PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

FAGERLIVEIEN 1

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Tegninger

Energiattest

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Fagerliveien 1, 0587 OSLO
OSLO kommune
gnr. 86, bnr. 535, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 17.02.2026 **Rapportdato:** 25.02.2026 **Oppdragsnr.:** 15431-1642 **Referansenummer:** ON1920

Autorisert foretak: Torgeir Lien

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



Torgeir Lien

post@torgeirlien.no

928 33 330

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.

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms selveierleilighet beliggende i 2. etasje. Hjørneleilighet som består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad. Stue med utgang til nordvendt balkong. Leiligheten disponerer 2 kjellerboder.

Leilighet - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Soveromsvindu med 2-lags isolerglass fra 2006. Øvrige vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2004. Original glatt entrédør.

INNVENDIG Gå til side

Eldre glatt malt baderomsdør. Eldre malt glassdør mellom entré og stue. 3-speils formpresset soveromsdør.
Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Laminatgulv. Malte veggoverflater. Fliser mellom benkeplate og overskap på kjøkken. Malte betonghimlinger. Det opplyses i forrige salgsoppgave at det ble lagt nytt laminatgulv, montert nye veggfliser på kjøkken, malt veggoverflater og malt himling på kjøkken i 2017.
Andre opplysninger: Dørtelefon med portåpner. Garderobeskap på soverom. Skyvedørsgarderobe i entré. Panelovn i stue og soverom.

VÅTROM Gå til side

Malte gulvfliser. Malte vegger. Malt betonghimling. Støpejernsluk. Gulvmontert toalett. Servant med ettgreps blandebatteri. Servantskap med glatte skuffefronter i hvit høyglans. Speilskap med belysning over servant. Dusjkabinett. Veggmontert stråleovn. Det opplyses i forrige salgsoppgave at veggoverflater ble malt og at det ble montert nytt dusjkabinett i 2020. Eier opplyser over telefon at gulvfliser er nymalt etter befaringsdagen.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter. Benkeplater i laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og induksjonstopp. Det opplyses i forrige salgsoppgave at det ble montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer i 2017

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Opplegg for vaskemaskin i skyvedørsgarderobe i entré. Det opplyses i forrige salgsoppgave at opplegget var nytt i 2017. Synlige vannledninger i plast på kjøkken og i skyvedørsgarderobe. Vannrør i kobber og forkrommet kobber på bad. Varmtvannsbereder er plassert i hjørne i kjøkkenbenk. Det er lekkasjedeteksjon i tilknytning til vanninstallasjoner på kjøkken og i skyvedørsgarderobe. Interne og synlige avløpsrør av plast. Frisklufttstilførsel via veggventil i yttervegg i stue samt via spalteventiler i vinduer. Sikringsskapet er plassert i korridor utenfor leiligheten. Hovedsikringer er skrusikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 25A teknisk kurs, 4 stk. 16A kurser og 3 stk. 10A kurser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

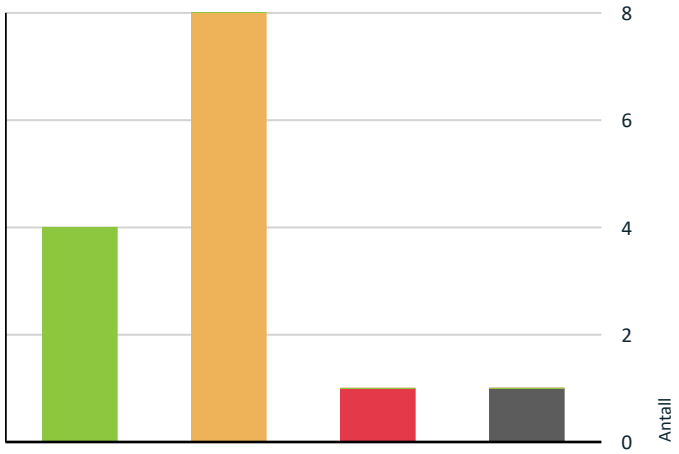
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et sameie og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører og balkong som disponeres av seksjonen. Eier opplyser på forespørsel at det ikke er problemer med tekniske installasjoner eller funksjoner i boligen og at det ikke er noen skjulte skader eller unormal slitasje, bortsett fra det som er beskrevet i denne rapporten. Alle opplysninger er kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2. etasje > bad. > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2. etasje > bad. > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > stue/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 ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1964

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Soveromsvindu med 2-lags isolerglass fra 2006. Øvrige vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2004.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre noe slitte vinduer og balkongdør. Balkongdøren tar i karm. Vinduer og balkongdører produsert på begynnelsen av 2000-tallet har høyere varmetap og lavere isolasjonsevne enn vinduer som er produsert iht. dagens forskriftskrav. Risiko for punktering/skader er større på eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold må påregnes.

Generelt om vedlikehold av vinduer (gjelder også balkongdører): Det anbefales å male vinduer og skifte tetningslister ved behov. Tetningslister må ikke overmales. Vinduer som går tregt justeres. Hengsler og bevegelige deler smøres 1-2 ganger i året.

TG 2 Dører

Original glatt entrédør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre/original slitt entrédør som er uten brann- og lydklassifisering. Døren tetter ujevnt mot karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren bør justeres. En eventuell utskifting til en brann- og lydklassifisert entrédør vil ha stor innvirkning på brannmotstand og lydreduksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 2,2 m². Balkongdekke i betong. Plastheller på gulv. Rekkverk i stål/aluminium. Rekkverkshøyde er 0,97 m.
På befaringsdagen var balkongen delvis dekket av snø og det var lagret en del gjenstander der. Det var derfor begrenset mulighet for inspeksjon. Eier opplyser på forespørsel at det ikke er noen feil, mangler eller unormal slitasje det bør opplyses om.
Generelt om vedlikehold: Balkonger behøver regelmessig vedlikehold i form av rengjøring av overflater, overflatebehandling av materialer, fjerning av snø på vinterstid, sjekk av beslagløsninger m.m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:
Gulv: Laminatgulv.
Vegger: Malte overflater. Fliser mellom benkeplate og overskap på kjøkken.
Himlinger: Malte betonghimlinger.
Det opplyses i forrige salgsoppgave at det ble lagt nytt laminatgulv, montert nye veggfliser på kjøkken, malt veggoverflater og malt himling på kjøkken i 2017.
Normal slitasjegrad. Det bemerkes at ikke alle møbler, tepper og gjenstander er flyttet på under befaringen. Eier opplyser på forespørsel at det ikke er noen skjulte skader eller unormal slitasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong i etasjeskille. Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 3 mm innenfor 2 meter på soverom og 12 mm innenfor 2 meter i stue. Det er målt høydeforskjell på 5 mm gjennom hele rommet på soverom og 20 mm gjennom hele rommet i stue. Høydeforskjell i intervallet 10-20 mm innenfor en avstand på 2 meter og høydeforskjell i etasjeskille på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet gir TG 2. Totalt avvik måles ved minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

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.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er dessuten målt nivåforskjell på ca. 25 mm mellom stue og kjøkken.

