider, kan kvalitet, materialvalg og utførelse av skjulte konstruksjoner ikke verifiseres. Dette gjelder særlig membran og tettesjikt.

Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider dersom det er mulig.



## 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.
Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Skuff fra servant subber mot karmlist.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Kontakt mot karmlist kan medføre økt slitasje på skuffefront og tilstøtende bygningsdeler, samt redusert funksjon ved bruk. Forholdet kan også føre til behov for hyppigere justering dersom det ikke korrigeres.

Tiltak:
Det anbefales justering av skuff eller beslag slik at fri bevegelse oppnås uten kontakt mot karmlist.
Eventuelle skader bør utbedres ved behov.

### 2. ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil, samt spalteåpning mellom terskel og dørblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke
foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

### 2. ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Undersøkelsen ble utført både via eksisterende hullboring mot våtrommets våtsone.
Det ble i tillegg, rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

# KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Epoq kjøkkeninnredning.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, malte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt/plast.
Belysning under overskap.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl frys.

---

Det bør installeres komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.

Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft.

---

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

---

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

**Vurdering av avvik:**
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Ventilator med omluft (kullfilter) fjerner lukt og noe partikler, men leder ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre at fukt og forurensninger blir værende i rommet, og over tid påvirke inneklima og overflater i kjøkkenområdet.

Tiltak:
Det anbefales regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde funksjonen. Dersom man ønsker mer effektiv fjerning av fukt og matos, kan etablering av ventilator med avtrekk til det fri vurderes i forbindelse med oppgradering, i henhold til gjeldende TEK.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

# Tilstandsrapport

Vannførende rør i plast, utført som rør-i-rør-system og kobber.
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.

___

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje eller andre avvik ved denne kontrollen.

___

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

1) - Det er registrert avløp fra fordelerskap i skapet, men det er ikke kjent hvor avløpet ender. Overløpet skal plasseres slik at ved en eventuell lekkasje, skal vannet renne ut i rom med sluk.

2) - Det er ikke monter lekkasjevarsler med vannstoppventil på kjøkken. Kravet kom i 2010 og gjelder også ved rehabilitering/oppgradering av eldre boliger. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

1)
Konsekvens:
Uavklart avslutning av avløp fra fordelerskap medfører usikkerhet rundt håndtering av lekkasjevann. Dersom avløpet ikke leder til rom med sluk, kan lekkasje føre til ukontrollert vannspredning og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner før forholdet oppdages.

Tiltak:
Det anbefales å avklare hvor avløpet fra fordelerskapet er ført. Forholdet bør tas med sertifisert rørlegger som kan utføre undersøkelser utover en "nivå 1" undersøkelse (slik som i dette tilfellet).
Dersom avløpet ikke leder til rom med sluk, bør løsning utbedres slik at lekkasjevann ledes kontrollert til sluk i tråd med anbefalt praksis.

_____

2)
Konsekvens:
Manglende lekkasjestopper i rom uten sluk eller vanntett gulv øker risikoen for omfattende vannskader ved lekkasje. Skader kan utvikle seg raskt og medføre betydelige følgeskader på gulv, innredning og tilstøtende konstruksjoner, samt økte utbedringskostnader.

Tiltak:
Det anbefales å installere lekkasjestopper (Aquastop) med sensorer og magnetventil på kjøkken, tilpasset eksisterende vanninstallasjoner, i henhold til gjeldende regelverk.





## TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalte i vindu.

---

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert inneklima, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.
Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

---

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

Radiatorer tilknyttet varmeanlegg.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til bygningsdelen, og det ble på befaringstidspunktet ikke observert synlige tegn til lekkasje.

Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert, og effekt eller reguleringsfunksjon er ikke målt.

---

Tilstandsgrad er fastsatt basert på visuelle observasjoner ved befaring, samt opplysninger gitt av eier.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på VVS-installasjoner som radiatorer, øker sannsynligheten for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon over tid. Det kan også forekomme behov for vedlikehold eller utskifting av enkeltkomponenter.

Tiltak:
Anlegget bør følges opp jevnlig med tanke på lekkasjer og funksjon.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap lokalisert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 32 A og 8 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

---

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

**Spørsmål til eier**

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   **Nei**

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

# Tilstandsrapport

**Ja**

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Det mangler dekklokk på 3 koblingspunkter i skap (fare for berøringspenning).**

**Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.**

**Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.**
**EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.**

**Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.**



## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Helse, miljø og sikkerhet

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

**Vurdering av avvik:**
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er registrert manglende brannmelder.

**Konsekvens/tiltak**
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Brannmelder må monteres.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

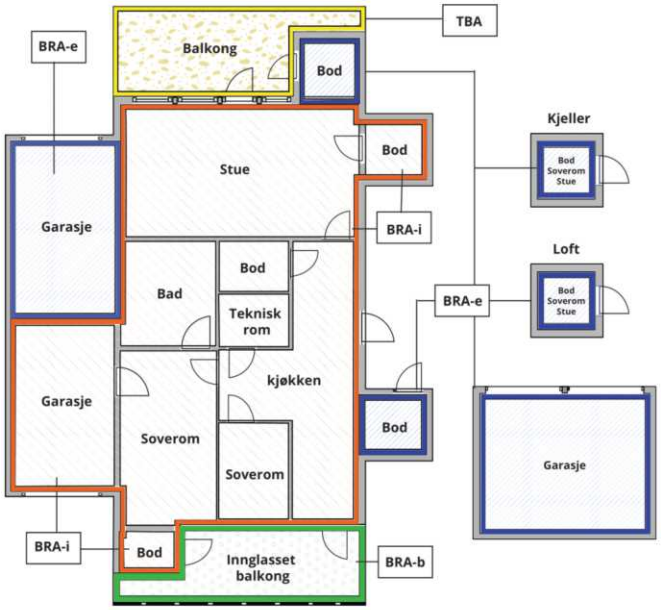
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 2-roms leilighet i 2.etasje med balkong:

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. Etasje | 44 | | | 44 | 4 |
| 1. Etasje | | 3 | | 3 | |
| **SUM** | **44** | **3** | | | **4** |
| **SUM BRA** | **47** | | | | |

Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. Etasje | Entré, soverom, stue/kjøkken, bad | | |
| 1. Etasje | | Bod 1), bod 2) | |

**Kommentar**

Entré/gang, bad, soverom og kjøkken/stue.

Utgang fra stue til balkong.
Balkongen er målt til ca 4,3 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

---

Eier har påvist to stk boder i 1.etasje som opplyses og tilhøre seksjonen.
Disse bodene er medtatt i arealoppstillingen.

Bod 1) er målt til ca 1,2 m².
Bod 2) er målt til ca 1,6 m².

---

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Det kan forekomme mindre avvik i oppgitte arealer som følge av rommenes kompleksitet, vinkler i leiligheten, valgt målemetode og gjeldende avrundingsregler.
Arealene er målt på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Målingene er utført med aktsomhet, men mindre variasjoner kan forekomme.
Dersom areal er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning av hver etasje før kjøp.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Iht FEARNLEYS GATE 5A-B , Våningshus:

Veggen mellom stue og kjøkken er fjernet.
Det bemerkes at de originale byggetegningene er av eldre dato og fremstår som vanskelig lesbare.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Eier har oversendt følgende liste:

2023- Malt vegger stue og soverom. Arbeid utført av selger
2024 - Malt overflater på kjøkkenfronter. Arbeid utført av Najm Amro (via Mitt Anbud)

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 03.2.2026 | Lars Erik Haga Kåsin | Takstingeniør |
| | Synne Sofie Storetvedt | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 215 | 69 | | 2 | 1235 m² | Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. | Eiet |

**Adresse**
Fearnleys gate 5 A

**Hjemmelshaver**
Storetvedt Synne Sofie

**Kommentar**
Bolignummer (SSB) : H0204

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

## Eiendomsopplysninger

### Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

### Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker/tradisjonelle bygårder.
Bygning oppført i 1930 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Fasaden er pusset og malt.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

———

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Ikke oversendt - Utfylt av selger | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Som påviste og ga opplysninger | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm. | Gjennomgått | | Nei |
| Megler | | Ikke oversendt - Megleropplysninger | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | | Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 22.02.2026 | |
| 2 | 22.02.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

# Forutsetninger

kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

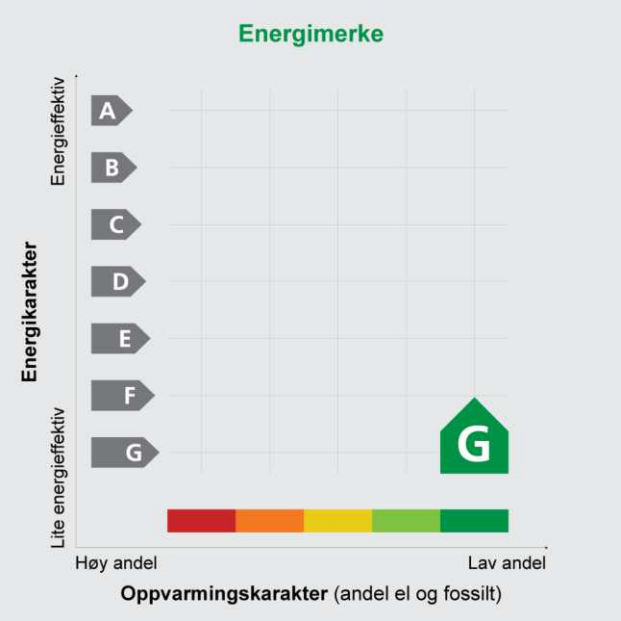
Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Fearnleys gate 5A |
| Postnr | 0353 |
| Sted | Majorstuen |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 215 |
| Bnr. | 69 |
| Seksjonsnr. | 2 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2017-754323 |
| Dato | 22.03.2017 |




| | |
|---|---|
| Eier | Kim Kleven |
| Innmeldt av | Kim Kleven |

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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår:** | 1930 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 44 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Fjernvarme |
| **Ventilasjon:** | Kun naturlig |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Fearnleys gate 5A
Postnr/Sted: 0353 Majorstuen
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 22.03.2017 07:46:22
Energimerkenummer: A2017-754323
Ansvarlig for energiattesten: Kim Kleven
Energimerking er utført av: Kim Kleven

Gnr: 215
Bnr: 69
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr:

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

### Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 7: 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 8: 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 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### Tiltak 10: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

