PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

# KIRKEVEIEN 147 B

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Kirkeveien 147 B, 0361 OSLO

OSLO kommune

gnr. 216, bnr. 94

Aksjenummer 00015

**Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 79 m²**



**Befaringsdato:** 29.01.2026 **Rapportdato:** 10.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26019 **Referansenummer:** OC4566

**Autorisert foretak:** M-Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

# Norsk takst

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

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

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

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

**Rapportansvarlig**



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

# 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## 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 © Norsk takst 2023

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

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 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.




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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




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

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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

Funkisboligblokk typisk for tiden med bærende konstruksjoner i betong/mur. Fasader med synlig forblendet teglstein. Etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/ mur. Takkonstruksjon typisk flattak, tekket med papp/folie. Bygning oppført over 5/6 etasjer med kjelleretasje i tillegg. Fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

–

Selger opplyser følgende angående oppussing:
2008: Felles rehabilitering av bad i regi av aksjelaget (Brødrene Bastiansen AS)
2017: Større rehabilitering/totaloppussing i regi av tidligere eier, inkl. komplett ny el-installasjon (Fast VVS AS (rørlegger), MF Engineering AS)
2018: Utskiftning alle vinduer og verandadør i leiligheten (Oslo Entreprenørbedrift AS)
2019: Riving av teglsteinpeis på kjøkken (Paradigma Bygg & Interiør AS)
2023: Div. oppussing, inkl. maling alle rom, plassbygde garderobe- og hylleløsninger begge soverom, kontor og bad, innkassing radiatorer stue og soverom, annet div. snekkerarbeid, utskiftning av takbelysning, installasjon lyspunkter bak seng hovedsoverom, utskiftning til sorte stikkontakter (SNI Entreprenør AS, Rett Elektro AS)
2023: Fjerning av radiator på kontor (Harry Martinsen AS)
2024: Opplegg og installasjon av lampe og spottskinne kjøkken (Skogheim El. Installasjon AS)
2025: Utskiftning servant- og speilskap bad, utskiftning enkelte spotter bad og kjøkken, reparasjon løs stikkontakt soverom (Harry Martinsen AS (rørlegger), Boligelektrikeren)
2025: Utskiftning dusjbatteri (Harry Martinsen AS (rørlegger)

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1934

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har gjennomgående en-stavs parkettgulv, malte slette vegg- og takflater.
Malte pussede flater og belegg i kott.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,58 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, servantinnredning og vegghengt toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave at alle bad med soilrør ble rehabilitert i 2008 i regi av styret, og at det i 2017 ble lagt flis på flis.

Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter, overskap med benkebelysning og fliser på vegger. Benkeplate i tre med nedfelt sort kompositvask og ett-greps armatur i krom med uttrekkbar tut. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin fra Bosch, kjøl/frys fra Electrolux, stekeovn fra Smeg og platetopp Gram samt avtrekksvifte i overskap fra Gorenje.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system i leiligheten.
Mindre rørstrekk med utenpåliggende forkrommede vannrør på badet.
Fordelerstokk med stoppekraner er plassert i taket på badet.
Synlig avløpsrør i plast.
Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.
Opplegg for vaskemaskin på badet.
Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.
Det er felles dørcallinganlegg.
Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.
Sikringsskap plassert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A Hovedbryter og 7 fordelingskurser.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

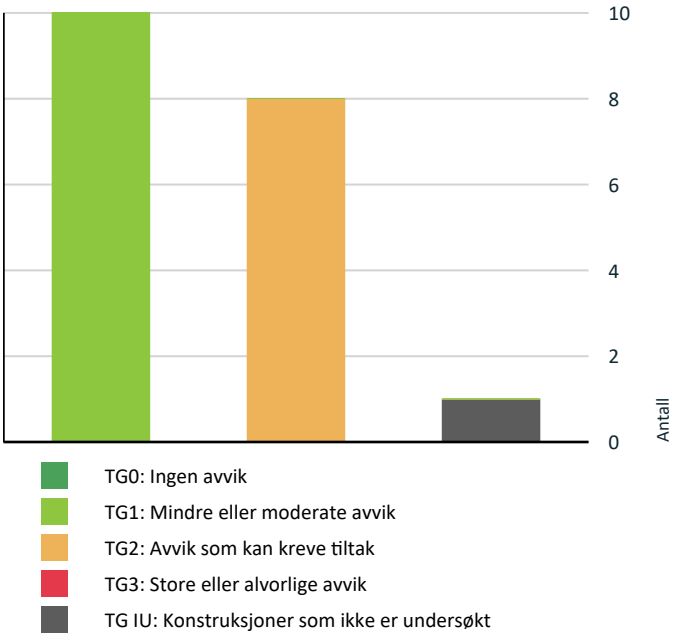
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjøkkenet er flyttet til tidligere forstue. Vurderes som et ikke søknadspliktig tiltak.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

**Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1934

**Standard**
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

**Vedlikehold**
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og lydglass mot gate, produsert i 2018.
Vinduene er generelt utadslående.

### TG 1 Dører

Malt inngangsdør i tre med brann B-30 og 35dB lydklassifisering.
Døren er innadslående.

To-fløyd balkongdør i tre med 2-lags lydglass, produsert i 2018.
Dørene er utadslående og hoveddør kan låses i åpen stilling.

–

Vrider til balkongdør er noe hard og bør smøres opp.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med rekkverk i aluminium.

–

Rekkverkshøyden er målt til ca 1,00 m.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Leiligheten har gjennomgående en-stavs parkettgulv, malte slette vegg- og takflater.
Malte pussede flater og belegg i kott.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,58 m.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av støpt betong.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 5 mm i entré, ca 10 mm på hovedsoverom, ca 12 mm på kontor/soverom og i stuen, ca 13 mm på kjøkkenet og ca 18 mm på det store soverommet mot gate.

–

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige

# Tilstandsrapport

nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

**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.

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

### Innvendige trapper

Betongtrapper med terrazzo og malt stålrekkverk.
Malte slette vegg- og takflater.

–

Vedlikehold av innvendige fellesarealer er boligselskapets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

### TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte innerdører.

### Andre innvendige forhold

Plassbygde garderobe- og hylleløsninger begge soverom, kontor og bad, innkassing radiatorer stue og soverom

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

### Generell

Flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, servantinnredning og vegghengt toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave at alle bad med soilrør ble rehabilitert i 2008 i regi av styret, og at det i 2017 ble lagt flis på flis. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

### 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Grå 30x60cm fliser på vegger og innkassinger.
Malt slett takflate med innfelte downlights.

### 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Grå 30x60cm fliser på gulvet med mosaikkfliser i dusjsonen.

–

Høyde fra flis ved dørterskel til slukrist, målt med krysslaser, er 24 mm, noe som er marginalt mindre enn dagens anbefalte (preakseptert) 25 mm. Dette gis isolert TG 2 men gulvet fungerer som tiltenkt og er helhetlig vurdert til TG1.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås er plassert under toalett.
Hjelpesluk i plast er plassert i dusjsonen.
Dels synlig tettesjikt i hovedsluk.

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

Ved inspeksjon av sluk lot det seg ikke påvise hvordan membranen er avsluttet under klemringen, da klemringen er i hovedsak støpt over av betong. Membran på vegger, ved terskel, bak innebygget sisterne og ved gjennomføringer er ikke kontrollert da dette krever destruktive inngrep. Sammen med overnevnte forhold er vurdering av tilstandsgrad av sluk, membran og tettesjikt basert på alder og manglende dokumentasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrom får å unngå oppfylling.





## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Svingbare dusjvegger og termostatstyrt dusjbatteri i krom med både hånd- og regnfallsdusj.
Veggmontert servantskap med heldekkende vask og ett-greps armatur i krom.
Veggmontert speilskap med integrert belysning.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

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

Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Manglende drenering og lekkasjesikring av innebygget sisterne avviker fra dagens krav og kan utgjøre en risiko ved en evt lekkasje av sisterne. Om membranen er bak sisternen kan det etableres hull under for eksempel toalett for å lede vann ut av kassen og til sluk ved en evt lekkasje

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Badet har naturlig oppdriftsventilasjon via ventil.

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

Badet har kun naturlig avtrekk som er å ansees som en dårligere ventilasjonsløsning i forhold til mekanisk avtrekksvifte.
Spalte mellom dør og terskel for tilluft/overstrømnings mulighet fra tilstøtende rom vurderes til å være for liten.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Avtrekk av denne typen er en relativ vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder og kan oppleves som noe dårligere enn mekanisk avtrekk. For montering av mekanisk avtrekk må dette avklares med styret da det kan være vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk.
Spalten mellom dør og terskel bør økes eller montere ventil i dør slik at rommet for tilstrekkelig tilluft.

## 2. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt boring av hull i tilstøtende rom til badet grunnet veggenes oppbygning. Disse er i betong/murverk.

# KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, overskap med benkebelysning og fliser på vegger. Benkeplate i tre med nedfelt sort kompositvask og ett-greps armatur i krom med uttrekkbar tut. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin fra Bosch, kjøl/frys fra Electrolux, stekeovn fra Smeg og platetopp Gram samt avtrekksvifte i overskap fra Gorenje.

–

Det ene tallet på platetoppen har sluttet å lyse. alle soner fungerer.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Integrert avtrekksvifte med kullfilter i overskap.

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

Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.
Avkast fra avtrekket er avsluttet inne i skapet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard 3600:2018. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med jevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.
Avkastet bør føres ut av skapet slik av viften fungerer som tiltenkt.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Det er rør i rør system i leiligheten.
Mindre rørstrekk med utenpåliggende forkrommede vannrør på badet.

# Tilstandsrapport

Fordelerstokk med stoppekraner er plassert i taket på badet.