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.

TG 1 Innvendige dører

Eldre glatt malt baderomsdør. Eldre malt glassdør mellom entré og stue. 3-speils formpresset soveromsdør.
Dørene har normal slitasjegrad, standard og funksjon med hensyn til alder.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD.

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Malte gulvfliser. Malte vegger. Malt betonghimling. Støpejernsluk. Gulvmontert toalett. Servant med ettgreps blandebatteri. Servantskap med glatte skuffefronter i hvit høyglans. Speilskap med belysning over servant. Dusjkabinett. Veggmontert stråleovn. Det opplyses i forrige salgsoppgave at veggoverflater ble malt og at det ble montert nytt dusjkabinett i 2020. Eier opplyser over telefon at gulvfliser er nymalt etter befaringsdagen. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble blant annet registrert at det er rustent originalt støpejernslukslukk uten klemring, noe skader i fliser samt begrenset fall mot sluk. Baderommet tilfredsstiller ikke dagens strenge krav til våtromsstandard (tetthet og membraner). Eldre støpejernsluk er uten klemring for membran. Overgang mellom en eventuell membran (ikke synlig og heller ikke dokumentert) og sluk er et kritisk punkt med baderommet. Sluk uten klemring innebærer at badegulvet ikke kan forventes å være tett. Dette betyr blant annet at baderommet ikke kan brukes til dusjing direkte på gulv. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal iht. gjeldende retningslinjer gis TG3, selv om det ikke nødvendigvis er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Sluk

2. ETASJE > BAD.

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (murvegger/betongvegger).

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter. Benkeplater i laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap.
Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og induksjonstopp.
Det er montert lekkasjedeteksjon i tilknytning til vanninstallasjoner.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert svelling i 2 skapfronter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring/utskifting dersom avviket skal lukkes.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekksvifte over kokesonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er kjøkkenventilator over kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende fordi ventilasjonskanalen som er tilkoblet kjøkkenventilatoren blåser avtrekksluften inn i baderommet via ventilasjonskanalen på baderommet. På befaringen ble dette sjekket når lokket på baderomsventilen var demontert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avtrekket må utbedres.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannledninger i plast på kjøkken og til vaskemaskin i skyvedørsgarderobe. Vannrør i kobber og forkrommet kobber på bad.
Det er lekkasjedeteksjon i tilknytning til vanninstallasjoner på kjøkken og i skyvedørsgarderobe.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til fortettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringsdagen. For fullverdig kontroll av vann- og avløpsrør så må dette eventuelt utføres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder de eldste vannrørene.
Stoppekran er ikke lokalisert.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Plassering av stoppekran må lokaliseres eller etableres.

TG 2 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør av plast.
Rørføringer og avløpsrørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i konstruksjonen. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til fortettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder de eldste avløpsrørene.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg i stue samt via spalteventiler i vinduer. TG1 med bakgrunn i at rommene har tilluft via spalteventiler i vinduer og veggventil i stue.
Ventilasjonsløsningen i leiligheten er enklere enn det som benyttes i nyere boliger i dag. Balansert ventilasjon gir en høyere og mer energieffektiv luftutveksling. Det bemerkes at ventilasjon på bad og avtrekk fra kokesonen på kjøkken er vurdert under disse bygningsdelene.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i hjørne i kjøkkenbenk. Ikke inspisert da den er skjult i innredningen. Eier opplyser at varmtvannsbereder fungerer tilfredsstillende.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt. I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W, dvs. at påkobling gjennom stikkontakt ikke lenger var lovlig. Dette for å forhindre varmgang i stikkontakten. I 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W. Tilstandsgrad settes grunnet dette.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskapet er plassert i korridor utenfor leiligheten.
Hovedsikringer er skrusikringer.
Fordelingskurser med jordfeilautomater.
Fordelingskurser består av 1 stk. 25A teknisk kurs, 4 stk. 16A kurser og 3 stk. 10A kurser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
   Det skjer ikke ofte, kun ved samtidig bruk av vaskemaskin, fryser og 3 varmeovner.

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

Generelt om anlegget

8. 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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja
    Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-kontroll fra godkjent kontrollinstans. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL), med veiledning sier blant annet følgende: Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5. I tillegg til vedlikehold på bakgrunn av faresignal eller skade, bør det også foretas regelmessig ettersyn av anlegget f.eks. hvert tiende år i boliger og andre anlegg med tilsvarende grad av risiko. Forsikringsbransjen anbefaler for øvrig at det utføres en brannforebyggende el-kontroll hvert femte år. Det er ikke foretatt el-kontroll eller gjennomført el-tilsyn de senere årene.
    I forbindelse med eventuelle el. arbeider utført etter 01.01.1999, er det pålagt med samsvarserklæringer som skal følge boligen. Det er ikke

fremlagt samsvarserklæringer. Med bakgrunn i ovenstående og fordi det forekommer at sikringer løses ut, anbefales det en utvidet el-kontroll.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vedrørende avvik i branncelleinndeling så er dette relatert til at entrédøren ikke er brannklassifisert.

Leier man ut bolig, er man pliktig til å måle radon (med unntak av boliger som ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå) og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. Dersom eier selv bor i leiligheten, og ikke leier ut noen del av den, er det derimot ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

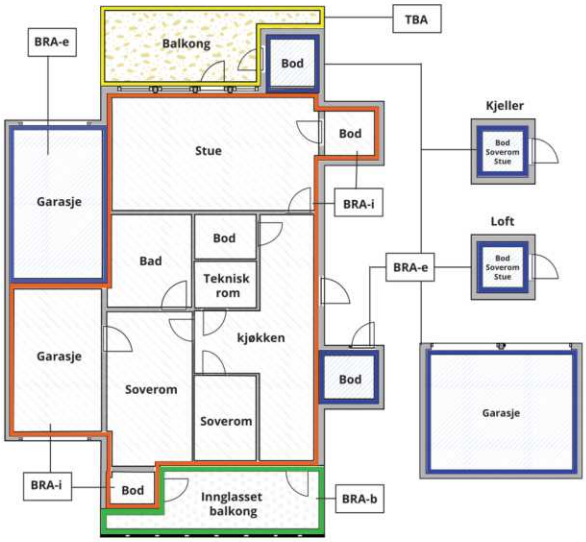
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	38			38	2
Kjeller		4		4	
SUM	**38**	**4**			**2**
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad.		
Kjeller		2 kjellerboder.	