## Brukertiltak

### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

### Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

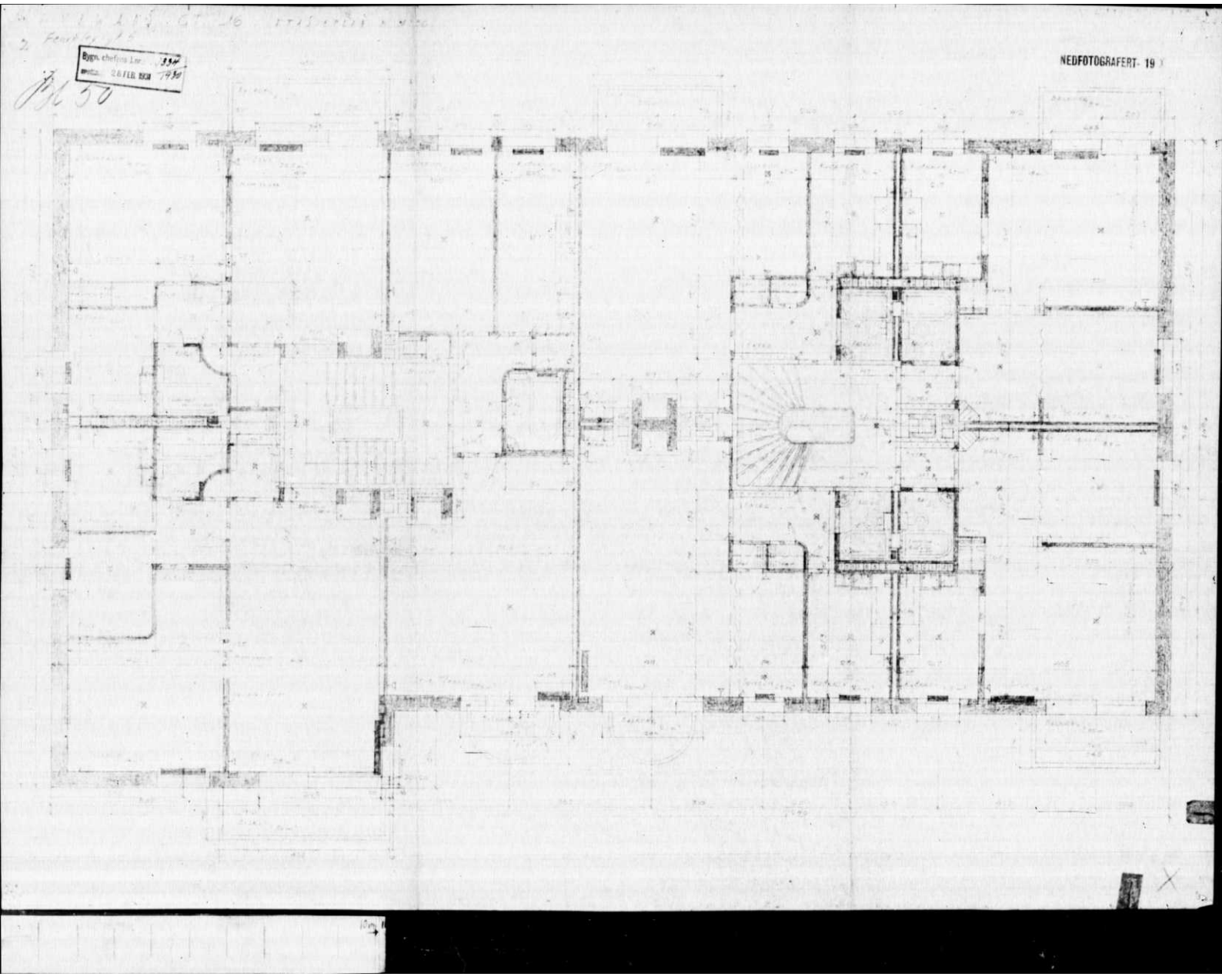
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt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

### Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygn. chefens kontor
28 FEB 1950

NEDFOTOGRAFERT- 19



# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Sameiet Fearnleys Gate 5 | | **Vår ref.:** | 725/2 | **Fødselsdato eier:** | 11.08.1997 |
| FEARNLEYS GATE 5 A | | **Type:** | Eierseksjonssameie | | |
| 0353 OSLO | | **Eiere:** | Synne Storetvedt | | |
| **Organisasjonsnr:** | 930 139 122 | **Seksjonsnr:** | 2 | | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **5 277**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Dugnadsbidrag | 80 |
| | Fjernvarme | 1 378 |
| | Renter og avdrag | 246 |
| | Avdrag særfordelt lån | 370 |
| | Kabel-TV og bredbåndsavgift | 563 |
| | Felleskostnader | 2 623 |
| | Renter særfordelt lån | 17 |

## 2: Registrerte endringer felleskostnader

**Neste endring:** **01.07.2026** **Tot. utg. i kr.:** **4 890**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader: | Dugnadsbidrag | | 80 |
| | Fjernvarme | | 1 378 |
| | Renter og avdrag | | 246 |
| | Avdrag særfordelt lån | ( 370,00 i Jun. 26) | 0 |
| | Kabel-TV og bredbåndsavgift | | 563 |
| | Felleskostnader | | 2 623 |
| | Renter særfordelt lån | ( 17,00 i Jun. 26) | 0 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 27 926 | Gjeld siste årsoppg.: | 28 459 |
| Klient ajourf. lån: | 3 776 490,41 | Klient gj. s. årsoppg.: | 2 031 140 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12133029441, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.02.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 5
Saldo per 13.02.2026: 14 238
Andel av saldo: 1 815
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 ( siste termin 30.06.2026 )
Opprinnelig innfrielse lån (IN): -408
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): -82

Lånenummer: 16363422865, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.02.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 122
Saldo per 13.02.2026: 1 343 952
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 ( siste termin 31.03.2036 )
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 141 812
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 118 717

Lånenummer: 16368749331, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.02.2026: 6.65% pa.

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Sameiet Fearnleys Gate 5 | **Vår ref.:** | 725/2 | **Fødselsdato eier:** | 11.08.1997 |
| FEARNLEYS GATE 5 A | **Type:** | Eierseksjonssameie | | |
| 0353 OSLO | **Eiere:** | Synne Storetvedt | | |
| **Organisasjonsnr:** 930 139 122 | | | | |

## 3: Fellesgjeld

Antall terminer til innfrielse: 161

Saldo per 13.02.2026: 659 517

Andel av saldo: 26 111

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 ( siste termin 30.06.2039 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Gunhild Randi Bjerkerud

Adresse: Postboks 32, Runegar

Postnr/-sted: 3537 KRØDEREN

E-post: N/A

## 5: Restanse felleskostnader pr. 13.02.2026

**Utestående saldo:** **0**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader: | 0 | Restanse: | 0 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 5 277 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 28 459 | Andre inntekter: | 1 244 |
| Annen formue: | 27 904 | Utgifter: | 2 348 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | | Opprinnelig innskudd: | |
| Seksjonsnr: | 2 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 215/69 - seksjon:2

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet

## 9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3843398

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| Etasje: | | Oppvarmingstype: | Uspesifisert |
| Heis: | Nei | | |
| Parkeringstype: | Uspesifisert parkering () | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | |
| Husdyrhold: | | Oppr. antall rom: | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Leilighet |

Fasiliteter:

KABEL-TV OG BREDBÅND
Sameiet Fearnleysgate 5 har avtale med Telia som leverer kabel-tv og bredbåndstjenester.

NØKLER OG SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller, vaskeri, kan bestilles hos forretningsfører.
Skilt til ringeklokke: bestilles fra Datacall. Foreløpig er det greit at bestillingen går igjennom styret. (Eieren bestiller ved Datacall via: rita@epost.no)
Skilt til postkasse bestilles av hver enkelt ved Hegdehaugens jernvarehandel, Bogstadveien 17 (se info på nettsiden fearnleys5.lettstyrt.no). Oppgi at du er fra Fearnleysgate 5 når du bestiller. Be jernvarehandelen benytte mal som sameiet Fearnleysgate 5 har lagt igjen der.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Sameiet Fearnleys Gate 5 | **Vår ref.:** | 725/2 | **Fødselsdato eier:** | 11.08.1997 |
| FEARNLEYS GATE 5 A | **Type:** | Eierseksjonssameie | | |
| 0353 OSLO | **Eiere:** | Synne Storetvedt | | |

**Organisasjonsnr:** 930 139 122

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene og planlagte vedlikeholsarbeider. Det skal bla. gjøres brannsikringstiltak av gården ila 2024/2025.
Det er vedtatt på årsmøte 25.06.2024 at fase 2 av rehabilitering 1 etasje dekkes ved låneopptak på kr 700 000,-. Lånet er tatt opp sept. 2024.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Ren Service AS. Vaktmesteren ivaretar oppgavene knyttet til rydding i søppelen, plenklipping, punktvis feiing i inngangspartier, justering av dører vinduer/kontroll av lyspunkter, kontroll og tilsyn av fjernvarme, kontroll og tilsyn av sentralfyr (trykk, varme, fyringsolje).I tillegg betaler vi separat for snømåking.
Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Ren Service As. Rengjøringen skjer hver 14. dag i trappeoppganger, bod-område inn til vaskekjeller og inngangsparti.

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

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.¿

AVTALE OM SÆRFORDELT LÅN MED INNBETALINGSMULIGHET
Sameiet Fearnleys Gate 5 har etablert avtale om særfordelt lån med innbetalingsmulighet 16363422865.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

PARKERING SAMEIETS PLASSER
Sameiet har parkeringsplasser til leie. Langtidsleie registereres hos foretningsfører. Kortidsutleie betales ved Vipps. Leieforhold avtales med styret.

DØRER
Utskiftning av entrédør må bekostes av den enkelte seksjonseier jfr. vedtektene § 8. Nye dører skal ha
brannklasse og tilnærmet samme utseende som de som ble skiftet ut i 1998.

SÆRFORDELT LÅN UTEN IN-ORDNING
Lån 12133029441 er særfordelt uten IN-ordnin.