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

Rør i rør system er avsluttet over himlingen på badet. Dette var tidligere en preakseptert løsning, men avviker fra dagens krav og kontrollert avrenning av lekkasjevann til sluk eller med kompenserende løsning.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system i tråd med dagens krav. Det kan samles i et vannfordelerskap som har kontrollert avrenning til sluk ved en evt lekkasje.



## TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

## TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.

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

Naturlig oppdriftsventilasjon uten tilluftsventiler i alle rom i yttervegg er relativt vanlig i slike bygg/bygårder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon uten tilluftsventiler i alle oppholdsrom i yttervegg genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn mekanisk avtrekk og tilluft via ventiler i yttervegger. Om det lar seg gjøre bør det monteres ventiler i yttervegger for i bedre ventileringen og unngå kondensering. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i vedtekter om det lar seg montere.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Opplegg for vaskemaskin på badet.

–

Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.

## Varmtvannstank

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

# Tilstandsrapport

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

## Andre installasjoner

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

## TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.

–

Stigerør og tilførsler er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A Hovedbryter og 7 fordelingskurser.

**Spørsmål til eier**

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Komplett ny el-installasj on 2017 i regi tidligere eier. Utf ørt M F Engineering AS. Samsvarserklæring/ sluttdokumentasjonforeligger.**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**
4. 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**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

# Tilstandsrapport

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

**Generelt om anlegget**

7. 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**

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

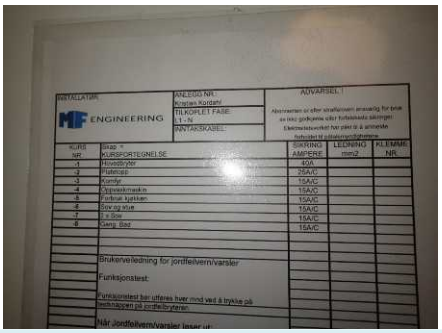
**Inntak og sikringsskap**

9. 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**

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

**Generell kommentar**

Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger en dokumentert kontroll de siste 5 år.







## 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 påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Selger opplyser at det ikke er foretatt radonmålinger, og at det er ukjent om bygget har radonsperre eller kompenserende tiltak.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er behov for tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger, slik at det kan avdekkes om det evt må utføres tiltak mot radongass.

# 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

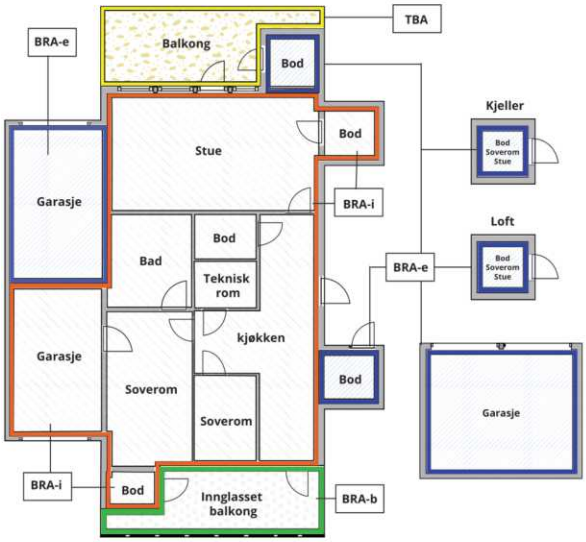
## Hva er måleverdig areal?

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

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. Etasje | 79 | | | 79 | 3 |
| Kjellerbod | | 8 | | 8 | |
| **SUM** | **79** | **8** | | | **3** |
| **SUM BRA** | **87** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. Etasje | Entré, bad, kott, soverom, soverom 2, kontor/soverom 3, kjøkken, stue | | |
| Kjellerbod | | Bod | |

**Kommentar**

Utgang til nordvest-vendt balkong på ca 3 m2 fra det ene soverommet.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 7,9 m2.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Kjøkkenet er flyttet til tidligere forstue. Vurderes som et ikke søknadspliktig tiltak.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 29.1.2026 | Thomas Madsen | Takstingeniør |
| | Lars Olav Viset | Rekvirent |

## Matrikkeldata

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

**Adresse**
Kirkeveien 147 B

**Hjemmelshaver**
As Fagerbo

## Aksjeobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /AS Fagerbo | 921107412 | | OBOS Eiendomsforvaltning AS | Lars Olav Viset |

## Innskudd, pålydende mm

| Aksjenummer | Andel fellesformue | | Andel fellesgjeld | |
|---|---|---|---|---|
| 00015 | 12 174 | *31.12.2025* | 207 325 | *31.12.2025* |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten er en del av AS Fagerbo i bydel St. Hanshaugen.
Gjennomgående 4-roms leilighet med separat kjøkken og balkong beliggende i byggets 2. etasje. Adkomst via trapp. Leiligheten har en sentral beliggenhet på Fagerborg med kort vei til parkområder. Gangavstand til blant annet Majorstuen og Bogstadveien. Offentlig kommunikasjon som buss og trikk i umiddelbar nærhet. Barnehage og skole i alle trinn i nærheten.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

### Om tomten

Opparbeidet tomt på 1621 m2

### Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 5101,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører, varmtvann/fyring mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

### Parkeringsforhold

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Tryg Forsikring | 6602284 | | | |

**Kommentar**
Boligselskapets forsikring.
Aksjeeier må selv tegne innboforsikring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 31.01.2026 | Informasjon og matrikkeldata | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | 10.02.2026 | Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring | Gjennomgått | | Nei |
| Rekvirent | 29.01.2026 | Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen | Gjennomgått | | Nei |
| Salgsprospekt | 29.01.2026 | Opplysninger om boligen fra forrige omsetning | Gjennomgått | | Nei |
| Samsvarserklæring | 29.01.2026 | Samsvarserklæring fra elektriker på utført arbeid. Se dokumentasjon for beskrivelse. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 10.02.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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

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

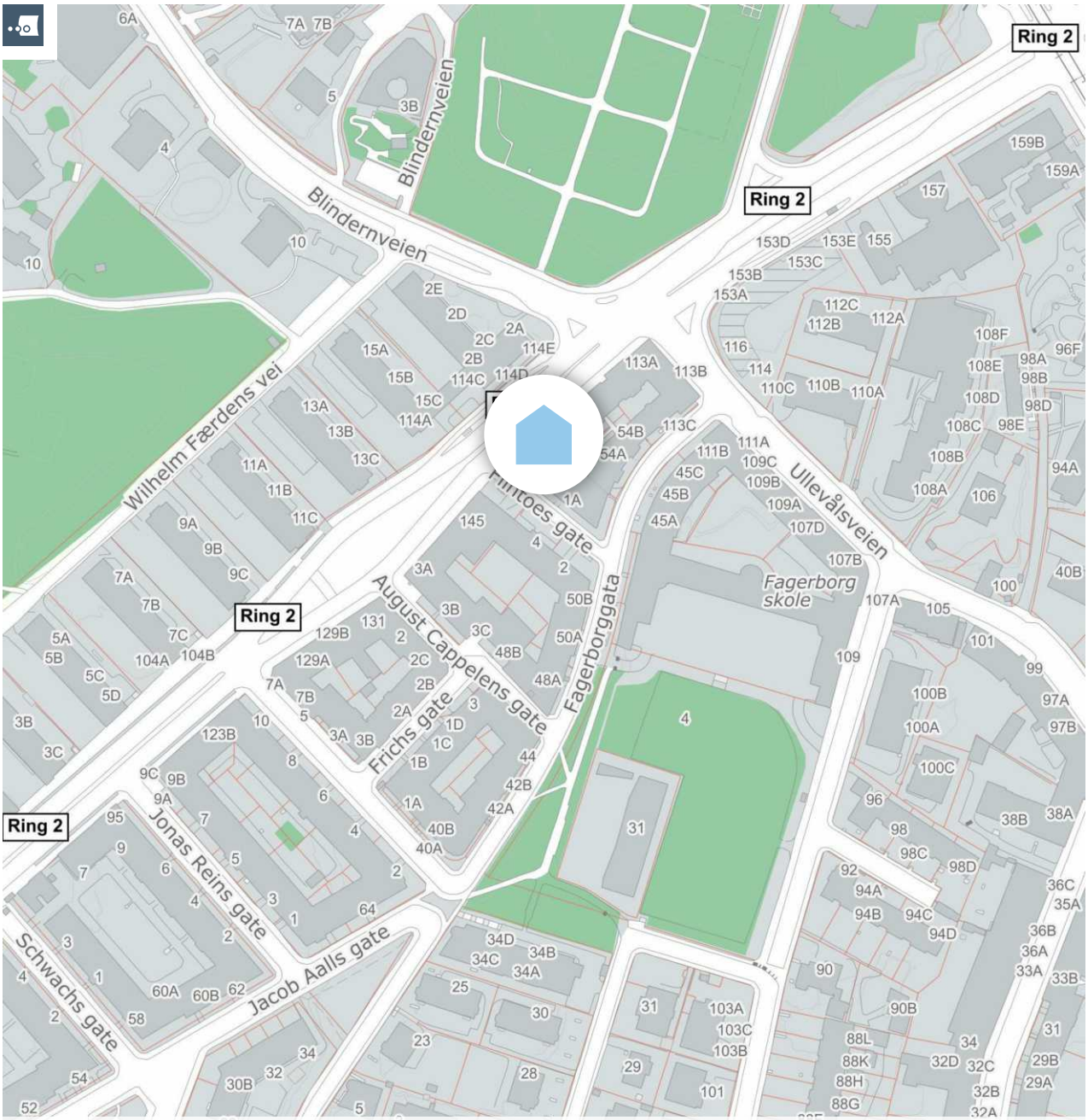
### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/OC4566

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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




# Meglers verdivurdering

# KIRKEVEIEN 147 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 13.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Kirkeveien 147 B, 0361 OSLO

Annet på selveiertomt, bygget i 1934

GNR 216 BNR 94 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FAGERBORG RODE 4