Kommentar

Leiligheten er målt til 38,3 m².
Takhøyde i stue er målt til 2,36 m.
Balkong på 2,2 m².
Leiligheten disponerer 2 kjellerboder på hhv. 1,3 og 2,4 m². Bodene er merket med nr. 101 og 205 og er fremvist av eier.
Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m².

Generelt om bod/rom i fellesareal: For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameier er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Alna Rør AS i 2026: Fikset den løse toalettspyleknappen.

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Torgeir Lien	Takstingeniør
	Uma Behera	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	86	535		14	1281 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Fagerliveien 1

Hjemmelshaver
Behera Uma

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Boligsameiet Fagerliveien 1	49 / 934	981939468

Eiendomsopplysninger

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.

Bebyggelsen

Lavblokk over 2 etasjer + kjeller og utbygd loft.
Det fremgår av sameiets vedtekter at sameiet er delt opp i 16 eierseksjoner.
Grunnmur i betong.
Støpt kjellergulv.
Bærende konstruksjoner hovedsakelig i betong/murkonstruksjon.
Etasjeskillere i betong.
Fasader er hovedsakelig kledd med teglstein og fasadeplater.
Takkonstruksjoner i tre, tekket med takstein.
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper. Skifer og banebelegg i trinn. Rekkverk i stål.
Felles vaskerom og felles sykkelrom i kjeller.
For utfyllende informasjon om sameiet anbefales det å sette seg inn i sameiets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler, vedlikeholdshistorikk og eventuell vedlikeholdsplan.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP5342339.3.1.			

Kommentar
Felles forsikring for bygningsmassen i sameiet. Eier må selv tegne innboforsikring.

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.02.2026		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	

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.

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

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/ON1920

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38260071

Selger 1 navn
Uma Behera

Gateadresse
Fagerliveien 1

Poststed	Postnr
OSLO	0587

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Uma Behera

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 3

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: 38260071

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fikset den løse toalettspyleknappen
Arbeid utført av	Alna Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260071

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

Document reference: 38260071

Tilleggskommentar

Det er registrert i takstrapporten at kjøkkenventilatoren er tilkoblet på en måte som kan føre luft inn i baderomsventilasjonskanalen når lokket på baderomsventilen er fjernet. Når ventillokket er lukket, observeres ingen luftstrøm, og selv når lokket er åpent, er det ingen luftutveksling mellom kjøkken og bad, og ingen lukt overføres.

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: 38260071

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Uma Behera	614d5a196067b352ddaa9 f8a6f33896088574c2d	25.02.2026 14:52:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38260071

- 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

PRIVATMEGLEREN

Vivian Larsen

0283 OSLO

Oppdragsnr.	Vår dato
38260071	10.02.2026

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Fagerliveien 1, 0587 OSLO
Hjemmelshaver(e):	Uma Behera
Eiendom:	gnr. 86, bnr. 535, snr. 14 i Oslo

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Panorama

Line Doksum
Eiendomsmegler / Markedsansvarlig / Partner

Eiendomsmegler Line Doksum | +47 93 06 91 67 | line.doksum@privatmegleren.no

Panorama Eiendomsmegling AS | Postboks 73, Bekkelagshøgda | 1109 OSLO

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 86, bnr. 535, snr. 14 i Oslo
Adresse: Fagerliveien 1, 0587 OSLO
Onr. 38260071

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 2851 kr

Felleskostnader inkluderer Felleskostnader, fellesvaskeri, Internett, Kabel-TV, Vaktmestertjenester

Fordeling av felleskostnader:

renteutgifter	Kr	0
avdrag	Kr	0
og driftsutgifter	Kr	2851

Utestående krav: 2851 kr (tilgode) pr 11.02.26

Forsikret i If Skadeforsikring NUF Polisenr SP5342339.3.1. Forfall 01.01.2026 Betalt 02.01.2026

Andel felles gjeld kr. 0 kr pr 11.02.26
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Eiendomsmegler Line Doksum | +47 93 06 91 67 | line.doksum@privatmegleren.no

Panorama Eiendomsmegling AS | Postboks 73, Bekkelagshøgda | 1109 OSLO

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? NEI

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: -

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? **NEI**

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? JA

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? NEI

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	6.725
Innhenting av opplysninger	Kr	4.500
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:	5001.21.48701	

Styreleder i sameiet

Navn:	Terje Aanmoen
Adresse:	Fagerliveien 1, 0587 Oslo
Telefon:	93025165
Fax:	
E-post:	tva24@hotmail.com

Send svar til: **line.doksum@privatmegleren.no¤**

Dato og sted: 12.02.26 / Oslo

PRIVATMEGLEREN

Forretningsførers stempel/underskrift

Anita E. Thorsen

Eiendomsmegler Line Doksum | +47 93 06 91 67 | line.doksum@privatmegleren.no

Panorama Eiendomsmegling AS | Postboks 73, Bekkelagshøgda | 1109 OSLO

Protokoll fra Generalforsamlingen for Fagerliveien 1

Tirsdag 18.03.2025 kl. 18.00

Møte ble avholdt via Teams

Tilstede:
Terje Aanmoen
Mads Skotheimsvik
Jim Olaisen
Charlott Sandor Johansen

Meldt avbud:

Agenda:

1. Gjennomgang regnskap og årsberetning
2. Valg av styret
3. Eventuelt

1. Godkjenning av innkallelsen
    a. Godkjent,
    b. Terje leder møtet, Charlott skriver referat – godkjent.
2. Årsberetning
    a. Ingen store endringer
    b. Noe bedre i forbindelse med renhold og riktig sortering av glass ute men det er noe materialer etc som ikke blir ryddet opp
    c. Oppussing og vedlikehold- arbeider gjør seg ferdig i løpet av 2025 (murpuss etc)
    d. Husleieøkning sist 2020-2021
        i. Foreslått økning i år og men hvordan fordelingen gjennomføres
        ii. Usikkerhet knyttet til andelsprosent og økning
        iii. Sameiebrøken:
            1. Skal ikke tukles med når den først er satt
            2. Alt økes 5% utenom fellesgjeld (for de som har det) økning gjeldene f.o.m. mai. 2025.
    e. Dugnad 2025
        i. Vaske vaskerommet godt
        ii. Beplantning
        iii. 28. april 2025 fra 18.00
        iv. Mads tar med henger - ta med på dynga
3. Valg av styret
    a. Beholdes som 2024-2025
    b. Valgt med akklamasjon
4. Eventuelt
    a. Ingenting ble tatt opp