FASADEENDRINGER
Seksjonseiere kan ikke uten samtykke fra styret foreta utskifting av ytterdører, markise, vindseil, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Arbeidet skal ikke påbegynnes før det foreligger skriftlig
godkjenning fra styret. Dette gjelder selv om Plan- og bygningsetaten har gitt godkjenning.
Tiltak som ikke er godkjent av styret vil uten annen begrunnelse måtte tilbakeføres for seksjonseiers regning.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Sameiet Fearnleys Gate 5 | **Vår ref.:** | 725/2 | **Fødselsdato eier:** | 11.08.1997 |
| FEARNLEYS GATE 5 A | **Type:** | Eierseksjonssameie | | |
| 0353 OSLO | **Eiere:** | Synne Storetvedt | | |
| **Organisasjonsnr:** 930 139 122 | | | | |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

PARKERING - seksjon 23
Seksjon 23 i sameiet er en garasjeseksjon bestående av 6 parkeringsplasser. Garasjeplass overdras ikke automatisk ved overdragelse av boligseksjon. Dersom selger av boligseksjon som også eier ideell andel av seksjon 23 skal selge sin andel av garasjeseksjonen i tillegg, må megler sikre at både boligseksjonen og den ideelle andelen av seksjon 23 (garasjeseksjonen) overdras til ny eier i kartverket. Dette må gjøres hver for seg. Salgsmelding på garasjeseksjon bes sendes separat til OBF sin eierskifteavdeling.

Annen informasjon:

# VEDTEKTER
# FOR SAMEIET FEARNLEYS GATE 5

Vedtatt i årsmøte
den 22.mars 2010, 02. mars 2016, 07. mars 2017 og 12.03.2018
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

Sist revidert 25.06.2024

## § 1

Sameiets navn er Sameiet Fearnleys gate 5.

Det omfatter 22 boligseksjoner og en garasjeseksjon, gnr. 215 bnr. 69 i Oslo.

## § 2

Sameiets høyeste organ er årsmøtet. I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Årsmøtet innkalles skriftlig med minst åtte og høyst tyve dagers varsel. På årsmøtet skal behandles:

a) styrets årsberetning,
b) resultatregnskap og balanse,
c) styrets forslag til budsjett,
d) godtgjørelse til styret og revisor
e) valg av styre,
d) andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet må fremmes skriftlig for styret innen en frist som angis ved tekstmelding eller elektronisk post.

Innkallinger og sakspapirer for årsmøtene kan sendes ut pr. elektronisk post. Unntak gjøres for seksjonseiere som ikke har elektronisk post.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøte med mindre det foreligger gyldig forfall.

**§ 3**

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig angir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallelsen skjer skriftlig og/eller pr. elektronisk post med minst tre og høyst tyve dagers varsel. Møtet kan kun behandle de saker som er nevnt i innkallelsen.

**§ 4**

Sameiet ledes av et styre på tre personer med to varamedlemmer som alle velges for to år ad gangen.

Styrets leder velges særskilt for ett år av gangen blant styrets medlemmer.

Hele styret forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

**§ 5**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

**§ 6**

Fellesutgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Så lenge garasjene ikke har oppvarming fra gårdens fyringsanlegg, skal garasjeseksjonen bare bidra med en halvpart av den del av fellesutgiftene som etter sameiebrøken skulle belastes seksjonen

**§ 7**

Utlignet andel av sameiets fellesutgifter forfaller forskuddsvis pr. den femtende i hver måned.

Dersom fellesutgiftene ikke betales ved forfall, påløper morarenter etter lov om renter ved forsinket betaling.

**§ 8**

Utskiftning av entrédør må bekostes av den enkelte seksjonseier. Nye dører skal ha brannklasse og tilnærmet samme utseende som de som ble skiftet ut i 1998.

Oppsetting av markiser, vindseil og blomsterkasser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Seksjonseiere kan ikke uten samtykke fra styret foreta utskifting av ytterdører, markise, vindseil, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Arbeidet skal ikke påbegynnes før det foreligger skriftlig godkjenning fra styret. Dette gjelder selv om Plan- og bygningsetaten har gitt godkjenning. Tiltak som ikke er godkjent av styret vil uten annen begrunnelse måtte tilbakeføres for seksjonseiers regning.

Dersom tiltaket er komplisert og det behøves ekstern vurdering fra fagekspertise ved uavhengig 3. part for tiltaket, må eier og styret samarbeide om å fremskaffe dette. Eier må betale for fagekspertisen.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes

## § 9

Kun fysiske personer kan være seksjonseiere.

Kjøp eller på annen måte erverv av seksjon må godkjennes av styret. Godkjennelse kan kun nektes når det foreligger saklig grunn.

Ved eierskifte kan forretningsføreren kreve et eierskiftegebyr for det merarbeid skiftet medfører. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

Utleier plikter å underrette sameiet ved dets forretningsfører om leietageren/leietagerens navn, leieforholdets varighet samt om utleierens adresse i utleieperioden.

## § 10

For øvrig henvises til lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

**Sameiet Fearnleys gate 5**

# HUSORDENSREGLER

(med endringer av 22. mars 2010)

## 1. Formål.

Formålet med disse regler er at Fearnleys gate 5 skal være et hyggelig sted å bo hvor vi tar hensyn til hverandre og bidrar til felles trivsel og trygghet.

## 2. Hensyn til hverandre.

Alle plikter å vise hensyn og påse at leiligheter, garasjer og fellesarealer brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Alle har krav på nattero mellom kl. 23.00 og kl. 06.00.

## 3. Støy.

Lyd fra radio, TV, musikkanlegg og musikkinstrumenter, sang og høyrøstet samtale kan ofte være meget sjenerende for naboer.

Høyttalere må ha et støydempende underlag mellom seg og veggen eller gulvet, og må ikke festes på vegg til naboleilighet.

Støyende håndverksarbeid som ikke kan utføres i vanlig arbeidstid må ikke utføres etter kl. 21.00 eller på søn- og helligdager.

## 4. Parkering.

Det er ikke tillatt å parkere i innkjørslene eller på gårdsplassen, verken for beboere eller gjester.

## 5. Fellesarealer.

Fellesarealer i oppganger, på loft og i kjeller må ikke brukes som lagerplass for ski, sykler, møbler, emballasje osv.

### A. Vaskeri

Vaskemaskiner og tørkerom benyttes av beboerne etter gjeldende vaskeliste. Det innskjerpes at maskinene skal brukes etter forskriftene. Ved funksjonsfeil skal styret varsles. Maskiner, kummer og gulv rengjøres etter bruk. Mellom kl. 22.00 og kl. 08.00 samt på helligdager skal det være stille i vaskeriet. På søndager kan det vaskes mellom kl. 12.00 og kl. 18.00.

**B. Hage og tørkeplass.**

Disse er til felles benyttelse. Når det ikke henger tøy til tørk, kan lufting og banking av tepper og lignende gjøres på tørkeplassen. Lufting og risting må ikke forekomme fra vindu eller balkong. Tøy, tepper etc. må ikke henges ut fra balkongene.

Snorer og tørkestativ skal ikke brukes på søn- og helligdager.

**C. Avfall.**

Papir- og husholdningsavfall må kun plasseres i containerne utendørs, ikke i fellesareal innendørs – heller ikke midlertidig. Avfallet skal være innpakket slik at sjenerende lukt og støv unngås.

Avfall som ikke får plass i containerne, må vedkommende beboer selv sørge for å få kjørt vekk.

**D. Dører og vinduer.**

Entredører, balkongdører og vinduer er deler av leilighetene. Vedlikehold er derfor hver enkelt eiers ansvar.

**E. Postkasser.**

Det er ikke tillatt å legge uønsket reklame el.l. oppå postkassene eller kaste det på gulvet i oppgangen. Rydd opp selv, ikke forvent at naboen skal gjøre det!

**6. Skilt.**

Den enkelte beboer må, for egen regning, sørge for at postkassen blir merket med beboerens navn på skilt av den standard type som er vanlig i gården.

Sameiet besørger og bekoster skilt til porttelefonen.

**7. Låsing.**

Alle må være med og påse at alle utgangsdører er låst til enhver tid. Også dører i kjeller inn til bodene og vaskekjeller skal alltid være låst.

Alle må være med og passe på at uvedkommende ikke får adgang til gården. Ytterdører må ikke åpnes for andre enn besøkende til egen leilighet.

**8. Ansvar.**

Hver enkelt beboer har ansvar for skade som oppstår ved overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Sameierne er ansvarlige for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand og andre personer som er gitt adgang til leilighet/sameiet.

## 9. Utleie.

Sameierne plikter å gjøre sine eventuelle leietagere kjent med husordensreglene, og er ansvarlige for at reglene blir overholdt av disse.

Leietagernes navn skal meldes til sameiets forretningsfører.

## 10. Annet.

Beboerne må påse at pakninger i vannkraner, ventiler osv. er i orden slik at sjenerende sus i rørene unngås. Vedlikehold av sluk på bad, radiatorer og rør som er tilkoblet gårdens stigeledninger for varmt og kaldt vann, er den enkelte sameiers ansvar.

Lufting gjennom entredørene er ikke tillatt.

Om vinteren må balkongene holdes fri for snø og is.

Avtrekksvifter på kjøkken må ikke kobles til felles luftekanal.

## 11. Klager.

Klager over brudd på disse regler eller annen sjenerende opptreden skal meldes til styret.

Ved gjentatte grove overtredelser av husordensreglene kan styret kreve at leiligheten blir solgt i henhold til lov om eierseksjoner, eventuelt at et utleie-forhold opphører.