Verdivurdert til

# 7 190 000

| 207 325 | 7 397 325 | 93 637 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 79 m² | 8 m² | - m² | 3 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 1 621 m² | |
| Byggeår | | | | | 1934 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 5 101 |
| Formue | 12 174 |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 2 |

Dette er en moderne og gjennomført 4-roms funkisleilighet med høy standard og en behagelig atmosfære. Flere møbelsnekrede løsninger. Leiligheten er gjennomgående og består av entré, kott, en lys og innbydende stue, et stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer samt plass til spisebord, delikat flislagt bad samt hele tre gode soverom hvorav ett har utgang til trivelig balkong. Svært sentral og attraktiv beliggenhet på Fagerborg.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

# Historiske omsetninger

Ingen historiske omsetninger registrert

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

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

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 92260036 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Lars Olav Viset | Isabella Leikanger Mork |

| Gateadresse |
| --- |
| Kirkeveien 147 B |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 0361 |

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: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260036

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | 2008: Fellesoppussing av bad i aksjelaget v/Brødrene Bastiansen AS. 2017: Flislegging bad, de- og remontering av klosett. Fra eksisterende avløp til klosett ble det hentet ut avløp til servant og kjøkken. Vann til servant og kjøkken ble hentet fra eksisterende rør til servant. Arbeid v/Fast VVS AS i regi av tidl. eier ifm. totaloppussing. 2025: Utskiftning dusjbatteri og servantskap v/Harry Martinsen AS. |
| Arbeid utført av | Brødrene Bastiansen AS, Fast VVS AS, Harry Martinsen AS |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Antas fornyet ifm. fellesoppussing av bad i aksjelaget i 2008 v/Brødrene Bastiansen AS. |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | 2017: Vann til servant og kjøkken hentet fra eksisterende rør til servant. Under kjøkken og oppvaskmaskin er det montert en vannstopper. KV og VV på kjøkkenet er plugget nær stammen. Arbeid v/Fast VVS AS i regi av tidl. eier ifm. totaloppussing. |
| Arbeid utført av | Fast VVS AS |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Bakgården ble oppgradert i regi av aksjelaget i 2021. I den forbindelse ble det gjort tiltak for å forhindre innsig av vann/fukt i kjellere (særlig under oppgang C, D og E). Ikke kjent med problemer e.l. etter dette. |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Det er satt opp rottefeller i bakgård, men er ikke kjent med at dette har vært noen særlig utfordring for eiendommen. |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | 2017: Komplett ny el-installasjon v/MF Engineering AS. Arbeid i regi av tidl. eier ifm. totaloppussing. 2023: Utskiftning av taklamper/-belysning i flere rom, utskiftning fra hvite til sorte stikkontakter, installasjon av lyspunkter på vegg bak seng på hovedsoverom v/Rett Elektro AS. 2024: Slisset kabel inn i tak og montert lampe og spottskinne på kjøkken v/Skogheim El. Installasjon AS. 2025: Tilkobling speilskap på bad, utskiftning spotter på bad og kjøkken, reparasjon løs stikkontakt på soverom/barnerom v/Boligelektrikeren AS. |
| Arbeid utført av | MF Engineering AS, Rett Elektro AS, Skogheim El. Installasjon AS, Boligelektrikeren AS |

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 92260036

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 | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Rehabilitering av bygningens tak og gesims foretatt i regi av aksjelaget i 2018. |
| Arbeid utført av | Oslo Entreprenørbedrift AS |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260036

## Tilleggskommentar

I tillegg til arbeider nevnt over, er det gjennomført div. oppussing i vår eiertid. 2018: Utskiftning alle vinduer og verandadør (glass med støydemping i vinduer og verandadør mot Kirkeveien) v/Oslo Entreprenørbedrift AS. 2019: Riving av teglsteinpeins på kjøkken v/Paradigma Bygg & Interiør AS. 2023: Demontering av radiator på kontor v/Harry Martinsen AS. 2023: Diverse oppussing, inkl. maling alle rom, plassbygde garderobe- og hylleløsninger på begge soverom, innvendig bod, kontor og bad, innkassing av radiator stue og hovedsoverom samt div. annet snekkerarbeid v/SNI Entreprenør AS.

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: 92260036

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Lars Olav Viset | 3f1a629145411886505f3e5696829e64fa307c7e | 27.01.2026 11:38:28 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Isabella Leikanger Mork | 31bcaecb4a795caa77e5338dbe13448340994c89 | 09.02.2026 14:15:46 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 92260036


→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

# Energiattest



| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Kirkeveien 147B, 0361 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**07.02.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-257034** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**80526202** |
| Gårdsnummer<br>**216** | Bruksnummer<br>**94** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0201** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1934** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**79,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**79,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**MurTeglstein** |
| Oppvarming<br>**Fjernvarme** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**113,19 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**113,19 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**16 976 kWh** |

Fram Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Aksept v/Philip Andreas Bakke
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: philip.bakke@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260036 . Vår ref.: 7065-1-15 Dato: 02.02.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | AS Fagerbo |
| Organisasjonsnr: | 921107412 |
| Aksjonær: | Viset, Lars Olav |
| Medaksjonær: | Mork, Isabella |
| Leilighetsnummer: | 15 |
| Aksjeboenhetsnumer: | 00015 |
| Adresse: | Kirkeveien 147 B, 0361 OSLO |
| Aksjenummer: | 636-685 |
| Gnr. | 216 |
| Bnr. | 94 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

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

Kjøper blir fakturert for skiltkostnader kr 2 000,- (ekskl adm. omk kr 94-). Faktura sendes kjøper. Styret ønsker kontaktinfo på kjøper, telefonnummer og/eller e-post adr, dette må bli opplyst i salgsmeldingen. Styregodkjenning 2 md. Kjøpere oppfordres til å melde seg på nyhetsbrevet hjemmesiden. På hjemmesiden finnes nyttig informasjon til nye eiere. De av eierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mars, mai, august og oktober). Det kreves a-konto beløp for varme og varmtvann. Avregning foretas påfølgende år, og innbetalt av for lite betalt faktureres tidligere eier. Meglerne skal sende forespørsel styregodkjenning av eierskifte til fagerbo@gmail.com. Nye eiere bes sette seg inn i informasjon som finnes her: https://fagerbo.wordpress.com/ og her: https://fagerbo.wordpress.com/oppussing-av-leiligheter/ Tillegg for heis er kr. 2 420,- i juni måned. Fom juli er tillegget kr. 420,- pr. mnd.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Nordea Bank Abp, Filial I Norge** |
| Lånenr.: | 60308120093 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,25% |
| Restsaldo: | 11 484 843,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.12.2053 |
| Type Rente: | Flytende rente |
| Terminer i året | 4 |
| IN-avtale: | Nei |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

**Fellesutgifter pr mnd:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 101,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| A konto oppvarming | 657,00 | |
| Felleskostnader | 3 842,00 | |
| Telia:TV301/BrB301 | 602,00 | |

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

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

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 212,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 11 704,- |
| Annen formue: | 12 174,- |
| Gjeld: | 207 325,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Nordea Bank Abp, Filial I Norge** |
| Lånenummer: | 60308120093 |
| Restsaldo: | 207 324,61 |
| Kapitalkostnader: | 3 546,40 |
| IN-avtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 207 324,61,-, pr. dags dato.

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

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

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

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kathrine Ween Sie pr. e-post: kathrine.w.sie@OBOS.no eller telefon: 22 86 59 37.

**Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser**:

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

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

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

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

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

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7065
AS Fagerbo

# Velkommen til årsmøte i AS Fagerbo

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

**Dato for årsmøtet:**

19. mai 2025 kl. 18:00, I Vaskekjelleren under Flintoes gate 1 B.  - Ta med stol !.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppgangene er modne for maling
8. Forslag reparere ringeklokke
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i AS Fagerbo**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Kathrine Sie velges.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen foreslås Kathrine W. Sie. Som protokollvitne foreslås [Navn].

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 7065 Revisors beretning og årsregnskap.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 164 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 164 000.

---

Sak 7

## Oppgangene er modne for maling

**Forslag fremmet av:**
Martin Johan Yttervik

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Oppgangene våre er malt i grått, stikk i strid med hva tidsepoken - funksjonalismen - kjennetegnes ved. Datiden benyttet seg av en fargepalett jeg legger ved her (med cut and paste i en nettleser vil lenken åpne seg): https://images.app.goo.gl/iPzdXwqk8Xc1BnJk6

**Styrets innstilling**
Styret mener dette kan være et godt forslag, og at foreslåtte fargekombinasjoner kan være gode forslag som bør vurderes når oppganger skal males, og at det da kan nedsettes en fargekomite.

**Forslag til vedtak 1**
Oppussing ved tidstypiske farger (altså ikke nitriste gråtoner) - et tilbud med forslag kan innhentes fra f eks Flügger. En «fargekomité» kan nedsettes - en fra hver oppgang, slik at en fargekombinasjon, f eks to komplimentærfarger kan enes om. For å gjøre det enklest mulig kan alle oppgangene males i de samme to komplimentærfargene.

**Forslag til vedtak 2**
Styret mener forslaget fra Yttervik kan være et godt forslag, og at foreslåtte fargekombinasjonene kan være gode forslag som bør vurderes når oppganger skal males, og at det kan nedsettes en fargekomite.

---

Sak 8

## Forslag reparere ringeklokke

**Forslag fremmet av:**
Hasna Sellami

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Ringeklokkene har vært ute av drift i lang tid, og det har gjentatte ganger blitt lovet at de skal repareres, men ingenting har skjedd. Vi må ofte gå ned for å åpne ytterdøren slik at familie, gjester eller andre kan komme inn i bygningen. Man kan verken høre eller se hvem som ringer på. Det er ønsket at dette blir prioritert og fikset.