Terje Aanmoen Charlott Sandor Johansen

Årsregnskap for

BOLIGSAMEIET FAGERLIVEIEN 1

Org.nr. 981 939 468

01.01.2024 – 31.12.2024

Innhold: Side

Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5

RESULTATREGNSKAP

BOLIGSAMEIET FAGERLIVEIEN 1

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	**Note**	**2024**	**2023**
Innbetalt andel fellesgjeld		19 668	19 668
Innbetalte felleskostnader	1	505 896	507 479
Sum driftsinntekter		**525 564**	**527 147**
Lønnskostnad	2, 3	-44 499	-44 499
Avskrivninger		-9 942	-7 221
Annen driftskostnad	4	-532 163	-460 897
Sum driftskostnader		**-586 604**	**-512 617**
Driftsresultat		**-61 040**	**14 530**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt		379	6 087
Sum finansinntekter		**379**	**6 087**
Annen rentekostnad		-10 557	-10 040
Sum finanskostnader		**-10 557**	**-10 040**
Netto finans		**-10 178**	**-3 953**
Resultat før skattekostnad		**-71 218**	**10 578**
Årsresultat		**-71 218**	**10 578**
OVERFØRINGER			
Annen egenkapital		-10 578	10 578
Udekket tap		-60 640	0
Sum overføringer		**-71 218**	**10 578**

BALANSE

BOLIGSAMEIET FAGERLIVEIEN 1

EIENDELER	Note	2024	2023
ANNLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygningsmessig anlegg		3 446	3 446
Inventar, verktøy o.l		0	9 942
Sum varige driftsmidler		**3 446**	**13 388**
Sum anleggsmidler		**3 446**	**13 388**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		18 584	18 874
Andre kortsiktige fordringer	5	93 889	55 911
Sum fordringer		**112 474**	**74 785**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		195 405	295 521
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**195 405**	**295 521**
Sum omløpsmidler		**307 878**	**370 305**
SUM EIENDELER		**311 325**	**383 694**

BALANSE

BOLIGSAMEIET FAGERLIVEIEN 1

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		84 727	155 945
Sum opptjent egenkapital		**84 727**	**155 945**
Sum egenkapital		**84 727**	**155 945**
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	114 836	127 592
Sum annen langsiktig gjeld		**114 836**	**127 592**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		65 645	28 910
Skyldige offentlige avgifter		0	24 999
Annen kortsiktig gjeld		46 116	46 248
Sum kortsiktig gjeld		**111 761**	**100 156**
Sum gjeld		**226 598**	**227 749**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**311 325**	**383 694**

Oslo, 27.01.2024

Terje Vålund Aanmoen styrets leder	Alexander Olsen Jarrar styremedlem	Charlott Sandor Johansen styremedlem

NOTER

BOLIGSAMEIET FAGERLIVEIEN 1

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Note 1 – Spesifikasjon inntekter

I driftsinntektene inngår følgende:	2024	2023
Innbetalte felleskostnader	279 888	279 288
Innbetaling for vask fellesareal	75 936	75 936
Innbetaling for Kabel TV	107 016	107 016
Innbetaling for fellesvaskeri	13 944	13 944
Innbetaling garasjeseksjon	25 080	25 080
Andre inntekter	4 032	6 125
Sum inntekter	**505 896**	**507 479**

Note 2 – Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	39 000	39 000
Arbeidsgiveravgift	5 499	5 499
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	**44 499**	**44 499**

Mer om årsverk og lønn
Sameiet har ingen ansatte. Lønnskostnad består av honorar til styret på kr 39 000 med tillegg av arbeidsgiveravgift.

Note 3 – Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0,25

Note 4 – Spesifikasjon driftskostnader

Annen driftskostnad i årsregnskapet består av:	2024	2023
Renovasjon, vann, avløp	120 784	102 126
Strøm	11 352	14 107
Renhold	58 502	60 986
Reparasjon og vedlikehold bygninger	100 000	0
Revisjon, regnskap og andre honorarer	26 562	22 500
Telefon	94 151	114 086
Forsikring	55 071	96 866
Andre kostnader	65 739	50 226
Sum kostnader	**532 163**	**460 897**

Note 5 – Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 6 – Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	114 836
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	0
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Mer om gjeld
Gjelden er sikret med pant i Fagerliveien 1 (gnr 86, bnr 535).
Ingen del av gjelden forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

SAMEIEVEDTEKTER
FOR
BOLIGSAMEIET FAGERLIVEIEN 1

Reviderte vedtekter, vedtatt på Sameiermøte Mars 2015

Paragraf 01 – Innledning

Eiendommen, gnr. 86, bnr. 535, er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæringen av 11.07.1983, delt opp i 16 eierseksjoner. Alle bestemmelser som er inntatt sameievedtektene, er bindene for sameierne og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse vedtekter.

Hver boligenhet har på generalforsamlingen én stemme.

Eier en organisasjon / institusjon eller lignende flere boenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

Paragraf 02 – seksjon
En eiendomsdel med eksklusiv bruksrett til én bolig med boder benevnes én seksjon. Dessuten har eier av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer.

Garasjedelen, bestående av 10 garasjer, er gitt eget seksjonsnummer, og er således ikke en del av eiendommens fellesareal.

Seksjonene er opprinnelig overtatt i henhold til sameiebrøken. Teller i brøken er den enkelte sameiers bruttoareal. Nevner er det samlede bruttoareal av alle seksjonene.

$$\frac{(____\ m^2)}{930\ m^2}$$

For fordeling av fellesutgifter, se § 8.

Paragraf 03 – Disposisjon over seksjon

Eieren har rett til å overdra og pantsette sin seksjon i henhold til skjøte og kjøpekontrakt. Overdragelse skal godkjennes av styret, som likevel ikke kan nekte godkjennelse uten saklig grunn.

Det er imidlertid ikke anledning til å selge garasjeseksjonen, eller deler av denne, ut av Boligsameiet.

Ved skyldige fellesutgifter til Boligsameiet, overføres utestående gjeld automatisk til kjøper.

Paragraf 04 – Seksjonseierens plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiermøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiermøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at den er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av arealene som er avtalt eller forutsatt.

2 personer fra styret, eller 2 personer som styret gir skriftlig fullmakt, har sammen adgang til de enkelte seksjoner for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner under ekstraordinære omstendigheter så som brann, vannlekkasje eller lignende, eller etter avtale.

