PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

FAGERHEIMGATA 8
VEDLEGG TIL
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

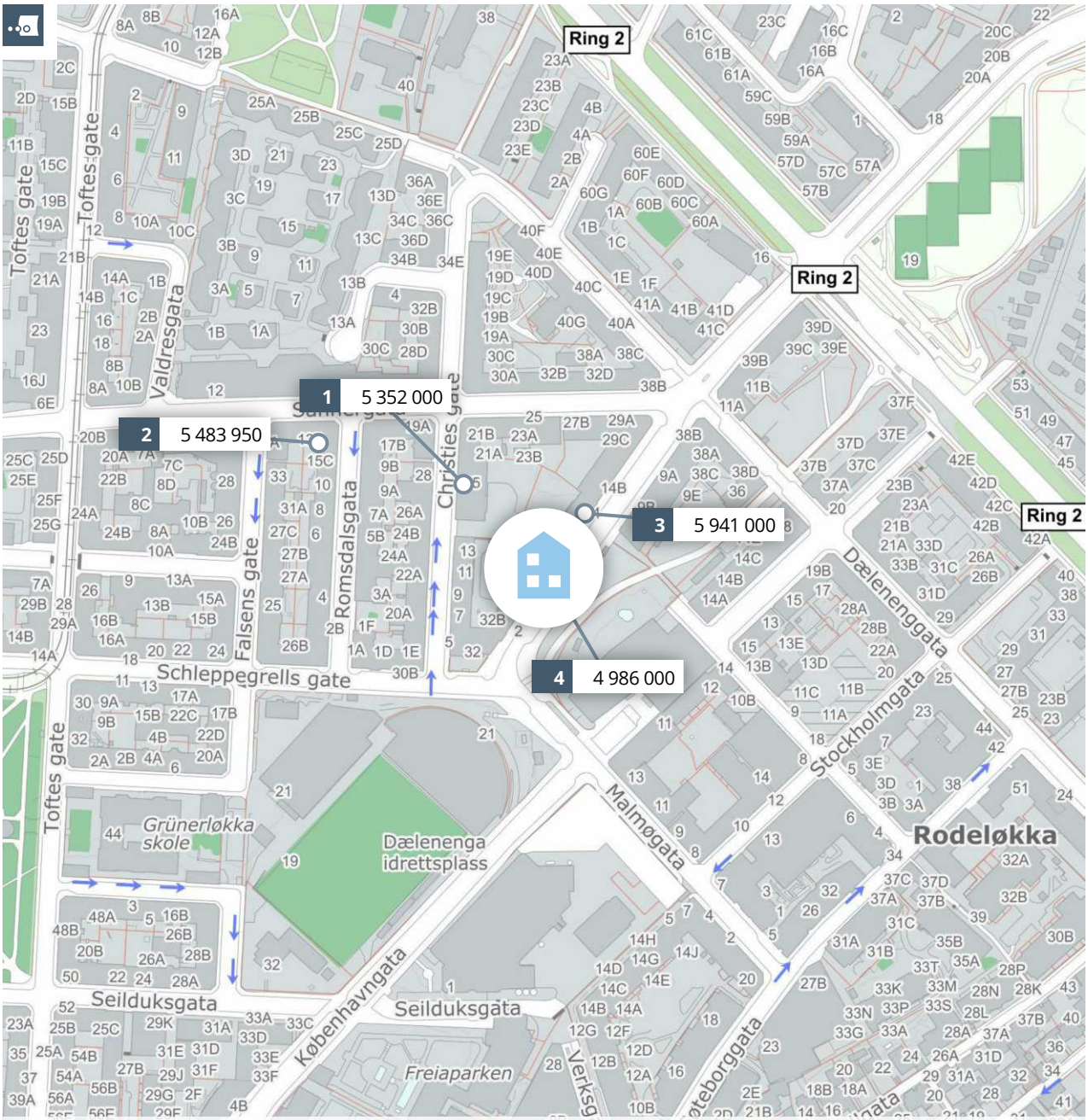
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FAGERHEIMGATA 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 09.04.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fagerheimgata 8, 0567 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1933

GNR 227 BNR 123 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS RODELØKKA RODE 2

Verdivurdert til

5 300 000

110 297	5 410 297	108 206
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1933