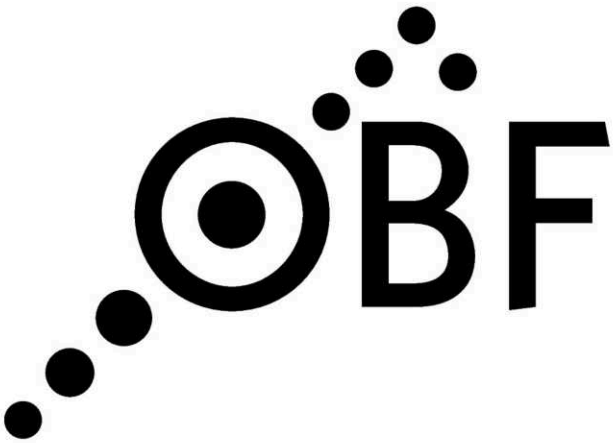
**Sameiet Fearnleys Gate 5**

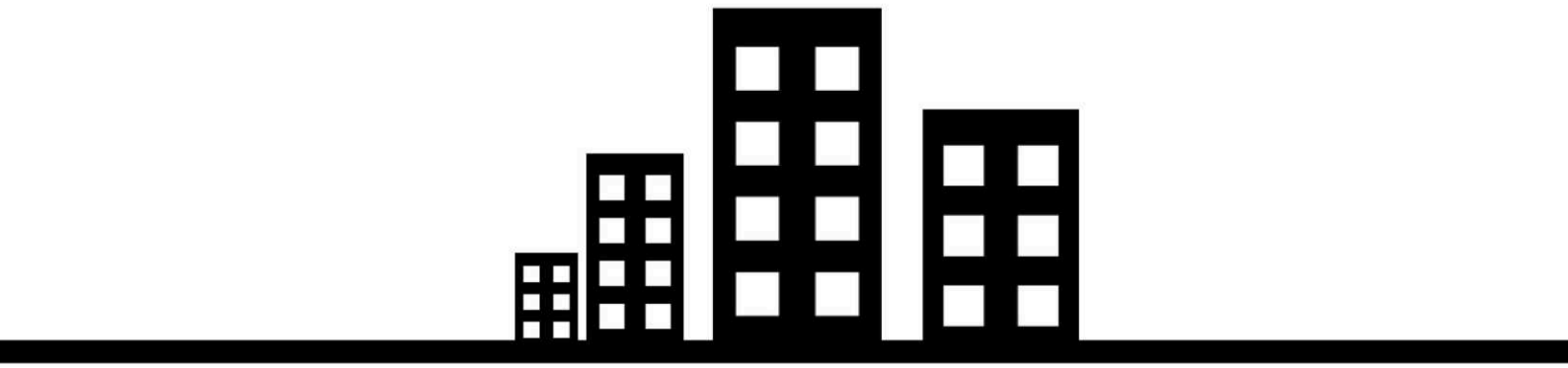
**Årsmøtet 2025**

**Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap**

Tid: Torsdag 19.06.2025, kl 18:00

Sted: Teams


OBF



## Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Gunhildrandi1@outlook.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

**FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Fearnleys Gate 5 torsdag 19.06.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

## Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

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

**Bli med i møtet nå**

Møte-ID: 321 297 822 886 5

Passord: fv7U8uX6

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

**Husk:**

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

# Årsmøte i Sameiet Fearnleys Gate 5

Torsdag 19.06.2025, kl 18:00
Teams

## 1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Fearnleys Gate 5

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

## 2. Årsmelding 2024

## 3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

### 3.1 Årsregnskapet for 2024

### 3.2 Disponering av årets resultat

### 3.3 Revisjonsberetning

Revisjonsberetningen forelå ikke ved utsendelse av innkallingen, men vil fremlegges på årsmøtet

### 3.4 Orientering om budsjett for 2025

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

**Forslag til vedtak:** Det er foreslått å honorere styret med kr 80 000,-

## 4. Orientering

### 4.1 Orientering fra styret om nytt brannvarslingsanlegg

Bakgrunn:

I brannrapport laget av Norsk Brannvern settes brannalarmsystem opp som et høyt prioritert tiltak for brannsikkerhet. Flere ulike leverandører og løsninger har blitt vurdert i 2024 og tidligere. Gjennomgang av gården og møter med leverandører har blitt holdt. Tilbud innhentet.

Styret ønsker å informere om følgende punkter:

- Alle eierne har blitt invitert til å delta i vurdering av system via lettstyrt. I 2025 ble avgjørelsen om å benytte SFTY som leverandør tatt, et heldigitalt system. Styret og noen eiere som deltok i avgjørelsen.
- Iht. vår brannrapport utarbeidet av Norsk brannvern var dette heldigitale systemet tilstrekkelig.
- Anlegget blir installert høsten 2025, leverandør må inn i alle leilighetene å sette opp brannvarslere og koble det via internett. Det er viktig at alle eierne gjør

seksjonene/beboerne sine tilgjengelig på dette tidspunktet. Det kommer mer informasjon om dette siden.
- Det vil gis opplæring i systemet.
- All kommunikasjon vedrørende montering og opplæring vil da foregå via telefon / PC. Det er viktig at eierne følger med på informasjonen som gis av styret.
- Anlegget betales over 60 mnd à kr. 5.258 pr. måned. Deretter eier sameiet installasjonen, og kun bare betale vanlig drift av anlegget. Kostnaden er lagt inn i årets budsjett for 2025.

# 5. Valg av tillitsvalgte

## 5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Gunhild Randi Bjerkerud

## 5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Lars Nordlid Vallevik og Synne Storetvedt

# 6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 06.06.2025

Styret i Sameiet Fearnleys Gate 5

Styreleder, Gunhild Randi Bjerkerud
Styremedlem, Eli Malmquist
Styremedlem, Ulla Christine Johansson
Varamedlem, Synne Storetvedt
Varamedlem, Lars Nordlid Vallevik

# ÅRSMELDING

# 2024



# Årsmelding 2024 for Sameiet Fearnleys Gate 5

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

## Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Gunhild Randi Bjerkerud
Styremedlem, Eli Malmquist
Styremedlem, Ulla Christine Johansson
Varamedlem, Synne Storetvedt
Varamedlem, Lars Nordlid Vallevik

Styret har bestått av 3 kvinner og ingen menn.

Styret kan kontaktes på Gunhildrandi1@outlook.com

## Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

## Generelle opplysninger om Sameiet Fearnleys Gate 5

Sameiet Fearnleys Gate 5 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 930139122. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 22 boligenheter og 1 separat garasjeenhet. Tilsammen 23 enheter.

## Vaktmester- og renholdstjeneste

Vaktmester- og renholdstjeneste Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Ren Service AS i 2024. I 2025 ble tjenesten overført til Gårdreform ved en sammenslåing av disse selskapene.

Vaktmesteren ivaretar oppgavene knyttet til rydding i søppelen, plenklipping, punktvis feiing i inngangspartier, justering av dører vinduer/kontroll av lyspunkter, kontroll og tilsyn av fjernvarme, kontroll og tilsyn av sentralfyr (trykk, varme, fyringsolje).

I tillegg betaler vi separat for snømåking. Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Ren Service As. Rengjøringen skjer hver 14. dag i trappeoppganger, bod-område inn til vaskekjeller og inngangsparti.

## Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Fearnleys Gate 5 har avtale med Telia som leverer Bredbånd, kabel-tv og bredbåndstjenester.

## Nøkler, skilt

Nøkler, skilt til postkasse og ringeklokke

Nøkler til inngangsdør, kjeller, vaskeri, kan bestilles hos forretningsfører.

Skilt til ringeklokke: bestilles fra Datacall.

Seksjonseier /beboer bestiller selv ved Datacall via: rita@epost.no)

Skilt til postkasse bestilles av hver enkelt eier/ beboer.
Pga. nedleggelse av Hegdehaugens jernvarehandel vil vi finne mal / andre standardmål for postkasse skilt hos en annen leverandør.

## Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

## HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Fearnleys Gate 5, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Anskaffet HMS system, kjøpt av Huseierne. Systemet heter Boligstyret.no
  Styret har diskutert dette og fremgangsmåte på styremøter. Dette må jobbes videre med i 2025.
- Brannalarmsystem: flere ulike leverandører har blitt vurdert. Alle eierne har blitt invitert til å delta i vurdering av system.
  I 2025 ble avgjørelsen om å benytte SFTY tatt.

## Forsikring

Eiendommen til Sameiet Fearnleys Gate 5 er forsikret i Protector Forsikring ASA og har polisenummer 3843398.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post

firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

## Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 4 boenheter.

## Rehabilitering og større vedlikehold

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD de siste 10 år:
2016 - Fornyelse av soilrør og bunnledninger i gården med glassfiberstøp v. TT-teknikk AS

2016 - Skifte av avløpsrør, kjellerområde v. TT-Teknikk AS - 2016
2016 - Installasjon av individuelle varmemålere på radiatorer v. Techem AS
2016 - Reparasjon/skiferlegging i inngangspartiet Oppgang A og baktrapp Oppgang B v. Kitty AS
2017 - Legging av sveisemembran på balkonger (Siri styreleder)
2018 – Begrenset tilstandsvurdering av gården med finansieringspakke (GRB styreleder)
2019 – Gulvene i første etasje oppgraderes (inngangsparti): Boning av gulvene i inngangspartiene A og B og pris oppgradering av kjellergulvene, utført 2020. 2019 - Tilbudsinnhenting: Rehabilitering av Fearnleysgate 5. Dette vil si: 1. Utarbeidelse av tilbudsdokument
2. Tilbudsinnhenting, tilbudskontroll, evaluering av tilbud 2020 - Oppgradering av kjellergulvene i vaskekjeller, tørkekjeller og bodområde
2020 - vedtak om totalrehabilitering av fasaden 25. nov. 2020 - omfattende møtevirksomhet og forberedelser.
2021 - omfattende reparasjon av rørsystem til fyringsanlegg: Installasjon av nytt sluk m/ tilbakeslagsventil (+ pigg og støping) ny blandeventil m/manometer, bytte pakninger, reparasjon av lekkasjer. (utført av Rørlegger Pluss AS 23.69.69.63)
2021 - (GRB styreleder) rehabilitering av gården totalrehabilitering av fasaden: Entreprenør
Malercompagniet: murearbeide, malerarbeide, snekkerarbeide, blikkenslagerarbeide (nye nedløp og balkongtopper) - totalt kroner 3.595.681 millioner
2022 - etterarbeider etter rehabiliteringen for å sette gården tilbake i samme stand, balkongbøyler er bestilt og satt i produksjon.
2022 Gjennomgang /nødvendig vedlikehold av det elektriske anlegget - fellesarealet.
2023 - skadedyr meldt. Noen mulige inngangsveier identifisert og noe sikring foretatt i fellesområdene. Omfattende møtevirksomhet med Anticimex og eierne i første etasje oppgang A (seksjon 1) grunnet pågående rottesak. (Videre rehabilitering der utføres i 2024).
2023: Balkongbøyler installert på høsten.
2024: Rehabilitering av seksjon 1 pga. påvist rotteaktivitet. Rehabilitering I (kjøkken, stue, soverom) vår 2024 og rehabilitering II bad og gang høst 2024 ble utført. (Tilsammen kr. 1.220.000). Ingenting dekkes av forsikring: finne inntrekksveier og sikre inntrekksveier. Forsikring dekker kun å fange rotter, bekjempelse.
2024/2025 Felles rør / stoppekran til store deler av oppgang A ble flyttet ut av seksjon 1 ved rehabiliteringen II (høst 2024), og ført gjennom taket i gangområdet og videre til fyrrommet. Gangen ble satt tilbake til normal stand i vår 2025 (Flytting av rør, inkassing av rør i inngangspartiet, sparkling, maling tilsammen kr. 207.000).