Paragraf 05 – Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte sameier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør gjeldende fra leilighetens sikringsskap, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør samt istandsettelse og staking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han/hun selv har satt opp. Vedlikeholdet omfatter også den indre del av balkongen, det vil si den delen dom ikke sees utenfra. Unnlater eier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommende seksjonseiers regning. Seksjonseier er også ansvarlig for å etterkomme branntekniske krav, så som røykvarsler, brannslukningsutstyr og lignende.

Ved oppussing / vedlikehold plikter seksjonseier i størst mulig grad å holde fellesarealene ryddige.

Paragraf 06 – Forandringer i boligen, antenne, markise m.m.

Sameierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og fjernsynsantenne, markiser m.m. Søknad om en slik godkjenning skal være skriftlig.

Paragraf 07 – Boligsameiets plikter

Del 1: Vedlikehold av ytre omgivelser:
Boligsameiet skal vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntareal, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.

Del 2: Vedlikehold av bebyggelsen:
Boligsameiet skal besørge vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til felles avbenyttelse for samtlige seksjonseiere, samt garasjedel.

Del 3: Vaktmestertjeneste:
Vaktmestertjenesten ivaretas av seksjonseierne. Styret bestemmer hvilke oppgaver som påfaller vaktmesteren. Om mulig kan oppnevnes én eller feler frivillige seksjonseiere til fast vaktmestertjeneste mot en viss godtgjørelse som fastsettes av styret. Gjøres ikke dette, skal seksjonseierne utføre vaktmestertjenesten etter en turnusliste bestemt av styret. Styret er fritatt fra tjenesten.

Seksjonseierne som ikke selv – eller ved en representant – deltar i pålagt vaktmestertjeneste, skal betale et økonomisk vederlag fastsatt av styret.

Del 4: Dugnad:
Vedlikehold av bebyggelse og ytre omgivelser, som nevnt i del 1 og 2, utføres på dugnad med mindre sameiermøtet fatter annet vedtak.

Alle seksjonseierne plikter å yte en dugnadsinnsatstilsvarende 5 arbeidstimer pr. år. Den av seksjonseierne som ikke oppfyller kravet ved personlig innsats, plikter å betale et økonomisk vederlag som fastsettes av styret.

Paragraf 08 – Fellesutgifter

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger. Så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene, samt forretningsførsel. Dessuten betaler Boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse og vedlikehold av fellesarealer, inkludert grøntarealer, beplantning og snømåking.

Til dekning av felleskostnadene betaler hver boligseksjonseier et månedlig kostnadsbidrag.

Kostnadsbidraget fastsettes av boligsameiets styre, med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50 % fordeles likt på hver seksjon
50 % fordeles etter seksjonenes sameierbrøk

I de tilfeller en seksjonseier eier én eller flere av sameiets 10 garasjeseksjonsandeler, og for øvrig ikke eier en boligseksjon, beregnes kostnadsbidrag pr. garasjeandel slik at det månedlige kostnadsbidraget utgjør 75 % av det månedlige kostnadsbidragsgjennomsnittet til Sameiets boligseksjonseiere.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige seksjonseiere.

De månedlige kostnadsbidragene (fellesutgiftene) skal belastes forskuddsvis pr 1. i hver måned.

Paragraf 09 – Utleie

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter og andre vedtak fattet av sameiermøte og styre.

Ved utleie plikter seksjonseier å gi styret skriftlig beskjed om sin nye adresse samt leietakers navn.

Ved fremleie skal det søkes om tillatelse til fremleie. Søknaden skal inneholde navn og personalia til leietaker samt tidsbegrensing av leieforholdet. Styret gir tillatelse til fremleie for inntil et år av gangen. Deretter må ny søknad fremmes. Styret fastsetter et fast fremleiegebyr for behandling av slike søknader. Styret kan imidlertid ikke nekte fremleie uten rimelig god grunn.

Paragraf 10 – Mislighold

Hvis en sameier – over lengre tid – vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen. Til dette kreves 2/3 flertall av de fremmøtte på sameiermøte.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis en seksjons beboer(e) etter gjentatte skriftlige oppfordringer ikke retter seg etter sameievedtektene.

Med mislighold menes;
- når en seksjonseier etter skriftlig pålegg ikke betaler sin andel av sameiets vedtatte fellesutgifter
- eller ved gjentatte brudd på husordensreglene
- og/eller annen oppførsel som på annen måte skader bomiljøet i Boligsameiet.

Paragraf 11 – sameiermøte

Hvert år innen 30. april, med minst 8 dagers høyst 20 dagers varsel, innkalles til ordinært sameiermøte hvor hver boligenhet jfr. § 1 har én stemme. Med innkallelsen skal det følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt. Leietakere uten fullmakt kan likevel møte som observatører, med tale og forslagsrett, men uten stemmerett.

Sameiermøtet ledes av styrets formann. Alle vedtak fattes med simpelt flertall av de avgitte stemmer. Unntak er at det kreves 2/3 flertall av avgitte stemmer til vedtak om;

- Nyanskaffelser og/eller utbedringer som etter forholdene i sameiet – eller som etter utgiftenes størrelse – må ansen som betydelige.
- Fastsetting av vedtekter og forandring av disse.
- Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke nevneverdig grad endrer utnytting av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdige ulemper for den enkelte sameier.
- Øvrige vedtak som er nevnt i lov om eierseksjons § 12, 4. ledd.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant samtlige seksjonseiere uavhengig av sameiermøtet.

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles;
Pkt. 1 Konstituering
Pkt. 2 Årsmelding fra styret
Pkt. 3 Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd, eller dekning av tap.
Pkt. 4 Driftsbudsjett
Pkt. 5 Valg av forretningsfører
Pkt. 6 Valg av styremedlemmer og varamenn
Pkt. 7 Eventuell godtgjørelse til styret
Pkt. 8 Andre saker som er nevnt i innkallelsen
Pkt. 9 Eventuelt

Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles med minst 3 – høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig, eller minst 10 % av sameierne krever det skriftlig og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes fram krav om det senest 21 dager før sameiermøtet.

Paragraf 12 – Styret
Boligsameiet ledes av et styre bestående av en formann, og 2 styremedlemmer med 2 varamenn. Funksjonstiden er fram til neste sameiermøte, normalt 1 år. Styret kan gjenvelges. Formannen kan dog ikke stille til gjenvalg mer enn 2 ganger. Styret velger internt varamann og sekretær. Bare seksjonseiere kan velges som medlemmer av styret.