Fellesutgifter	4 851
Formue	-
Soverom	1
Etasje	4
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Christies gate 15 49 m² 1966	2. etg	1 sov	28.02.2025	4 400 000	**5 110 000**	242 000	5 352 000	**109 224**
2	Sannergata 15 B 53 m² 1896	5. etg	2 sov	20.03.2025	4 990 000	**4 950 000**	533 950	5 483 950	**103 471**
3	Fagerheimgata 14 51 m² 1933	5. etg	1 sov	28.01.2025	4 950 000	**5 830 000**	111 000	5 941 000	**116 490**
4	Fagerheimgata 8 49 m² 1932	2. etg	1 sov	12.02.2025	4 875 000	**4 875 000**	111 000	4 986 000	**101 755**

Sjarmerende 3-roms med balkong mot bakgård. Kjøkken på eget rom. Attraktiv beliggenhet.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

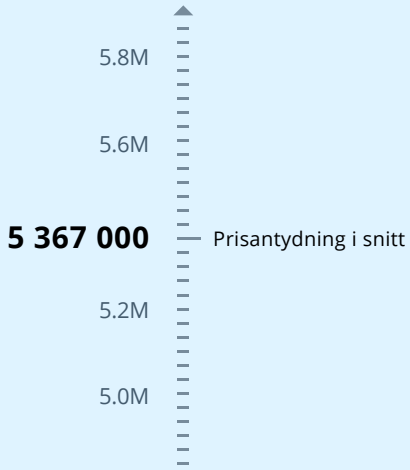
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.09.2022	29.09.2022	15.11.2022	4 350 000	4 350 000	127 000	4 477 000	1
19.11.2021	19.11.2021	19.11.2021	-	957 000	-	957 000	2
16.09.2018	24.09.2018	26.10.2018	3 500 000	3 700 000	167 000	3 867 000	
05.08.2011	15.08.2011	12.09.2011	1 800 000	2 000 000	222 000	2 222 000	
06.08.2004	16.08.2004		1 190 000	1 360 000	151 000	1 511 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i RODELØKKA RODE 2 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

35
dager

Leiligheter solgt i RODELØKKA RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

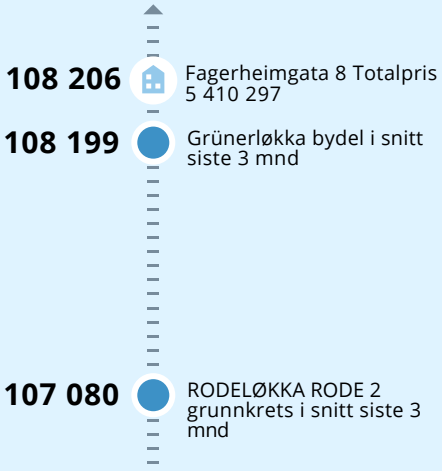


Solgt i snitt i løpet av

10
dager

for 5.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Leilighet
Fagerheimgata 8, 0567 OSLO
OSLO kommune
gnr. 227, bnr. 123
Andelsnummer 38

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 10.02.2025 **Rapportdato:** 16.02.2025 **Oppdragsnr.:** 14158-2217 **Referansenummer:** WO5218

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen **Vår ref:**

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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.

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Dælenenga i bydel Grünerløkka.

Overbygget balkong på 7 m² med fint utsyn over gårdsrommet.

Boligen ligger i 4. etasje og består av entré, bad/wc, kjøkken, stue, gang og 2 soverom.

Takhøyden i leiligheten er på opptil 2,61 m.

Andelen disponerer en loftsbod og en kjellerbod med gulvareal på til sammen 10 m².

Det er opplyst at boligen ble pusset opp i 2022.

Borettslaget har blant annet gjennomført følgende oppgraderinger:

- Nye vinduer fra 2009, 2015 og 2022.
- Nye balkonger og nye balkongdører i 2010.