## Styrets arbeid i 2024

I 2024 ble det avholdt 4 styremøter: den 21.02.24, 4.04.24, 18.09.24 og 25.11.2024.
I tillegg ble det avholdt ekstraordinært årsmøte den 14.03.24 ifm. finansiering til rehabilitering I i seksjon 1(rottesaken).
Styret har også den daglige driften av gården, det er derfor mange saker som må diskuteres. Styret har uformell kontakt flere ganger i uken ifm. styrearbeidet.

Styret har i perioden hatt fokus på:

- Økonomien i sameiet blir gjennomgått på styremøtene
- Det er avholdt mange møter /tiltak med Anticimex ang. skadedyr
- Stort fokus og mye tid ble nedlagt i 2024 i rehabilitering av seksjon 1 pga. påvist rotteaktivitet gjennom 2023 og 2024.
  Rehabilitering I (kjøkken, stue, soverom) vår 2024 finansiert ved kontantinnbetaling vedtatt på xo årsmøte 14.03.24. Rehabilitering II (bad og gang) høst 2024, finansiert ved låneopptak vedtatt på årsmøtet 25.06.24.
  Forsikringen hadde stor oppmerksomhet, denne ble gjennomgått i detalj av en seksjonseier. Ingenting er dekket av forsikringen fordi:
  Forsikringen dekker ikke det å finne inntrekksveier og sikre inntrekksveier for skadedyr. Det var dette som var nødvendig og som ble utført. Forsikring dekker kun å fange rotter, rottebekjempelse (sette opp rottefeller).
- Nødvendig oppgradering: Felles rør / stoppekran til store deler av oppgang A ble flyttet ut av seksjon 1 ved rehabiliteringen II (høst 2024), og ført gjennom taket i gangområdet og videre til fyrrommet.
- Inngangspartiet oppgang A ble satt tilbake til normal stand (innkassing av rør, sparklet og malt) vår 2025 etter rørgjennomføringen.
- Høsten 2024 - ble det registrert spor etter rotter i bodområdet i oppgang B, (etter at inngang A ble stengt for skadedyr) Anticimex ble tilkalt, de fant inntrekksveier og sikret området.
- Anskaffet HMS system, kjøpt av Huseierne. Systemet heter Boligstyret.no
  Styret har diskutert dette og fremgangsmåte på styremøter. Dette må jobbes videre med i 2025.
- Brannalarmsystem: flere ulike leverandører har blitt vurdert og tilbud innhentet. Vi vurderte heldigitale løsninger og mer manuelle løsninger. Alle eierne har blitt invitert til å delta i vurdering av system.
  I 2025 ble avgjørelsen om å benytte SFTY tatt, heldigitalt system. Dette blir installert høsten 2025.
- Nye priser på balkongduker innhentet fra Gran seil etter enighet om farge. Disse blir satt i bestilling juni 2025.
- Mange spørsmål fra meglere / selger
- Mange henvendelser angående parkering
- Vårdugnad ble gjennomført med godt oppmøte i 2024
- Mye kontakt med vaktmester og forretningsfører OBF
- Informasjon via Lettstyrt.
- Ventilasjon - initiativ av eier Kjennerud (entreprenør):
  Eier av leiligheten i oppgang A (s.nr. 7, H 0202) tok initiativet til å undersøke nærmere angående ventilasjon på badet, fordi han opplevde dette svært dårlig (eller ingen ventilasjon). Styret ga sin godkjennelse, mot at dette måtte dekkes privat. Initiativet berørte også Bjerkerud (s.nr. 21, H 0402) som etter hvert deltok i prosjektet for å bli bedre kjent med gården og ventilasjonen. Ventilasjonssjakten lå på loftet, i bod helt innerst til venstre (skal nå være merket). Entreprenør hugget hull i mursjakten og det viste seg at ventilasjonsrør til 6 leiligheter lå i sjakten. Noen rør var helt eller delvis tildekt av avfall / murt over. Noen rør lå under et tak (som har blitt laget/ tildekt etter 1932) og luften hadde liten mulighet for å komme igjennom. Han ryddet det han kunne og strakk et rør forbi disse/noen hindringer slik at det lettere kom luft igjennom, dette gjaldt noen av leilighetene. Dette var ikke en optimal løsning, men en løsning å prøve ut. Det ble satt vifte i sjakten og en branntett dør ble satt på sjakten. Dette gjør at man enklere ved senere anledninger kan komme inn å rense i sjakten og følge med på dette.

<u>Videre arbeide for styret /sameiet:</u>

Kort sikt:

- HMS/Brann.
  HMS system er anskaffet (lovpålagt), innholdet må jobbes videre med i 2025.

Brannalarmanlegg er vedtatt anskaffet fra SFTY (april 2025). Dette er heldigitalt og skal installeres høsten 2025.

- Elektriske anlegg fellesarealene - det behøves en ny oversikt og gjennomgang
- Lamper i fellesarealene - tilstandsvurdering
- Det må arbeides med utfordringer knyttet til søppelhåndtering. Spesielt pappsøppel
- Gjennomgang av avtaler: vaktmester, de som vasker, forsikring etc.
- Nummerering av alle leilighetene anskaffet (krav fra Oslo kommune). Vil settes opp sommer 2025.
- Gjennomgang av gårdens tilstand mht. radiatorer tilhørende felles fyringsanlegg. Innhenter tilbud på termostater og vurderer.
- Varmt vann opp til de øverste etasjene tar lang tid, spill av mye vann for gården. Tilstanden vurderes, evt. informasjon om videre tiltak innhentes og iverksettes.
- Ventilasjon - vurderes
- Oppgangenes vegger bør vurderes malt /reparert - nye lamper
- Identifisere stoppekraner i samarbeid med vaktmester

Lang sikt:

- Mer strøm inn til gården
- Enkel reparasjon av glasstak (der vinduskarmene har rustet, legge på middel)
- Nødvendige tiltak for å opprettholde tilfredsstillende standard på gårdsplass bak bygget/ og veger inn til gårdsplass. Dette trenger en oppgradering: planering av gårdsplass, planting, evt. dekke på plassen. Etablere hyggesoner og parkeringssoner utifra en enhetlig plan. Smijernsgjerdet foran gården bør oppgraderes /rettes opp. Vegene inn trenger en oppgradering.
  Alt dette for å opprettholde en tilfredsstillende standard på uteområdet.

06.06.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Fearnleys Gate 5

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.06.2025

# ÅRSREGNSKAP

# 2024



# Årsregnskap 2024 - Resultat

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader og inntekter | 1 | 1 805 520 | 1 053 948 | 1 756 813 | 1 377 484 |
| **Sum** | | **1 805 520** | **1 053 948** | **1 756 813** | **1 377 484** |
| **Sum** | | **1 805 520** | **1 053 948** | **1 756 813** | **1 377 484** |
| Forretningsførsel og revisjon | 2 | 69 851 | 79 586 | 77 000 | 85 500 |
| Lønn og honorar | 3, 4 | 91 280 | 57 050 | 57 050 | 91 280 |
| Vedlikehold | 5 | 1 480 178 | 272 792 | 901 200 | 153 500 |
| Eksterne tjenester | 6 | 153 570 | 123 971 | 124 100 | 170 000 |
| Kabel-tv og bredbånd | | 144 437 | 137 807 | 138 000 | 149 000 |
| Forsikring | | 58 645 | 54 421 | 58 300 | 85 000 |
| Kommunale avgifter | | 241 730 | 207 944 | 247 500 | 269 000 |
| Brensel og strøm | | 27 174 | 26 600 | 28 000 | 30 000 |
| Andre driftsutgifter | 7 | 55 394 | 24 782 | 25 000 | 60 000 |
| **Sum** | | **2 322 258** | **984 952** | **1 656 150** | **1 093 280** |
| **Driftsresultat før individuell innbetaling** | | **-516 738** | **68 997** | **100 663** | **284 204** |
| Individuell innbetaling fra eiere | | 0 | 392 113 | 0 | 0 |
| **Driftsresultat etter individuell innbetaling** | | **-516 738** | **461 110** | **100 663** | **284 204** |
| **Finansinntekt- og kostnad** | | | | | |
| Renteinntekter | 8 | 29 538 | 24 812 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | 9 | 147 195 | 130 320 | 126 814 | 167 967 |
| **Resultat av finansinntekt- og kostnad** | | **-117 657** | **-105 508** | **-126 814** | **-167 967** |
| **Årsresultat** | **10** | **-634 395** | **355 602** | **-26 151** | **116 237** |
| **Budsjettmessige poster** | | | | | |
| Avdrag lån | | -133 425 | -518 892 | -122 980 | -160 306 |
| Opptak lån | | 700 000 | 0 | 0 | 0 |
| **Endring i disponible midler** | **10** | **-67 820** | **-163 290** | **-149 131** | **-44 069** |

# Årsregnskap 2024 - Balanse

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | -1 315 | 11 683 |
| Til gode av forretningsfører | | 65 | 130 |
| Forskuddsbetalte kostnader | 11 | 154 361 | 148 583 |
| Avregningskonti beboere | | 105 329 | 170 063 |
| Andre fordringer | | 186 935 | 188 356 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående på driftskonto | | 555 316 | 595 771 |
| **Sum omløpsmidler** | | **1 000 691** | **1 114 586** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 000 691** | **1 114 586** |

# Årsregnskap 2024 - Balanse

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital 1.1 | | -900 392 | -1 255 994 |
| Årets resultat | 10 | -634 395 | 355 602 |
| **Sum egenkapital** | **12** | **-1 534 787** | **-900 392** |
| **GJELD** | | | |
| Pant- og gjeldsbrev lån | 13 | 2 348 084 | 1 781 509 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **2 348 084** | **1 781 509** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 9 161 | 11 328 |
| Leverandørgjeld | | 13 603 | 37 936 |
| Påløpne renter | | 917 | 1 512 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 163 714 | 182 693 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **187 395** | **233 469** |
| **Sum gjeld** | | **2 535 478** | **2 014 978** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 000 691** | **1 114 586** |

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Fearnleys Gate 5

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Gunhild Randi Bjerkerud<br>Styreleder | Eli Malmquist<br>Styremedlem | Ulla Christine Johansson<br>Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

## Individuell nedbetaling av lån

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielser vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt de årene det er gjort innfrielser. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke pantesikret. Seksjonseierne som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for lånene.