Hvis et styremedlem overdrar sin seksjon, trer han/hun ut av styret, og styret avgjør hvem av varamennene som skal tre inn i hans/hennes sted.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet, og har full myndighet til å fatte beslutninger i.h.t. § 7.

Styret er beslutningsdyktig nåe mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

Paragraf 13 – Forretningsførsel

Styret ivaretar sameiets forretningsførsel. Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Det sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra sameierne og fører regnskap for Boligsameiet, eller dette kan settes bort til ekstern forretningsfører.

Paragraf 14 – Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseier vedtar eiendommens verneting som rette verneting*)
*) med eiendommens verneting menes at en eventuell rettstvist skal foregå i Oslo.

Paragraf 15 – Husordensregler

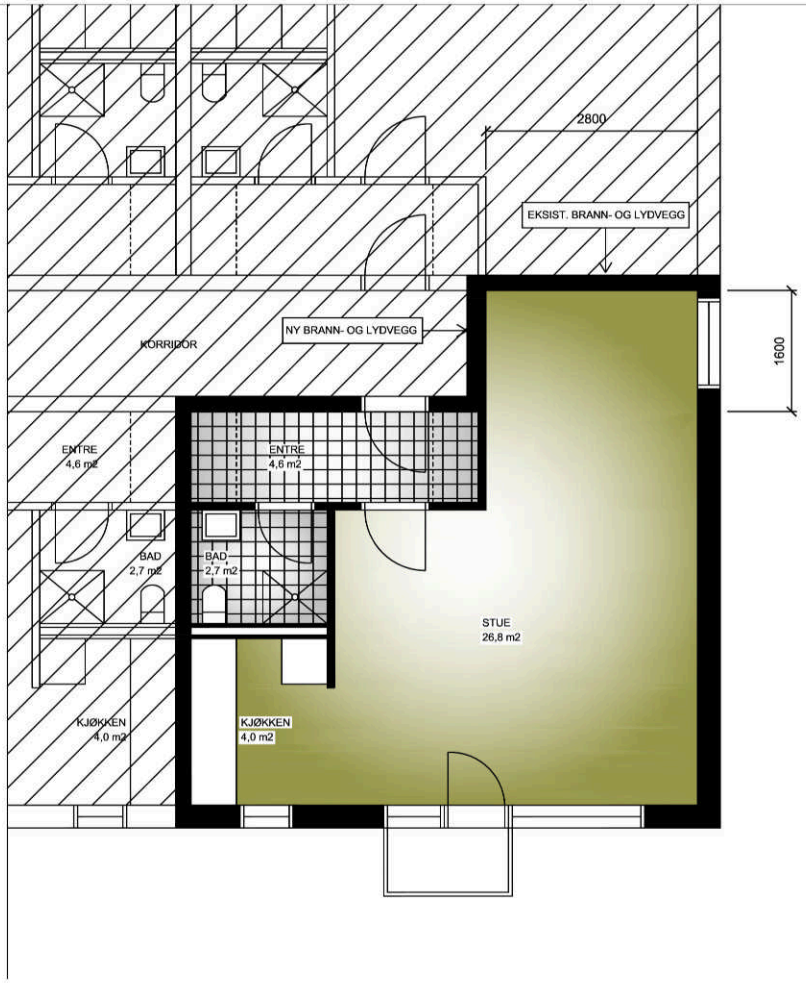
Hver beboer i sameiet plikter å følge husordensreglene vedtatt på sameiermøtet. Styret kan likevel vedta umiddelbare, midlertidige regler fram til første sameiermøte.

Gjeldende husordensregler er som følger;

- Det skal være ro etter kl. 22.00
- Beboerne skal ta hensyn, samt vise måtehold med støy som kan være til sjenanse for de øvrige beboere i sameiet
- Alle beboere plikter å holde orden på sameiets fellesarealer – hver tar sitt.

For øvrig henvises det til § 10 om mislighold.

Paragraf 16 – Diverse
For øvrig kommer lov av 4. mars 1983, nr. 7, eller dens siste revisjons, om eierseksjoner til anvendelse.



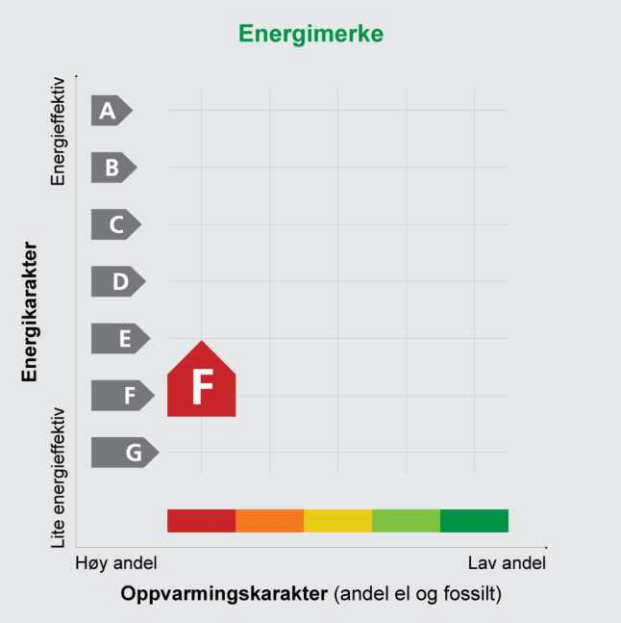
REV.	REV.DATO	REV.TEKST

PROSJEKT FAGERLIVEIEN 1	GNR/BNR 86/535
BYGGESØKNAD NY SITUASJON PLAN 3. ETG	MÅLESTOKK 1:50
	TEGNINGSNR. A-01

TEGNET	DATO	KONTR.	DATO	REV.
VH	25.01.13			

ENERGIATTEST

Adresse	Fagerliveien 1
Postnr	0587
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	86
Bnr.	535
Seksjonsnr.	14
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1158519
Dato	28.07.2020



Innmeldt av	Baran Kaya

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1964
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	39
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fagerliveien 1
Postnr/Sted: 0587 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 28.07.2020 22:47:00
Energimerkenummer: A2020-1158519
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Baran Kaya

Gnr: 86
Bnr: 535
Seksjonsnr: 14
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