Oppvarming med radiatorer fra sentralvarmeanlegg
Varmekabler på badet.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

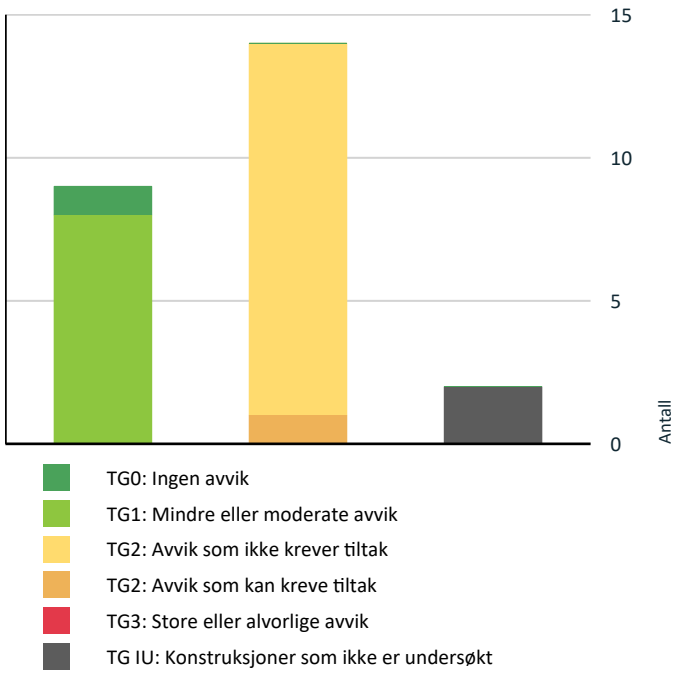
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.
Planløsningen er endret i 2022 ved at det er etablert et ekstra soverom samt at soverommene og stuen har byttet plass.

Sammendrag av boligens tilstand

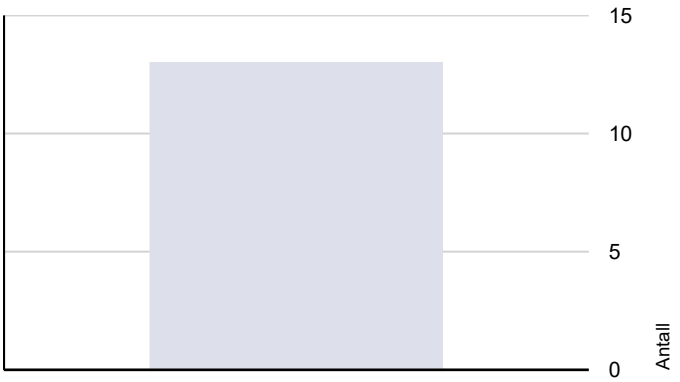
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1933

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Boliggård over 5 etasjer, loft og kjeller. Bygningen er tidstypisk for funksjonalismen. Oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet, i murkonstruksjoner og med etasjeskiller av støpt betong. Etasjeskiller er oppforet med tregulv i leilighetene. Enkelte skjevheter forekommer og tilhører normalen i eldre bygårder. Fasader består av teglstein. Takkonstruksjonen er utført som saltak tekket med takstein/plater.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass fra 2009, 2015 og 2022.

TG 1 Dører

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 35 dB.
To-fløyet balkongdør med 3-lags isolerglass fra 2009.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong på 7 m² med utgang fra stuen.
Utstyrt med utelys og stikkontakter.
Det er opplyst om nye balkonger i regi av Borettslaget i 2010.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Originale tregulv som er slipt og hvitoljet i 2022.
Nytt furugulv på kjøkkenet i 2022.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvoverflater med enkelte sprekker og ujevnheter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Overflater

Veggoverflater består av malt mur og malte plater.
Det er opplyst om ny platekledning og nymalte overflater i 2022.

Himlinger består av malt mur og malte plater.
Nedforet himling i entrè, gang, stue og soverom.
Det er opplyst om ny platekledning i stuen og nymalte overflater i 2022.
Innfelte LED-downlights fra 2022 i entrè og gang.
Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av støpt betong.
Oppforet med tregulv i leilighetene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt 20 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i stuen og 25 mm på hovedsoverommet. Målt høydeforskjell på 15-30 mm gjennom hele rommet angis med tilstandsgrad 2 basert på standardens krav til godkjente måleavvik.
Slike høydeforskjeller er normalt i eldre bygårder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilsvarende boliger fungerer fint med slike høydeforskjeller og ingen tiltak er nødvendige.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Formpressede dører og karmer med dempelister fra 2023.

TG 2 Innvendige dører

Original malt trefyllingsdør til badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør med tilstandsgrad basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Garderober

Skyvedørsgarderobe med innredning og speilfronter i entrè.
Garderobeskap med innredning på soverommene.