**Styrets innstilling**
Styret har undersøkt om anlegget kan repareres, men reservedeler kan ikke lenger skaffes. Styret mener utskifting derfor bør skje med tanke på alle oppganger. Styret ønsker et solid system med lang levetid. Styret

ønsker også å vurdere saken opp mot andre prioriterte vedlikeholdsoppgaver, og innstiller derfor på å stemme mot forslaget.

**Forslag til vedtak 1**

Reparere ringeklokkene

**Forslag til vedtak 2**

Styret mener utskifting bør skje med tanke på alle oppganger og at utskifting gjøres med et solid og framtidsrettet system. Styret ønsker også å vurdere saken opp mot andre prioriterte vedlikeholdsoppgaver, og ber om fullmakt til dette.

---

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

---

# Styrets årsrapport

**Årsrapport for AS Fagerbo**

Tillitsvalgte Siden forrige ordinære årsmøte generalforsamling har tillitsvalgte vært:

**Styret**

Styreleder **Britt Randi Hanssen**

Styremedlem **Trine Martine Østtveit**

Styremedlem **Monica Bothner**

Styremedlem **Nina Caroline Omtvedt**

Styremedlem **Vibeke Solli**

Varamedlem **Olav Andreas Randen**

**Kontaktinformasjon Styret**

Styret kan kontaktes på e-post epostadresse fagerbo@gmail.com.

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

Forretningsførsel og revisjon Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er revisjonsselskapet BDO AS.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

**Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er noe lavere enn budsjettert. Avviket gjelder eiendomsskatten som ble lavere enn forutsatt

Driftskostnadene noe lavere enn budsjettert. Det skyldes bl.a. avvik i kommunale avgifter, re. Kommentar om inntekter. Kostnader til vedlikehold er noe høyere enn forutsatt.

**Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

**Disponible midler**

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

Disponible midler pr. 31.12.24 utgjør kr. 997 619.

**Budsjett 2025**

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger i den grad det foreligger estimater. Det er budsjettert med kr 250 000 til ordinært og ekstra vedlikehold.

**Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. Det er per nå ikke planlagt justering av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Styrets arbeid og drift av gården**

AS Fagerbo er et nå 92 år gammelt boligaksjeselskap («Aktieselskapet Fagerbo» ble registrert i Oslo den 21. mars 1933). Etter 88 år som «Kirkeveien 147 A – E» ble Fagerbo i løpet av 2021 til Kirkeveien 147 A – C og Flintoesgate 1 A og B.

**Aktivitet i gården**

Året 2024 i Fagerbo har for styret i likhet med tidligere år vært preget av å ivareta våre felles verdier, i form av økonomisk forvaltning og å utføre og planlegge nødvendig vedlikehold og mer langsiktig utvikling av bygning og bomiljø. I tillegg har vi gitt fortløpende bistand til beboere og eiere, på telefon, sms, Vibbo, e-post og via treff i fellesområder inne og ute.

Styremøter og samarbeid

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

- Styremøte 7. mai (ikke gjennomført i skrivende stund)

- Styremøte 7.april 2025

- Budsjett- og regnskapsmøte med forretningsfører 7. april 2025

- Styremøte 12. mars 2025

- Styremøte 11. februar 2025

- Styremøte 15. januar 2025

- Styremøte 9. desember 2024

- Styremøte 19. november 2024

- Styremøte 22. oktober 2024

- Styremøte 24. september 2024

- Styremøte 27. august 2024

- Styremøte 4. juni 2024

- Styremøte 7.mai 2024

- Konstituerende møte 29. april 2024

I alt 14 styremøter. Det foreligger referat fra alle styremøter.

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

**Styret**

Sommeren 2024 flyttet tidligere styremedlem Sebastian Arciszewski som vi skylder en stor takk fordi han har hjulpet styret og AS Fagerbo mye også etter at han flyttet. To nye styremedlem ble valgt inn på ordinær generalforsamling for to år: Trine Martine Østtveit og Vibeke Solli. Styreleder Britt Randi Hanssen ble valgt for ett år til da ingen andre meldte seg til denne tjenesten.

### Styrets administrative oppgaver

Arbeidspresset for styremedlemmer har vært varierende, men overkommelig. Det har vært relativt høy aktivitet med løpende oppgaver, selv om 2024 ble et normalt år uten store gjennomførte prosjekter eller store uhell. Vi erfarer likevel at det er såpass høyt trykk på drift og oppfølging av oppgaver og ansvar at det er hensiktsmessig med fem styremedlemmer til innsats, da det også dessverre hender at noen flytter, blir forhindret eler må trekke seg.

Fast aktivitet har i tillegg vært blant annet håndtering av fakturaer, dialog med leverandører, påfyll av vaskekort, bestilling av nøkler og skilt, bistand og godkjenning i forbindelse med salg av leiligheter, dialog med myndigheter og forretningsfører, kontakt med meglere og administrering av styremøter, samtaler og møter med beboere, samarbeid med Fagerborggata 54 (styreleder og styremedlemmer), innkjøp av utstyr og inventar, befaringer, oppfølging av og kontakt med vaktmester og vaskefirma, anbudsrunder og ulike klagesaker.

### Informasjon

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

Noen beboere bruker også Facebook-siden For oss som bor i AS Fagerbo for å dele praktisk info, erfaringer, tips, tjenester og hjelp med hverandre.

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

### Dugnad og sosial aktivitet

I 2024 hadde vi vårdugnad hvor vi også inviterte med nabogården Fagerborggaten 54. Vi hadde leid inn container for å få kastet fra fellesareal og leiligheter og gjorde arbeid i bakgård og hage. Vi avsluttet med felles mat og sosialt samvær. Det var godt oppmøte.  Første søndag i desember inviterte vi til sosial samling i bakgård med tenning av mørketidslys, opphenging av kranser og lett servering. Denne gangen var det flere år siden lysinstallasjonen ble hengt og vi takker ildsjeler blant beboerne som gjorde stor innsats for dette i år, ikke minst med å forsterke fester i muren. I år inviterte vi også Fagerborggaten 54 med på dette arrangementet.

### Økonomi

Tatt i betraktning at alle utgifter, inkludert rentenivå, har steget de siste årene, har også AS Fagerbo økende utgifter, men er foreløpig i god stand til å ivareta nødvendig vedlikehold av gården. Styret har i 2024 som året før, prioritert å være bevisst på å spare der det er mulig og forsvarlig, for å holde utgiftene for aksjonærene nede. I 2024 har vi ikke økt fellesutgiftene siden vi økte med 15. prosent 1. oktober 2022. Men vi økte a-kontobeløpet for varme med 15 prosent fra 1. august 2024 for å kompensere litt for de mange som får stort restbeløp på årsoppgjøret for oppvarming. Vi vurderer stadig når og hvor mye vi må øke eieres fellesutgifter for å sikre en sunn felles økonomi uten driftsresultat med for stort underskudd, noe som heller ikke er ønskelig da det gir en lite bærekraftig økonomi på sikt. Vi har ikke ønsket å øke husleien mer enn nødvendig da vi vet mange har stram privatøkonomi og at Fagerbo fortsatt har relativt god likviditet, takket være bevisste prioriteringer og ingen store uforutsette uhell med ditto utgifter.

### Prosjekter, større arbeid og særlige oppfølginger

### Vedlikehold og større prosjekter

Styret har i 2024 gjennomført en del nødvendig vedlikehold og jobbet med å videreutvikle bomiljø og større oppgaver.

Vi har gjennomført oppgradering av varmemålingsanlegget. Vår leverandør ISTA monterte nye målere på alle radiatorer i leilighetene, med forventet levealder på drøyt ti år. Dette medførte organisering av arbeid i alle leiligheter minst en gang.

**Dørcalling-anlegg**

Vi har to ulike systemer, såkalt Tidomat i 147A, og et eldre Aiphone-anlegg i de andre oppgangene. TIdomat bruker 2-gteknologi et system som nå er planlagt utfaset i Norge ila 2027. Det andre anlegget er det litt vanskelig å få reparert, men vi stort sett fått det til når vi har fått klager fra beboere. Fra tid til annen har også enkelte beboere klaget på svikt i dørcallingsfunksjonen. Styret har også jobbet med ulike muligheter for framtidig utskifting av callinganlegg

**Skadedyr**

Vi har etablert ny og bedre avtale med firma for skadedyrkontroll, Anticimex, som har plassert ut bokser for å uskadeliggjøre rotter i bakgård.

**Vinduer/ balkongdører**

Styret har jobbet med å kartlegge behov for utskifting av ødelagte og utslitte vinduer/balkongdører fra 4. etasje og oppover da vi av erfaring og klager fra beboere vet at disse generelt er mest utsatt. I tillegg har vi undersøkt tilbydere av vinduer med tanke på utskifting der det er størst behov. Vi vurderer også hvordan dette skal organiseres mest mulig effektivt, fornuftig og likeverdig for beboere.

**Ventilasjon**

Styret har også i 2024 fått henvendelser fra beboere om dårlig ventilasjon i leiligheter, noe som er et kjent problem og ofte utfordrende i bygårder bygd på samme måte i samme tid som vår. Jfr vedtak på generalforsamling i 2022 har styret jobbet videre med å kartlegge, undersøke og innhente tilbud. Vi har hatt befaring med mange firma for å kartlegge problem og mulige løsninger, både med luftekanaler, pipeløp, vinduers luftefunksjoner og eventuell sammenheng mellom disse og andre tekniske forhold. Dette er et krevende fagfelt som har medført mye arbeid og tvil for oss, hvor også ekspertene er uenige og ingen har fasit. Styret jobber videre med dette i skrivende stund.

**Vedlikehold av sedum**

Sedum som ble lagt på tak og søppelskurtak høsten 2021 har vi gjødslet og pleiet. I 2024 har vi også reparert og reorganisert sedumbelegg på taket etter at vi hadde reparasjon etter lekkasje der i 2022 og 2023.