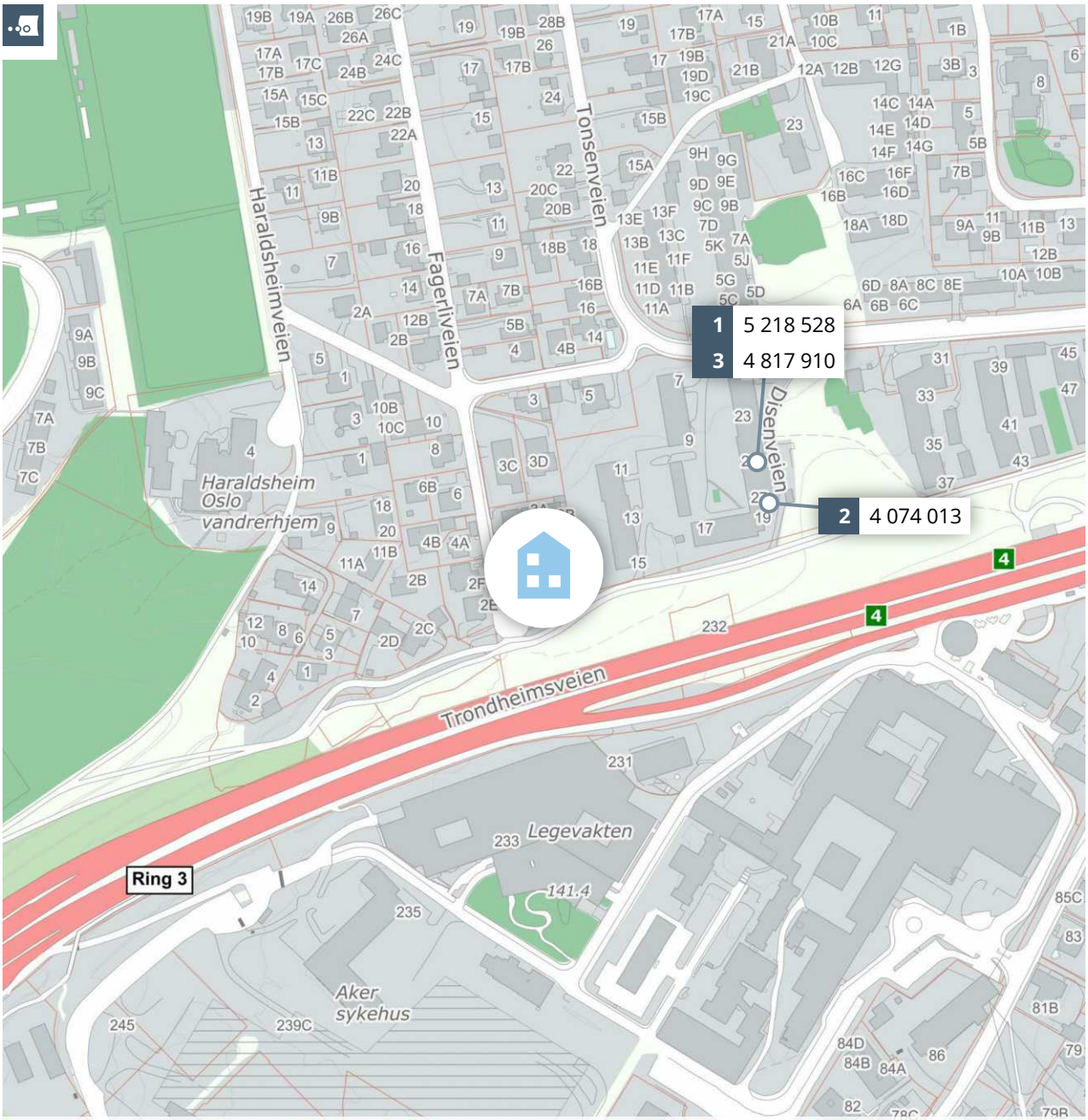
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



Meglers verdivurdering

FAGERLIVEIEN 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 26.02.2026

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: Line Doksum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fagerliveien 1, 0587 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1964

GNR 86 BNR 535 FNR 0 SNR 14 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS DISEN

Verdivurdert til

4 400 000

-	4 400 000	115 789
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	38 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1964

Fellesutgifter	2 851
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Disenveien 25 53 m²	1958	2. etg	2 sov	13.03.2025	4 850 000	**5 100 000**	118 528	5 218 528	**98 463**
2	Disenveien 27 32 m²	1960	6. etg	- sov	30.07.2025	3 990 000	**3 990 000**	84 013	4 074 013	**127 313**
3	Disenveien 25 53 m²	1957	1. etg	2 sov	12.06.2025	4 750 000	**4 700 000**	117 910	4 817 910	**90 904**

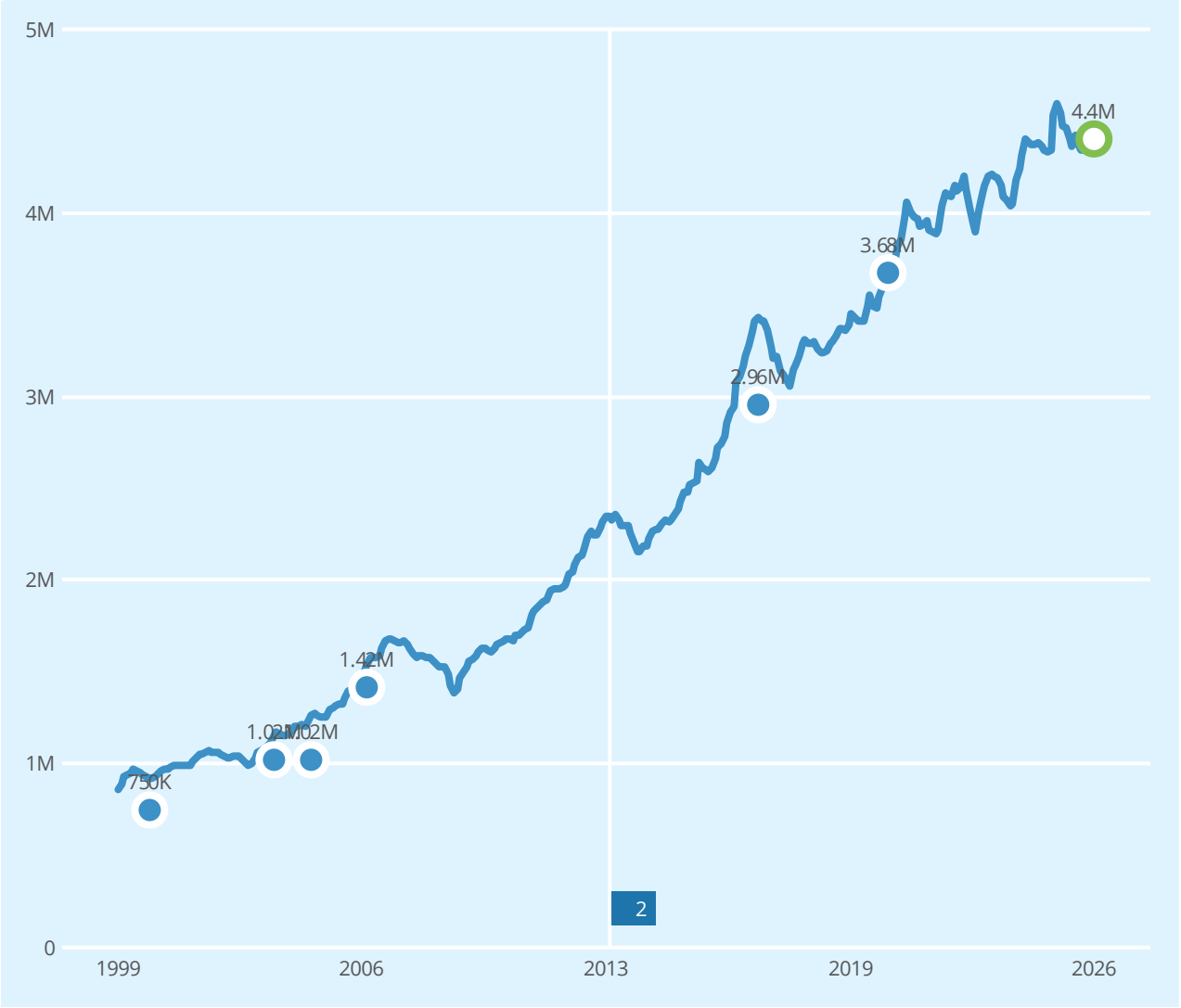
- Tidløst kjøkken fra 2017
- Ny varmtvannsbereder i 2017
- Leiligheten ligger innerst i en blindvei
- 2 boder
- Plass til vaskemaskin i garderobenisje i entré
- Sykkelparkering i kjeller
- Kort vei til bussholdeplass, T-bane, trikk, handel og vakre turområder
- Estimert månedlig utleie er ca. 16 000,- - 17 000,-