## Note 1 - Inntekter felleskostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 3600 Inntekter felleskostnader | 610 008 | 597 530 | 610 035 | 777 795 |
| 3605 Leieinntekter fellesarealer | 7 000 | 7 000 | 9 000 | 7 000 |
| 3607 Renter og avdrag | 19 253 | 0 | 0 | 77 000 |
| 3610 Felleskostnader garasjeplass eiere | 39 600 | 38 788 | 39 600 | 50 490 |
| 3612 Inntekt kabel-tv | 107 184 | 107 184 | 107 184 | 145 178 |
| 3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling | 117 768 | 117 681 | 119 032 | 113 953 |
| 3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling | 88 731 | 98 949 | 87 332 | 92 875 |
| 3626 a konto renter særfordelt lån | 7 094 | 7 659 | 7 782 | 5 015 |
| 3627 a konto avdrag særfordelte lån | 36 519 | 35 287 | 35 648 | 39 058 |
| 3630 Dugnadsbidrag | 21 120 | 21 120 | 10 000 | 21 120 |
| 3631 Ekstra innkreving felleskostnader | 677 255 | 0 | 700 000 | 0 |
| 3645 Inntekter parkeringsplasser | 12 497 | 11 048 | 12 000 | 13 000 |
| 3676 Utleie parkeringsplass ikke-eiere | 16 000 | 11 702 | 19 200 | 20 000 |
| 3690 Andre inntekter | 45 491 | 0 | 0 | 0 |
| 3692 Inntekt vaskeri | 0 | 0 | 0 | 15 000 |
| **Sum** | **1 805 520** | **1 053 948** | **1 756 813** | **1 377 484** |

## Note 2 - Forvaltning og revisjon

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjonshonorar | 1 265 | 13 524 | 10 000 | 7 500 |
| Forretningsførerhonorar | 38 100 | 37 536 | 40 000 | 40 000 |
| Annen regnskapsførsel | 30 486 | 28 526 | 27 000 | 38 000 |
| **Sum** | **69 851** | **79 586** | **77 000** | **85 500** |

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Styrehonorar | 80 000 | 50 000 | 50 000 | 80 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 11 280 | 7 050 | 7 050 | 11 280 |
| **Sum** | **91 280** | **57 050** | **57 050** | **91 280** |

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

## Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

## Note 5 - Vedlikehold

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 88 989 | 0 | 830 000 | 140 000 |
| 6610 6610 Rehabilitering seksjon 1 | 1 329 986 | 29 463 | 0 | 0 |
| 6620 Vedlikehold uteområde | 38 532 | 19 054 | 0 | 0 |
| 6640 Periodisk vedlikehold | 12 672 | 15 525 | 16 200 | 13 500 |
| 6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering | 0 | 208 750 | 45 000 | 0 |
| 6695 Egenandel forsikring | 10 000 | 0 | 10 000 | 0 |
| **Sum** | **1 480 178** | **272 792** | **901 200** | **153 500** |

## Note 6 - Eksterne tjenester

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 6330 Vaktmestertjenester | 51 534 | 48 289 | 48 500 | 57 000 |
| 6360 Renhold | 62 970 | 59 065 | 60 600 | 63 000 |
| 6395 Sommer- og vinterkostnader | 17 841 | 12 678 | 15 000 | 16 500 |
| 6725 Juridisk rådgivning | 7 000 | 0 | 0 | 0 |
| 6740 Honorar konsulenttjenester | 7 250 | 3 938 | 0 | 0 |
| 6780 Løpende drifts- og serviceavtaler | 6 975 | 0 | 0 | 33 500 |
| **Sum** | **153 570** | **123 971** | **124 100** | **170 000** |

## Note 7 - Andre driftsutgifter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 6555 IT-tjenester | 0 | 6 666 | 0 | 0 |
| 6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning | 0 | 230 | 0 | 0 |
| 6940 Porto og andre forsendelseskostnader | 4 511 | 3 850 | 0 | 0 |
| 7400 Kontingent HL | 2 130 | 0 | 0 | 0 |
| 7440 Kontingent | 3 450 | 0 | 0 | 0 |
| 7720 Generalforsamling / årsmøte | 9 830 | 3 439 | 0 | 0 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 3 234 | 4 003 | 0 | 0 |
| 7772 Andre gebyrer | 800 | 0 | 0 | 0 |
| 7790 Andre driftskostnader | 31 438 | 6 593 | 25 000 | 60 000 |
| **Sum** | **55 394** | **24 782** | **25 000** | **60 000** |

## Note 8 - Renteinntekter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 8050 Renteinntekt bank | 28 076 | 24 812 | 0 | 0 |
| 8059 Andre renteinntekter | 1 462 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum** | **29 538** | **24 812** | **0** | **0** |

## Note 9 - Rentekostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 8142 Lånenr 1213.30.29441 | 6 194 | 7 950 | 7 782 | 5 295 |
| 8143 Lånenr 1636.34.22865 | 117 982 | 122 229 | 119 032 | 114 233 |
| 8144 Lånenr 1636.87.49331 | 23 020 | 0 | 0 | 48 439 |
| 8159 Andre rentekostnader | 0 | 140 | 0 | 0 |
| **Sum** | **147 195** | **130 320** | **126 814** | **167 967** |

## Note 10 - Disponible midler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler pr 01.01** | **881 117** | **1 044 407** |
| B. Endringer disponible midler | | |
| Årets resultat | -634 395 | 355 602 |
| Opptak av langsiktig lån | 700 000 | 0 |
| Avdrag langsiktig lån | -133 425 | -518 892 |
| **B. Årets endring i disponible midler** | **-67 820** | **-163 290** |
| **C. Disponible midler 31.12** | **813 297** | **881 117** |

## Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 1742 Forskuddsbetalt forsikring | 6 170 | 4 146 |
| 1749 Forskuddsbetalte kostnader | 148 191 | 144 437 |

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|

## Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

| | | |
|---|---|---|
| Sum | 154 361 | 148 583 |

## Note 12 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

## Note 13 - LÅN

| Kreditor: | DNB Bank ASA | DNB Bank ASA | DNB Bank ASA |
|---|---|---|---|
| Formål: | Rehabilitere gården mot rotteinvasjon. | Rehabilitering av fasade og utskiftning av markiser. | Rørfornying |
| **Lånenummer:** | **16368749331** | **16363422865** | **12133029441** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2024 | 2021 | 2016 |
| Rentesats: | 7.15 % | 7.15 % | 7.15 % |
| Beregnet innfridd: | 30.06.2039 | 30.03.2036 | 30.06.2026 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 700 000 | 4 000 000 | 350 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 0 | 1 683 233 | 98 275 |
| Avdrag i perioden: | 6 784 | 89 405 | 37 236 |
| Opptak i perioden: | 700 000 | 0 | 0 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **693 216** | **1 593 828** | **61 040** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 528 797 | 942 168 | 0 |

## LÅN

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133029441 | 1 | 13 615 | 13 615 |
| | 1 | 10 415 | 10 415 |
| | 3 | 7 782 | 23 346 |
| | 1 | 6 954 | 6 954 |
| | 1 | 6 710 | 6 710 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363422865 | 1 | 191 727 | 191 727 |
| | 2 | 177 525 | 355 050 |
| | 2 | 146 849 | 293 698 |
| | 2 | 127 818 | 255 636 |
| | 4 | 110 207 | 440 828 |
| | 1 | 57 195 | 57 195 |
| | 1 | -217 | -217 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368749331 | 1 | 45 560 | 45 560 |
| | 3 | 41 168 | 123 504 |
| | 3 | 38 119 | 114 357 |
| | 1 | 35 984 | 35 984 |
| | 3 | 31 532 | 94 596 |
| | 5 | 27 446 | 137 230 |
| | 6 | 23 664 | 141 984 |

Resultat og balanse med noter for Sameiet Fearnleys Gate 5.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Fearnleys Gate 5**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Gunhild Randi Bjerkerud (sign.) | 09.06.2025 |
| Styremedlem | Ulla Christine Johansson (sign.) | 06.06.2025 |
| Styremedlem | Eli Malmquist (sign.) | 06.06.2025 |

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

**Til årsmøtet i Sameiet Fearnleys Gate 5**

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert **Sameiet Fearnleys Gate 5** sitt årsregnskap som viser et **underskudd** på **NOK 634 395.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 12 i årsregnskapet.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Document ID: dda7ec5b-21df-45ff-be5c-f0054fcb88b9

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betrygg ende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Aurland, 10. juni 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

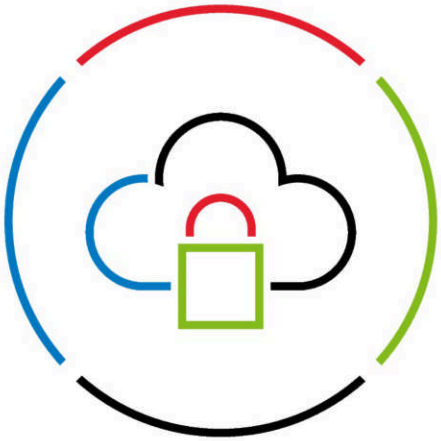
Document ID: dda7ec5b-21df-45ff-be5c-f0054fcb88b9



Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important**: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: dda7ec5b-21df-45ff-be5c-f0054fcb88b9

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Fearnleys Gate 5 torsdag 19.06.2025 kl. 18:00 - Teams .

## 1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Fearnleys Gate 5

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

**Vedtak:**
Til stede var 9 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 10 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Gunhild Randi Bjerkerud valgt.