**Øvrig vedlikehold**

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

**A-kontobeløp og varmeutgifter**

Fra 1. oktober 2024 økte vi A-kontobeløpet for oppvarming av radiatorer med 15 prosent.

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

**Kontakt med og oppfølging av beboere**

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

**Samarbeid med nabogård**
Vi har i 2024 også utviklet vårt samarbeid med vår nabogård Fagerborggaten 54 som vi deler bakgård med, blant annet rundt dugnad, førjulstreff, stripsing og opprydding av sykler i bakgård og økonomi.

**Hage og gartner**
En av våre beboere, Trine Arnesen Staff, er fortsatt vår frivillige gartner. I løpet av 2024 har hun plantet og pleiet mange vakre vekster. Styret er svært takknemlig for Trines innsats og hennes positive sosiale bidrag til bofellesskapet vårt. Vi henstiller alle beboere om å vise hensyn til blomster, gress og andre planter, både i bakgården og områdene rundt fortau, for eksempel ved å ikke kaste søppel fra fortau eller vinduer. Det er også kjærkomment om flere kan hjelpe til med å vanne og pleie blomster og vekster når det trengs.

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

Vi har også foretatt teknisk kontroll av fjernvarmeanlegget.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til generalforsamlingen i AS FAGERBO

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS FAGERBO.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: O0KLX-GZYY5-ZAMZ6-2DBEX-57LBO-4SWEJ

PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

**Aarvold, Sven Mozart**
**Partner**
*Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2025-04-30 11:41:24 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: O0KLX-GZYY5-ZAMZ6-2DBEX-57LBO-4SWEJ*

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

# AS FAGERBO
# ORG.NR. 921 107 412, KUNDENR. 7065

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 036 024 | 3 090 736 | 3 119 000 | 3 037 000 |
| Vaskeri | 10 | 3 580 | 4 111 | 4 000 | 4 000 |
| Andre inntekter | 3 | 14 671 | 12 014 | 12 000 | 12 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **3 054 275** | **3 106 861** | **3 135 000** | **3 053 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -22 419 | -22 419 | -23 000 | -23 000 |
| Styrehonorar | 5 | -159 000 | -159 000 | -164 000 | -164 000 |
| Avskrivninger | 15 | -34 288 | -32 666 | -33 000 | -33 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -7 334 | -11 026 | -14 000 | -15 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -117 035 | -111 300 | -118 000 | -124 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -7 029 | -19 983 | -21 000 | -21 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -207 979 | -66 393 | -112 000 | -250 000 |
| Forsikringer | | -243 852 | -212 050 | -239 000 | -286 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -917 678 | -868 101 | -998 000 | -1 023 000 |
| Energi/fyring | | -111 739 | -115 407 | -120 000 | -120 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -311 738 | -297 634 | -316 000 | -329 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -230 921 | -248 441 | -269 000 | -279 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-2 371 012** | **-2 164 420** | **-2 427 000** | **-2 667 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **683 263** | **942 441** | **708 000** | **386 000** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 16 004 | 24 112 | 1 000 | 1 000 |
| Finanskostnader | 13 | -679 862 | -669 130 | -717 000 | -665 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-663 858** | **-645 018** | **-716 000** | **-664 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **19 405** | **297 423** | **-8 000** | **-278 000** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 19 405 | 297 423 | | |

# AS FAGERBO
# ORG.NR. 921 107 412, KUNDENR. 7065

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 14 | 160 592 | 162 214 |
| Tomt | | 22 000 | 22 000 |
| Andre varige driftsmidler | 15 | 603 579 | 636 245 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **786 171** | **820 459** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 5 173 | 2 365 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 87 183 | 77 934 |
| Energiavregning | 16 | 214 147 | 297 646 |
| Kortkonto OBOS-banken | | 86 461 | 39 602 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 523 609 | 540 548 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 21 791 | 21 791 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 348 514 | 336 358 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 2 068 | 1 996 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 288 947** | **1 318 240** |
| **SUM EIENDELER** | | **2 075 118** | **2 138 699** |

## EGENKAPITAL OG GJELD

| | | | |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Aksjekapital | 17 | 300 000 | 300 000 |
| Udekket tap | 18 | -10 167 575 | -10 186 980 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-9 867 575** | **-9 886 980** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 19 | 11 651 365 | 11 800 000 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **11 651 365** | **11 800 000** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 50 647 | 27 032 |
| Leverandørgjeld | | 119 408 | 126 456 |
| Underregnskap 1 | 20 | 121 273 | 72 192 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **291 328** | **225 679** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **2 075 118** | **2 138 699** |
| Pantstillelse | 21 | 11 800 000 | 11 800 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 7.4.2025
Styret i AS Fagerbo

| | | |
|---|---|---|
| Britt Randi Hanssen | Vibeke Solli | Trine Martine Østtveit |
| Monica Bothner | Nina Caroline Omtvedt | |

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 2 553 936 |
| Kabel-TV | 310 388 |
| Eiendomsskatt | 171 700 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **3 036 024** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| 50% dugnadskostnader | 5 602 |
| Opprydding kundereskontro | 69 |
| Nettinnbetalinger | 1 000 |
| Portåpner | 2 000 |
| Skilt | 6 000 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **14 671** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -22 419 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-22 419** |

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

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 159 000.
I tillegg har styret fått dekket enkel servering for kr 167, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 334.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -7 029 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-7 029** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -24 776 |
| Drift/vedlikehold VVS | -39 827 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -21 773 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -116 700 |
| Kostnader dugnader | -4 904 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-207 979** |

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

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -171 750 |
| Vann- og avløpsavgift | -568 848 |
| Feieavgift | -14 144 |
| Renovasjonsavgift | -162 936 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-917 678** |

**NOTE: 10**
**VASKERI**

| | |
|---|---|
| Inntekter | 3 580 |
| **SUM INNTEKTER VASKERI** | **3 580** |

**NOTE: 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -7 763 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -7 164 |
| Vaktmestertjenester | -114 918 |
| Renhold ved firmaer | -92 018 |
| Andre fremmede tjenester | -1 009 |
| Trykksaker | -306 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -167 |
| Andre kontorkostnader | -289 |
| Porto | -200 |
| Kontingenter | -2 130 |
| Gave, fradragsberettiget | -1 796 |
| Bank- og kortgebyr | -3 162 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-230 921** |

**NOTE: 12**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter bank | 15 407 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 597 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **16 004** |

**NOTE: 13**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån | -679 784 |
| Renter på leverandørgjeld | -78 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-679 862** |

**NOTE: 14**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/bokført verdi | 162 214 |
| Avskrevet i år | -1 622 |
| **SUM BYGNINGER** | **160 592** |

Gnr.216/bnr.94
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Dørtelefonanlegg | | |
| Tilgang 2001 | 101 846 | |
| Avskrevet tidligere | -101 845 | |
| | | 1 |
| Ombygningsarbeid | | |
| Tilgang 2001 | 1 060 901 | |
| Avskrevet tidligere | -424 658 | |
| Avskrevet i år | -32 666 | |
| | | 603 577 |
| Vaskemaskin | | |
| Tilgang 2001 | 32 390 | |
| Avskrevet tidligere | -32 389 | |
| | | 1 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **603 579** |

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **-34 288** |

**NOTE: 16**
**ENERGIAVREGNING**
**INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -394 560 |
| **SUM INNTEKTER** | **-394 560** |

**KOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Administrasjon | 23 400 |
| Fjernvarme | 585 307 |
| **SUM KOSTNADER** | **608 707** |

| | |
|---|---|
| **SUM ENERGIAVREGNING** | **214 147** |

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

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

**NOTE: 17**
**AKSJEKAPITAL**

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

**NOTE: 18**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

**NOTE: 19**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**
Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2023 | -11 800 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 148 635 | |
| | | -11 651 365 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-11 651 365** |

**NOTE: 20**
**UNDERREGNSKAP HEIS**

| | |
|---|---|
| Tidligere årsavregninger akkumulert | -121 273 |
| **SUM UNDERREGNSKAP 1** | **-121 273** |

**NOTE: 21**
**PANTSTILLELSE**
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Pantelån | 11 651 365 |
| **TOTALT** | **11 651 365** |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

| | |
|---|---|
| Bygninger | 160 592 |
| Tomt | 22 000 |
| **TOTALT** | **182 592** |

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.05.25
**Selskapsnummer:** 7065 **Selskapsnavn:** AS Fagerbo

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for AS Fagerbo

**Organisasjonsnummer:** 921107412
Møtet ble avholdt 19. mai kl. 18:00, I Vaskekjelleren under Flintoes gate 1 B. - Ta med stol !.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kathrine Sie velges.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen foreslås Kathrine W. Sie. Som protokollvitne foreslås Steinar Ims.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 164 000.

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til 164 000.

✓ **Vedtatt.**

## 7. Oppgangene er modne for maling

Fremmet av: Martin Johan Yttervik

Oppgangene våre er malt i grått, stikk i strid med hva tidsepoken - funksjonalismen - kjennetegnes ved. Datiden benyttet seg av en fargepalett jeg legger ved her (med cut and paste i en nettleser vil lenken åpne seg): https://images.app.goo.gl/iPzdXwqk8Xc1BnJk6

**Styrets innstilling**
Styret mener dette kan være et godt forslag, og at foreslåtte fargekombinasjoner kan være gode forslag som bør vurderes når oppganger skal males, og at det da kan nedsettes en fargekomite.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Oppussing ved tidstypiske farger (altså ikke nitriste gråtoner) - et tilbud med forslag kan innhentes fra f eks Flügger. En «fargekomité» kan nedsettes - en fra hver oppgang, slik at en fargekombinasjon, f eks to komplimentærfarger kan enes om. For å gjøre det enklest mulig kan alle oppgangene males i de samme to komplimentærfargene.

✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**
Styret mener forslaget fra Yttervik kan være et godt forslag, og at foreslåtte fargekombinasjonene kan være gode forslag som bør vurderes når oppganger skal males, og at det kan nedsettes en fargekomite.

✓ **Vedtatt. Forslag 1 ble ble trukket og det ble stemt over forslag 2 og det ble bestemt at Yttervik og Flaten medvirker i fargekomiteen.**

## 8. Forslag reparere ringeklokke

Fremmet av: Hasna Sellami

Ringeklokkene har vært ute av drift i lang tid, og det har gjentatte ganger blitt lovet at de skal repareres, men ingenting har skjedd. Vi må ofte gå ned for å åpne ytterdøren slik at familie, gjester eller andre kan komme inn i bygningen. Man kan verken høre eller se hvem som ringer på. Det er ønsket at dette blir prioritert og fikset.

**Styrets innstilling**
Styret har undersøkt om anlegget kan repareres, men reservedeler kan ikke lenger skaffes. Styret mener utskifting derfor bør skje med tanke på alle oppganger. Styret ønsker et solid system med lang levetid. Styret ønsker også å vurdere saken opp mot andre prioriterte vedlikeholdsoppgaver, og innstiller derfor på å stemme mot forslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Reparere ringeklokkene

✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**
Styret mener utskifting bør skje med tanke på alle oppganger og at utskifting gjøres med et solid og framtidsrettet system. Styret ønsker også å vurdere saken opp mot andre prioriterte vedlikeholdsoppgaver, og ber om fullmakt til dette.

✓ **Vedtatt. Forslaget ble vedtatt uten siste komma: ", og ber om fullmakt til dette"**

## 9. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (1 år)**
Følgende ble valgt:
Britt Randi Hansen

Følgende stilte til valg:
Britt Randi Hansen

**Styremedlem (2 år)**
Følgende ble valgt:
Nina Omtvedt
Trine Staff

Følgende stilte til valg:
Nina Omtvedt
Trine Staff

**Varamedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Martin Yttervik

Følgende stilte til valg:
Martin Yttervik

# VEDTEKTER

# FOR

# AS FAGERBO

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8. På generalforsamlingen har hver aksje en stemme.

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

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

§ 11. For øvrig kommer aksjelovens bestemmelser til anvendelse.

BESKYTTET

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

BESKYTTET

**AS Fagerbo**

# HUSORDEN

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

## *§ 1. Ro og orden*

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

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

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

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

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

## *§ 2. Tøyvask og tørking*

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

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

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

## *§ 3. Vedlikehold og sikkerhet*

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

§ 3-2 Balkonger skal holdes fri for sne.

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

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

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

egen og andres leiligheter. Se egen instruks angående vannskader.

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

## § 4. Sykler

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

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

## § 5. Søppel og hygiene

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

## § 6. Husdyr

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

## § 7. Instruks for oppussing

Bygningen, også de indre delene, er selskapets felleseie.

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

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

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

I forbindelse med oppussing må du/dere

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

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

**1) Sjekkliste ved PLANLEGGING av oppussing:**

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

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

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

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

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

3. Vinduer skal være sidehengslet.

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

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

**2) Sjekkliste FØR oppussingsarbeidet tar til:**

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

**Husordensreglene sier:**

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

**3) Andre hensyn UNDER oppussing bestemt av styret:**

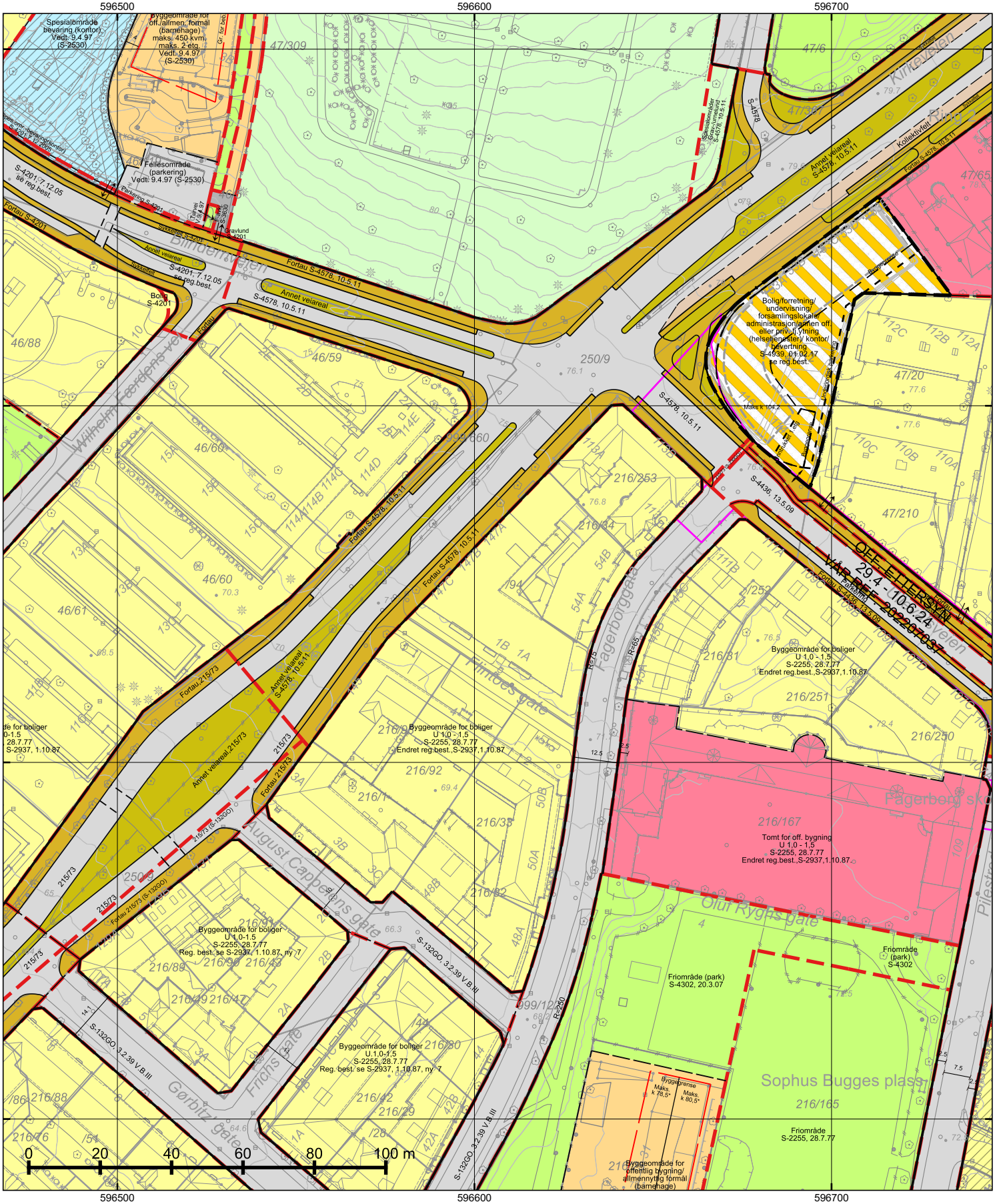
- **Nabovarsel:** Naboer varsles med oppslag i god tid før oppussingsarbeidet. Varsel skal si noe om når arbeidet utføres på dagtid, oppstrat og planlagt slutt (fremdriftsplan), hvilken type arbeid som skal gjøres (støy, støv, osv.) og kontakttelefonnummer til eier.
- **Nabovarsel II:** Det varsles særskilt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

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

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

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

**Styret i AS Fagerbo**




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

# Reguleringskart

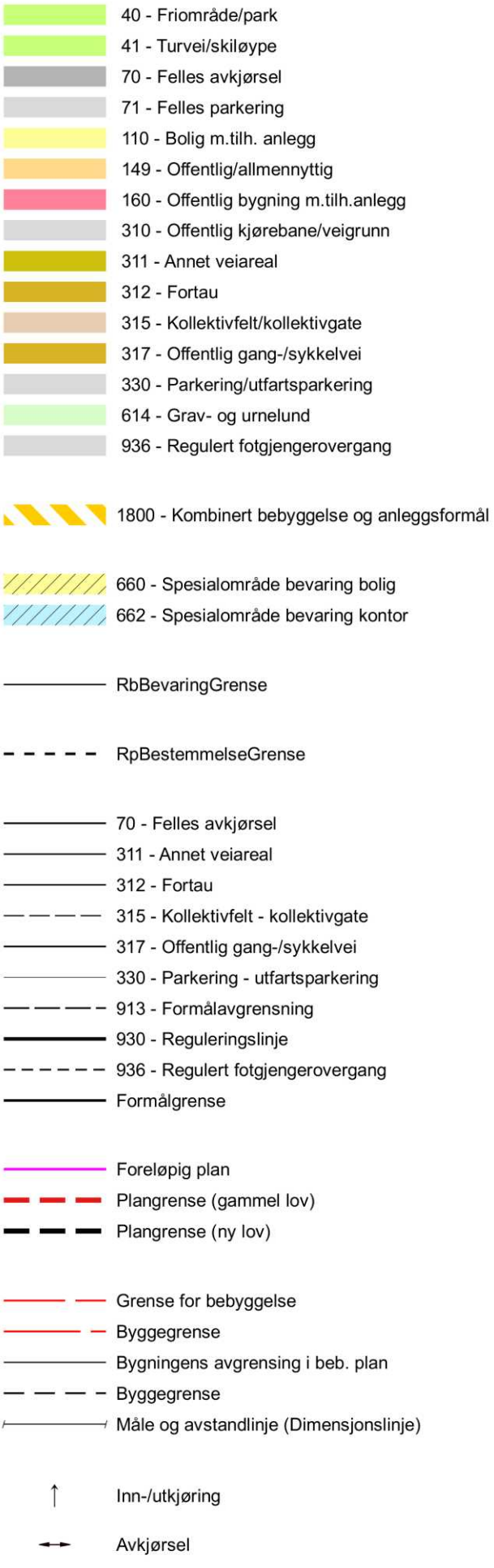
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