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
31.07.2020	10.08.2020	28.10.2020	3 200 000	3 675 000	0	3 675 000
30.01.2017	07.02.2017	04.04.2017	2 900 000	2 900 000	58 717	2 958 717
08.08.2006	25.08.2006	12.10.2006	1 250 000	1 420 000	-	1 420 000
03.01.2004	04.02.2005		990 000	1 020 000	-	1 020 000
13.02.2004		13.02.2004	-	1 020 000	-	1 020 000
23.10.2000		23.10.2000	-	750 000	-	750 000

Leiligheter til salgs i DISEN grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

4.4M
4.2M
4 100 000 Prisantydning i snitt
4.0M
3.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
22
dager

Leiligheter solgt i DISEN grunnkrets siste 6 mnd

15
leiligheter solgt

5.4M
5 386 000 Salgspris i snitt
5 343 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.2M

Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

115 789 Fagerliveien 1 Totalpris 4 400 000
107 577 Nordre Aker bydel i snitt siste 6 mnd
87 796 DISEN grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Fagerliveien 1

Nabolaget Disen - vurdert av 152 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	14 min 1.1 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	15 min 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	21 min 1.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min 3.5 km
Kuben videregående skole	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Aker sykehus Totalt 8 ulike linjer	6 min 0.4 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	6 min 0.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	11 min 1 km
Sinsen Linje 4, 5	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 5.3 km

BARNEHAGER

Best barnehage (1-5 år) 35 barn	7 min 0.6 km
Nordre Åsen Kanvas-barnehage (1-5 ... 38 barn	8 min 0.7 km
Disengrenda barnehage (1-5 år) 87 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Skeidbanen	8 min
Kiwi Grefsenveien	10 min

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

VARER/TJENESTER

Årvoll senter	16 min
Vitusapotek Sinsen	11 min
Storo Vinmonopol	19 min

SPORT

Nordre Åsen kunstgressbane	5 min
Museluden	10 min
Puls Bjerke	14 min
EVO Løren	17 min

«Bynært, markanært og barnevennlig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

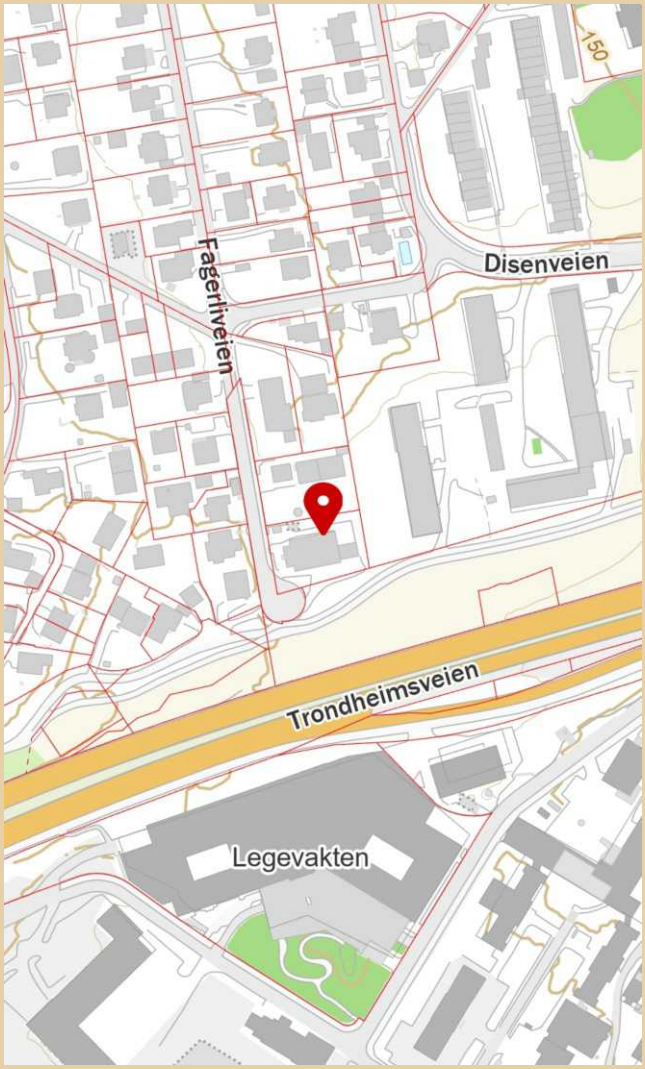
Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fagerliveien 1, 0587 Oslo
Gnr. 86, Bnr. 535, Snr. 14, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260071

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Line Doksum

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 930 69 167

E-post: line.doksum@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.