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

## 2. Årsmelding 2024

**Vedtak:**
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

## 3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

### 3.1 Årsregnskapet for 2024

**Vedtak:**
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

### 3.2 Disponering av årets resultat

**Vedtak:**
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

### 3.3 Revisjonsberetning
Revisjonsberetningen ble lagt frem på årsmøtet.

**Vedtak:**
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

### 3.4 Orientering om budsjett for 2025

**Vedtak:**
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

**Vedtak:**
Styret honoreres med kr 80 000,-

## 4. Orientering

### 4.1 Orientering fra styret om nytt brannvarslingsanlegg
Styret informerte om følgende:

- Alle eierne har blitt invitert til å delta i vurdering av system via lettstyrt. I 2025 ble avgjørelsen om å benytte SFTY som leverandør tatt, et heldigitalt system. Styret og noen eiere som deltok i avgjørelsen.
- Iht. vår brannrapport utarbeidet av Norsk brannvern var dette heldigitale systemet tilstrekkelig.
- Anlegget blir installert høsten 2025, leverandør må inn i alle leilighetene å sette opp brannvarslere og koble det via internett. Det er viktig at alle eierne gjør seksjonene/beboerne sine tilgjengelig på dette tidspunktet. Det kommer mer informasjon om dette siden.
- Det vil gis opplæring i systemet.
- All kommunikasjon vedrørende montering og opplæring vil da foregå via telefon / PC. Det er viktig at eierne følger med på informasjonen som gis av styret.
- Anlegget betales over 60 mnd à kr. 5.258 pr. måned. Deretter eier sameiet installasjonen, og kun bare betale vanlig drift av anlegget. Kostnaden er lagt inn i årets budsjett for 2025.

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

## 5. Valg av tillitsvalgte

### 5.1 Valg av styreleder for 2 år

**Vedtak:**
Gunhild Randi Bjerkerud ble valgt som styreleder for 2 år.

### 5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

**Vedtak:**
Karoline Lobben og Synne Storetvedt ble valgt for 1 år.

## 6. Opplesning og godkjenning av protokoll

**Vedtak:**
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18:53

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Gunhild Randi Bjerkerud for 2 år
- Styremedlem: Ulla Christine Johansson 1 år igjen
- Styremedlem: Eli Malmquist 1 år igjen
- Varamedlem: Karoline Lobben for 1 år
- Varamedlem: Synne Storetvedt for 1 år

# Protokoll for Sameiet Fearnleys Gate 5

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Anette Cecilie Johnsen (sign.) | 19.06.2025 |
| Protokollvitne | Gunhild Randi Bjerkerud (sign.) | 19.06.2025 |

**Sameiet Fearnleys gate 5**

## Regler for tildeling og disponering av loftsboder

(Vedtatt i sameiermøte 12. mars 2009)

1. Det er i alt 12 nummererte loftsboder. De som pr. i dag disponerer bod kan fortsette leieforholdet så lenge vedkommende er eier av leilighet i gården. Forretningsfører har oversikt over hvem som disponerer bodene.

2. Loftsbod følger ikke leiligheten ved salg. Selger av leilighet som har disponert bod sørger for at den tømmes og at underretning gis til forretningsfører.

3. Eiere av leilighet som ikke disponerer bod, men som ønsker dette, gir beskjed til forretningsfører.

4. Dersom det ikke er nok boder til samtlige interessenter, skal tildeling skje til den som har stått lengst på venteliste. Alle som har meldt seg innen årsmøtet 2009 behandles likt. Tildeling mellom disse skjer eventuelt ved loddtrekning.

5. A og B oppgangene behandles likt ved tildeling av boder. Ingen leilighet kan disponere mer enn én bod dersom det er noen som står på venteliste.

6. Dersom en sameier har fått leie en ekstra bod, må denne fraflyttes med to måneders varsel dersom en annen sameier – som ikke har bod – ønsker å leie den.

Fjarmleysgt. 5

Jan. 1334/1930

Vaningshús

Anmeldelse
9 Tegninger

VD 1334
1930

1.

Fearnleysgt. 5

# Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 16 Sylvarbogate

Innlevert 28 aug. 1930 Attestert 25/6.37

Oversendes hr. opmåiingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende sevituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 28 aug. 1930

A. Skilland

Overmåleren hr. reguleringsbestemmelser
Oppmåling er meldt ordnet på blad 1.
Oslo 2 sept 1930

Skilpaadhus

m.chefen jr. nr. 922
29 AUG. 1930

1030

2

1030
30 PH/O

Dybwads gate 16

Oversendes herr vannverkschefen.

ReguleringS- og byggelinjer er inntegnet på bl. 1 med rødt. Fearnleys gate er regulert i 8,o m. bredde med 4,o m. tilbaketrukket byggelinje på hver side.

Fearnleys gate ligger ved tomtens sydgrense på kote 45,6 og stiger herfra efter midtlinjen mot nord med 1:32,5 inntil kote 45,7, hvorfra stigningen fortsetter med 1:21,7. Fortågsstigning inntil 6 cm.

Den anmeldte bygning kan ikke sees å være i strid med byggeregler vedtatt av formannskapet 2/11 07. og 22/11 11.

Oslo reguleringsvesen den 8/9 1930.

For reguleringssjefen

O. Hfel.

OSLO VANNVERKSVESENET Jnr. 003816 8-SEP1930 REGISTRERT

J. nr. 3816/1930. Matr. nr. 16 Dybwads gate.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Oslo.

Kjellergulvets høide approberes.

Med hensyn til ledningenes arrangement og størrelse forbeholder jeg mig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rørleggermester innsendes direkte hertil til approbasjon.

Jeg vil dog ikke undlate å gjøre opmerksom på at der må anbringes overvannskum så overvann hverken kan trenge inn på naboeiendommen eller ut på offentlig gate.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 12. september 1930.

pp. Karlsen

Knut Asker

✓

c/o Helsevedtekts bekjendtgjørelser
" Brannstyrelsen -"-

3

V. d. til innstilling
Oslo 23/9. 30
O. Knagenes.

1394/30

Fasaderådet har i møte 19de d. besluttet:
"Anbefales godkjennet."
Oslo 20/9. 30

Arkitekt Mellbye
sekr.

O. Knag.

1. Der tilbrøres innflagelse fra s. 75/176,4 for bygningens dybde
2. samt fra s. 104 fordi kjellerleilighetens gulv ligger under de øvrige kjellergulve
3. " " " 105,2. " —·— soverom har vindu mot gaten som er smalere enn 10,00 m.
4. Bygningens deler fra tilbakeliggende fasadelinje må godkjennes av bygningsrådet i henhold til s. 66,2
5. Fasadene må godkjennes av bygningsrådet
6. Arealet mellom byggelinje og reguleringslinje må tilleggres eiendommen og kartforretningen avholdes og tinglyses. 71-32 innen ikke avsl. med Wang
7. Kotearbeidelsesspørgsmålet må ordnes gjøre vi kunne. bet. i 10 år
8. Tegning av forhave og innhegning må innsendes
9. Beregning av kanalrørtrauen — " —
10. Vegg merket blått X bl. 3-4 må utføres av 1/2 stens mur eller 10 cm jernbetong
11. Veggen " " y-3 mellom kjøkken og soverom må utføres dobbelt og lydisoleres.
12. Peisepipene må utføres kvadratiske
13. Balkongen på bygningens bakside må ikke komme nabo nærmere enn 4,00 m.
14. Kjellerleiligheten må kun benyttes som portnerleilighet.
15. Godkjennelse kan ikke meddeles før de under 6-9 nevnte forhold er ordnet.

20/9-30
Arkitekt Mellbye

V

D. 12.
" 13/21 planen fasaden
" 22
" 23. Ske. fra ing. Weidemann.

# Fearnleys gate 5A

Nabolaget Vestkanttorget - vurdert av 88 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Uranienborg skole (1-10 kl.)<br>812 elever, 47 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Majorstuen skole (1-10 kl.)<br>711 elever, 46 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Bolteløkka skole (1-7 kl.)<br>366 elever, 19 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Kristelig gymnasium (8-10 kl.)<br>412 elever, 30 klasser | 12 min<br>1 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>417 elever, 24 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| Hartvig Nissens skole<br>630 elever | 10 min<br>0.8 km |
| Kristelig gymnasium<br>450 elever, 15 klasser | 12 min<br>1 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Bogstadveien<br>Linje 1N, 2N, 11N | 2 min<br>0.2 km |
| Bogstadveien<br>Linje 11, 19 | 5 min<br>0.4 km |
| Majorstuen<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 10 min<br>0.8 km |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 21 min<br>1.7 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 12 min<br>5 km |

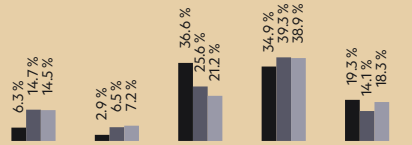
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Hegdehaugen barnehage (1-4 år)<br>38 barn | 2 min<br>0.2 km |
| Fridheim barnehage (1-5 år)<br>74 barn | 3 min<br>0.3 km |
| Hamna barnehage (1-5 år)<br>52 barn | 4 min<br>0.3 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Neuberggt. | 3 min |
| Kiwi Briskeby | 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 |
| Frognerparken Tennisanlegg | 6 min |
| SATS Yoga Majorstuen | 5 min |
| Artesia Trening | 6 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