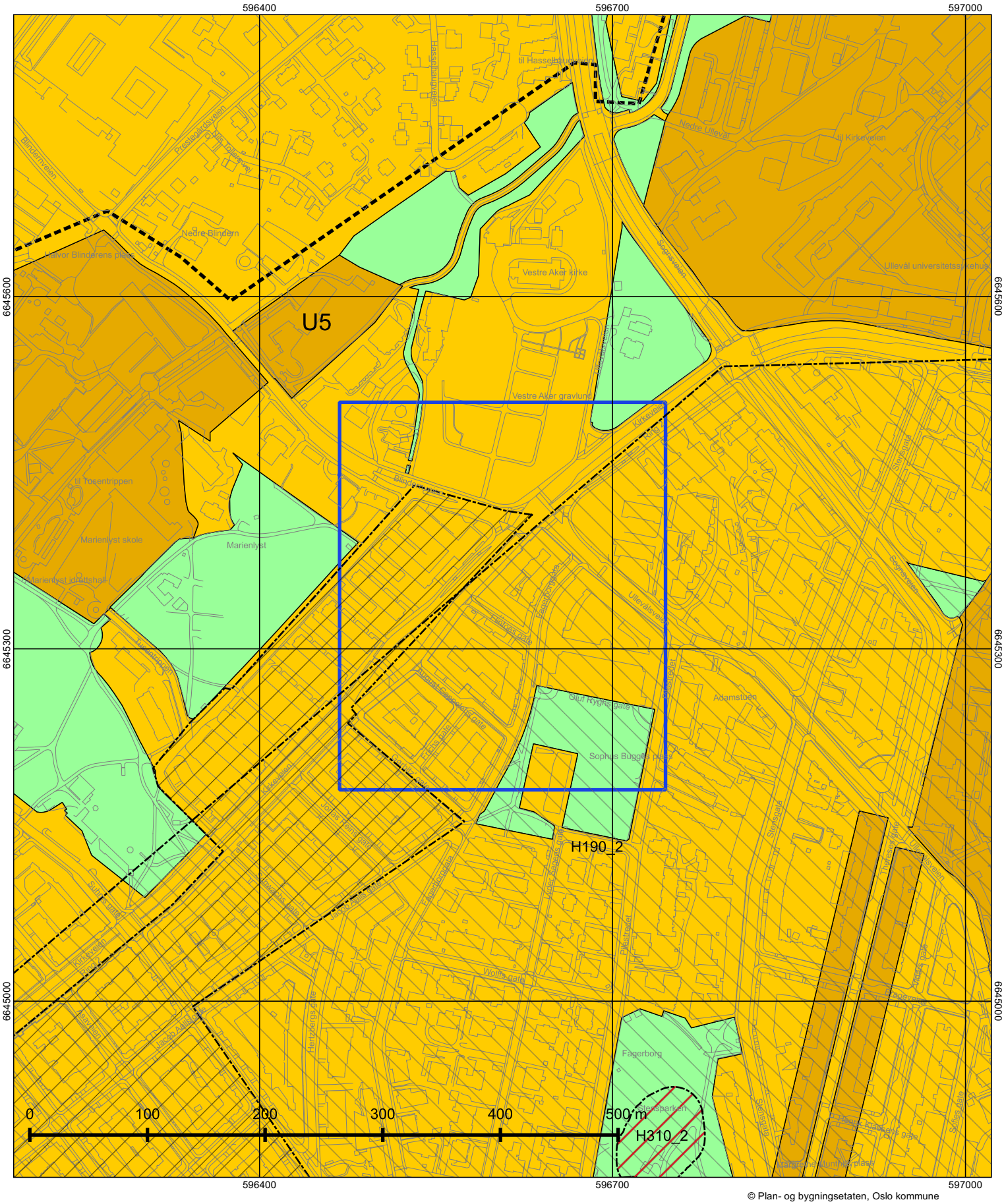
PlottID/Best.nr: 152442/ 86525969
Deres ref.:
Adresse: Kirkeveien 147
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/94

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152442/86525969
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Philip Andreas Bakke
KIRKEVEIEN 147B

Dato: 02.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525969
8964812

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.216 BNR. 94

Vi viser til bestilling av 20260202 for KIRKEVEIEN 147B.

### GNR. 216 BNR. 94

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.03.1933.

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

### 1620 m²

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

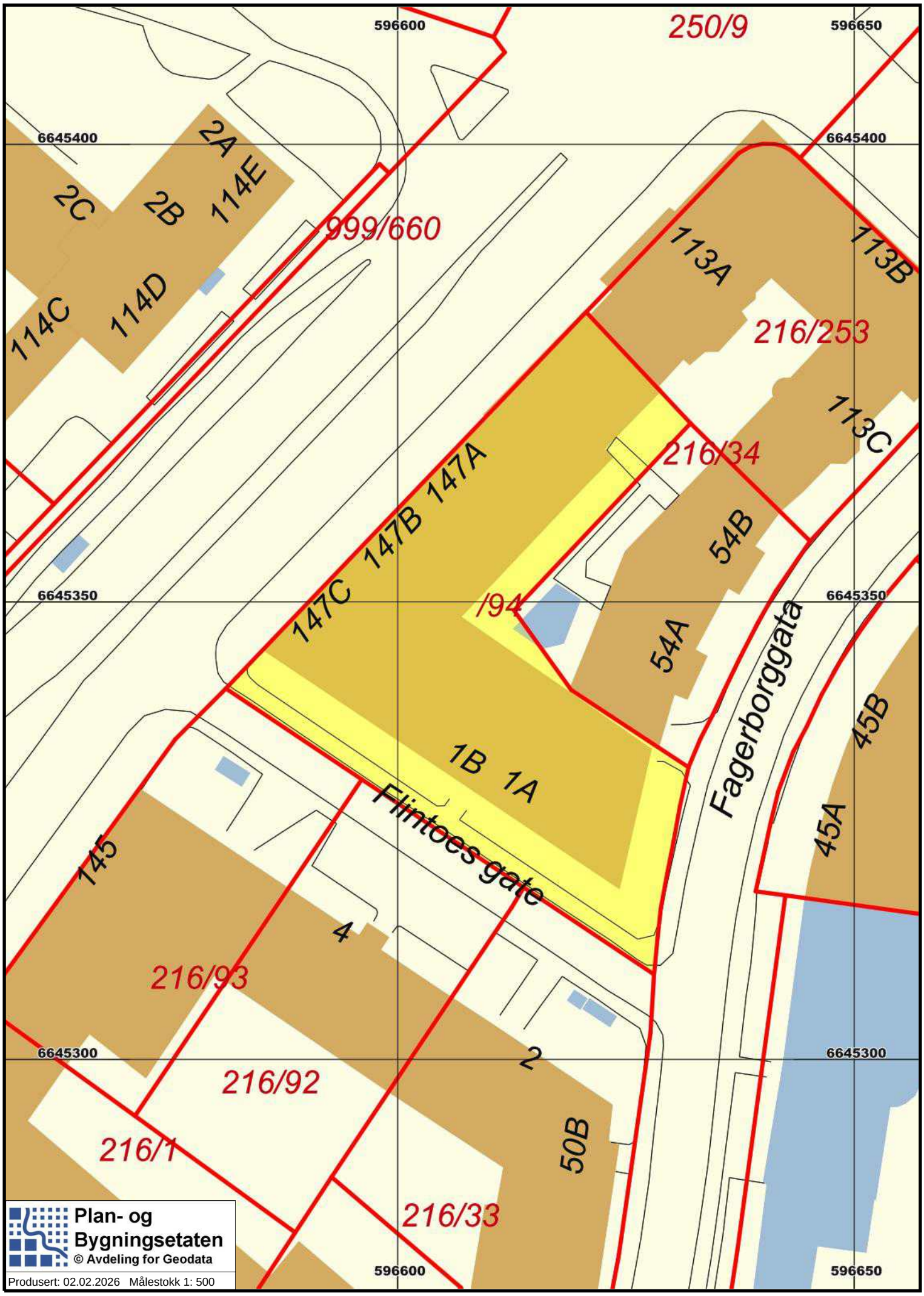
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder




Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

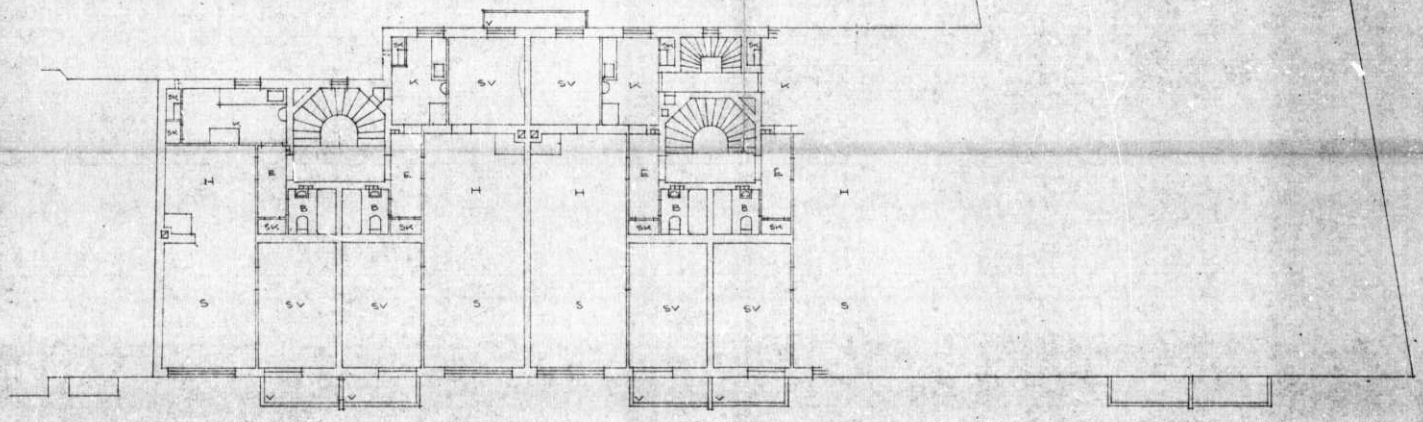
Produsert: 02.02.2026 Målestokk 1: 500

Bl 30

NEDFOTOCRAFERT- 26 X

...cheføren J.nr. 1332 Bl
... 13 DEC. 1932

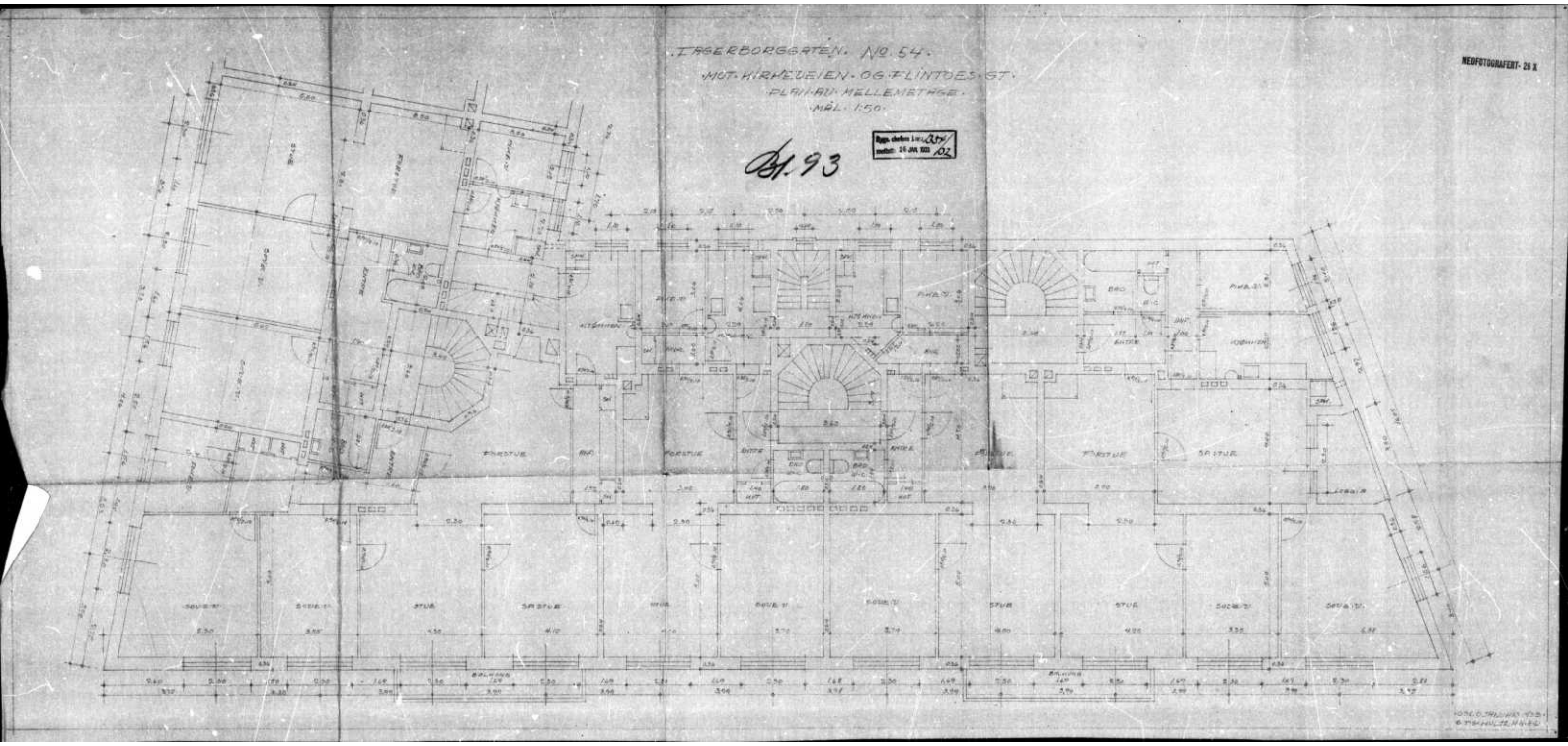
TAGERBORGGATEN. Nº 54.
KIRKEVEIEN. 147.




ETASJEPLAN.

KIRKEVEIEN.

OSLO NOV. 1932.
GT. SCHULTZ, MNAL.


.ISERBORGGATEN. NO 54.
MOT. KIRKEVEIEN. OG FLINTOES. GT.
PLAN AV MELLOMETASJE.
MÅL. 1:50.
Bl. 93
Regn. dato i sak: 3/7/
Innkl.: 26 JAN 1955 02
NEOFOTOGRAFERT- 26 X

# FAGERBORGGATEN. Nº. 54.

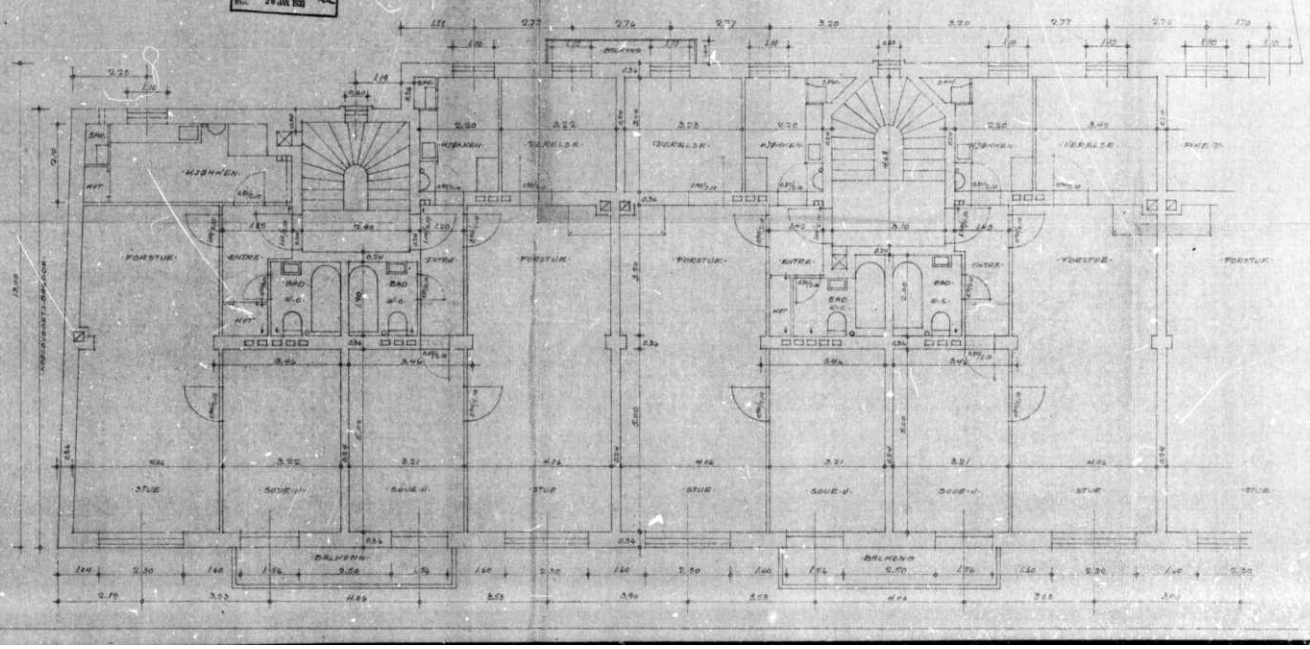
MOT. HJØRNEVEIEN.

MELLEMETAGEPLAN.

MÅL. 1:50.

01.93

NEDFOTOGRAFERT 26 X



# Ekspedisjons-Dokument

angående Vaningshus

på matr.-nr. 147 Kirkeveien

Innlevert 19 aug. 1932 Attestert

Duplikat undb. brandskaden

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr.

naboforhold. hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende ...ter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt. vann- og kloakvesenet, ...vgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 19 de aug. 1932

A. Skilland

Opmålingschefen jr. nr. 706
Mott. 22. AUG. 1932

Reguleringschefen jr. nr. 966
mottatt 22. AUG. 1932

Oversendes hr. reguleringschefen.

Grunnens matr.nr.er 54 Fagerborggaten.

Oslo opmålingsvesen 22 august 1932.

Skilland

H. Ellingsen

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Dato: 23.09.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 201903596-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Tommy Monge | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | KIRKEVEIEN 147D | Eiendom: | 216/94/0/0 |
| Tiltakshaver: | AS Fagerbo | Adresse: | Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO |
| Søker: | ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD | Adresse: | Støps vei 22, 1456 NESODDTANGEN |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

# Ferdigattest – Kirkeveien 147 D

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av fire balkonger, mottatt 08.09.2020.**

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

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201903596 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | D-01 | 14.02.2019 | 1/12 |
| Plan 3.-6. etasje, snitt A-A og fasade vest | E02 | 14.02.2019 | 1/14 |

## Klagefristen er tre uker

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

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Tommy Monge - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
AS Fagerbo, Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO

# 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:**
Kirkeveien 147 B, 0361 Oslo
Gnr. 216, Bnr. 94, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
92260036


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Aksept

**Saksbehandler:** Helene Vågen

**Telefon / Mobil:** 22 60 28 08 / 920 96 304

**E-post:** helene.vagen@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.

---