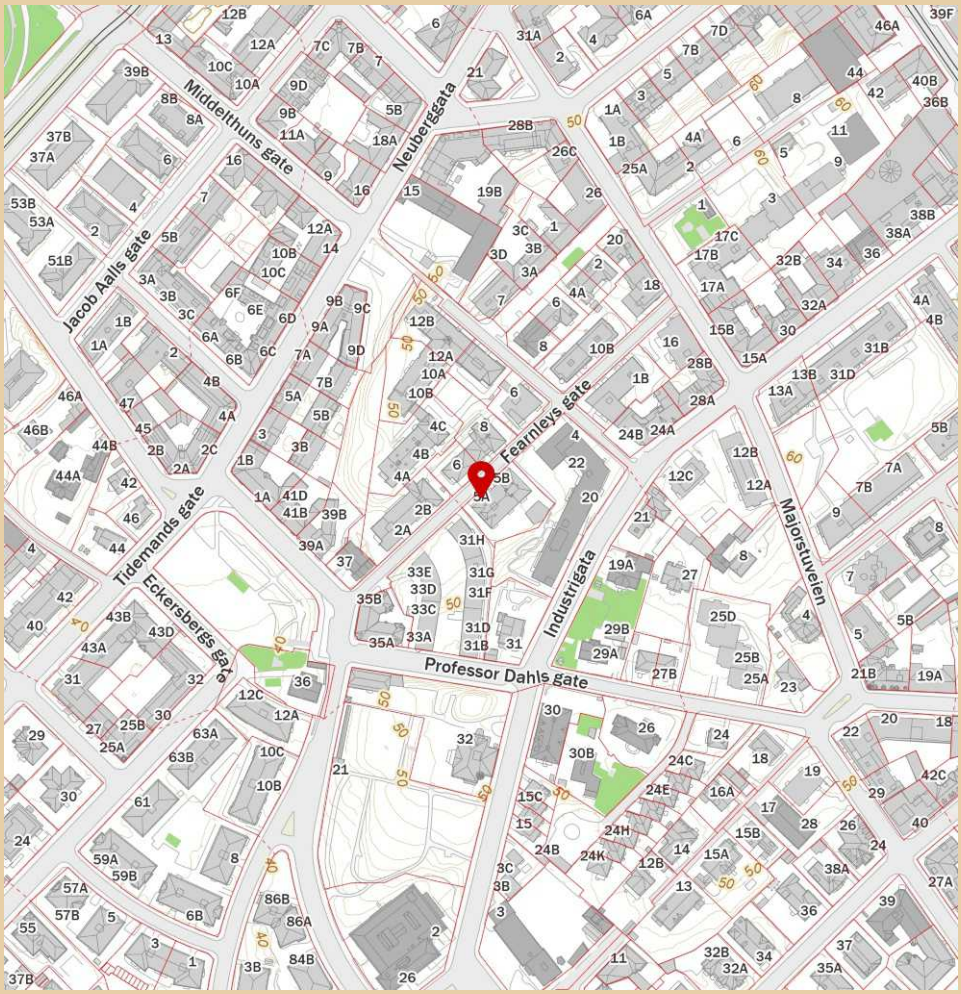
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

—

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100




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

# Fearnleys gate 5A

Nabolaget Vestkanttorget - vurdert av 88 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Uranienborg skole (1-10 kl.)<br>812 elever, 47 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Majorstuen skole (1-10 kl.)<br>711 elever, 46 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Bolteløkka skole (1-7 kl.)<br>366 elever, 19 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Kristelig gymnasium (8-10 kl.)<br>412 elever, 30 klasser | 12 min<br>1 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>417 elever, 24 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| Hartvig Nissens skole<br>630 elever | 10 min<br>0.8 km |
| Kristelig gymnasium<br>450 elever, 15 klasser | 12 min<br>1 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Bogstadveien<br>Linje 1N, 2N, 11N | 2 min<br>0.2 km |
| Bogstadveien<br>Linje 11, 19 | 5 min<br>0.4 km |
| Majorstuen<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 10 min<br>0.8 km |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 21 min<br>1.7 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 12 min<br>5 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Hegdehaugen barnehage (1-4 år)<br>38 barn | 2 min<br>0.2 km |
| Fridheim barnehage (1-5 år)<br>74 barn | 3 min<br>0.3 km |
| Hamna barnehage (1-5 år)<br>52 barn | 4 min<br>0.3 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Neuberggt. | 3 min |
| Kiwi Briskeby | 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 | 6 min |
| Vitusapotek Briskeby | 4 min |
| Vinmonopolet Valkyrien | 6 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Den tysk-norske | 3 min |
| Frognerparken Tennisanlegg | 6 min |
| SATS Yoga Majorstuen | 5 min |
| Artesia Trening | 6 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

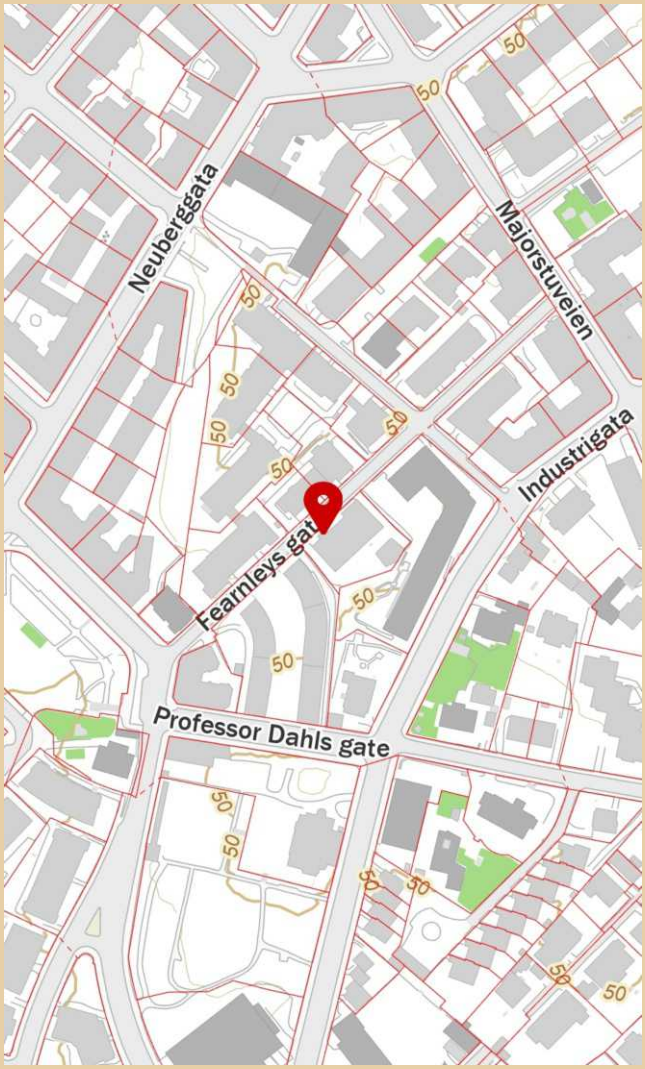
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

## 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 5A

Nabolaget Vestkanttorget - vurdert av 88 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Uranienborg skole (1-10 kl.)<br>812 elever, 47 klasser | 8 min<br>0.6 km | |
| Majorstuen skole (1-10 kl.)<br>711 elever, 46 klasser | 10 min<br>0.8 km | |
| Bolteløkka skole (1-7 kl.)<br>366 elever, 19 klasser | 17 min<br>1.4 km | |
| Kristelig gymnasium (8-10 kl.)<br>412 elever, 30 klasser | 12 min<br>1 km | |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>417 elever, 24 klasser | 18 min<br>1.5 km | |
| Hartvig Nissens skole<br>630 elever | 10 min<br>0.8 km | |
| Kristelig gymnasium<br>450 elever, 15 klasser | 12 min<br>1 km | |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Bogstadveien<br>Linje 1N, 2N, 11N | 2 min<br>0.2 km | |
| Bogstadveien<br>Linje 11, 19 | 5 min<br>0.4 km | |
| Majorstuen<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 10 min<br>0.8 km | |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 21 min<br>1.7 km | |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 12 min<br>5 km | |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Hegdehaugen barnehage (1-4 år)<br>38 barn | 2 min<br>0.2 km | |
| Fridheim barnehage (1-5 år)<br>74 barn | 3 min<br>0.3 km | |
| Hamna barnehage (1-5 år)<br>52 barn | 4 min<br>0.3 km | |

## DAGLIGVARE

| | | |
|---|---|---|
| Coop Extra Neuberggt. | 3 min | |
| Kiwi Briskeby | 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 | 6 min |
| Vitusapotek Briskeby | 4 min |
| Vinmonopolet Valkyrien | 6 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Den tysk-norske | 3 min |
| Frognerparken Tennisanlegg | 6 min |
| SATS Yoga Majorstuen | 5 min |
| Artesia Trening | 6 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

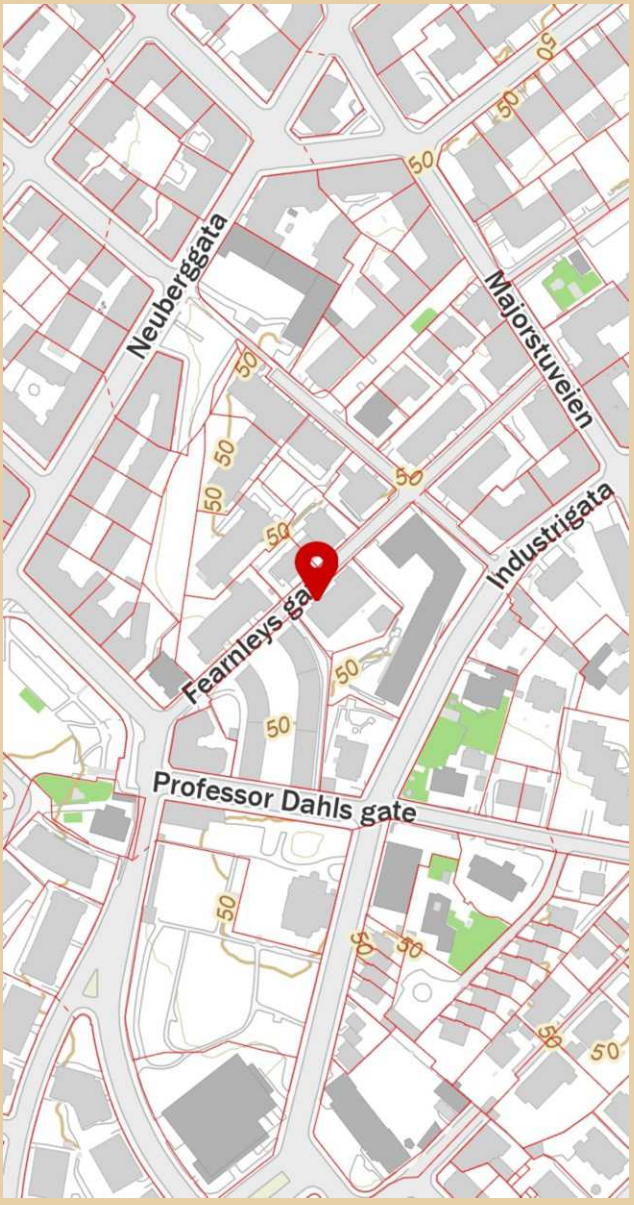
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

## 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

# 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 5A, 0353 Oslo
Gnr. 215, Bnr. 69, Snr. 2, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
92260044


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Aksept

**Saksbehandler:** Tor Martin Tinderholt

**Telefon / Mobil:** 22 60 28 08 / 418 44 305

**E-post:** tor.martin.tinderholt@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.

---