VÅTROM

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

Generell

Det er opplyst at badet ble pusset opp i 1998.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedforet malt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater med tilstandsgrad basert på alder og noe bruksslitasje.
Hull etter tidligere oppheng er tettet med silikon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tidspunkt for oppgradering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater med tilstandsgrad basert på alder og noe bruksslitasje.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tidspunkt for oppgradering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og fuktsikring av gulv med underliggende banemembran. Vegger er antatt fuktsikret med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på sluk- og membranløsningen.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Innhent dokumentasjon om mulig. Installering av tett dusjkabinett anbefales.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servant.
- Overskap.
- Speil med lys.
- Gulvmontert wc.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sanitærutstyr med tilstandsgrad basert på alder og noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført fordi våtrommets bygningskonstruksjoner består av mur og betong.
Det er søkt med fuktindikator på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter og finerte benkeplater. Nedfelt kompositt oppvaskkum og fliser mellom benk og overskap. Ett-greps blandebatteri. LED-benkebelysning. Komfyrvakt.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Vaskemaskin/tørketrommel.

Oppgradert i 2022 med følgende påkostninger:

- Nye benkeplater.
- Ny LED-benkebelysning.
- Nymalte fronter og nye håndtak.
- Nye fliser mellom benk og overskap.
- Ny oppvaskkum og nytt blandebatteri.

Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyning med kobberrør. Felles varmtvann.
Hovedstoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert på badet. Det er i tillegg egne stoppekraner på kjøkkenet.
Stoppekraner er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Bredbåndstilknytning

Bredbåndstilknytning via fibernett.

TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer fra sentralvarmeanlegg.
Det er radiator i stue, kjøkken og hovedsoverom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Hovedsikringer og overbelastningsvern på 40 A.
Det er 6 fordelingskurser.
Fjernavlest måler.
Oppgradert sikringsskap i regi av Borettslaget i 2018.
Eier opplyser i tillegg om nytt elektrisk anlegg i hele leiligheten, sett bort fra badet, i 2022.

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.
   2022 Oppgradert sikringsskap i 2018 og nytt El-anlegg i 2022.
   Det elektriske anlegget på badet er antatt fra 1998.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Eier er elektriker og har lov til å utføre arbeid på egen bolig.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier opplyser at det foreligger samsvarserklæringer.

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

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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektriske anlegget på badet er antatt fra 1998 og det foreligger ingen dokumentasjon.
    Ved fremlagt dokumentasjon kan hele anlegget angis med TG 1.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Felles brannvarslingsanlegg. Brannslukningsapparat.
Brannslange i kjøkkenbenken.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

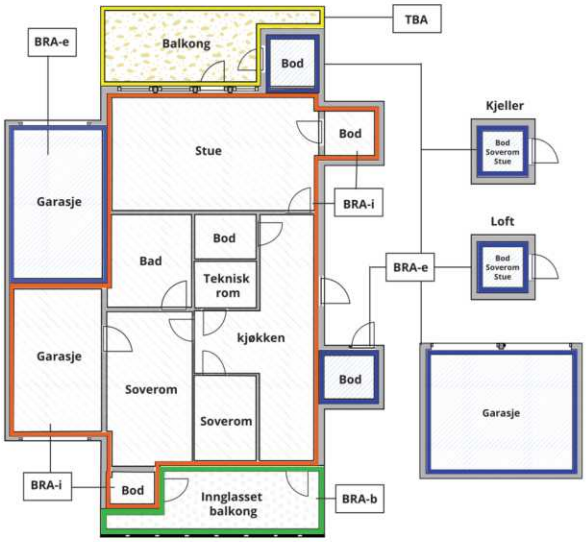
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
4. Etasje	50			50	7		50
Loft		3		3		3	6
Kjeller		4		4			4
SUM	**50**	**7**			**7**	**3**	**60**
SUM BRA	**57**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Gang, Soverom, Soverom 2, Stue		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.
Planløsningen er endret i 2022 ved at det er etablert et ekstra soverom samt at soverommene og stuen har byttet plass.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	50	0

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2025	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Magnus Nyborg Nepstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	123		0	129.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fagerheimgata 8, 0567 OSLO

Hjemmelshaver
Fagerheimen Borettslag

Kommentar
Arealet er felles for hele Borettslaget som har hjemmel til eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FAGERHEIMEN BORETTSLAG	948322080		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Nepstad Magnus Nyborg, Nepstad Mathilde Nyborg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
38

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Dælenenga i bydel Grünerløkka.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 130 m² som tilhører Borettslaget.

Parkering

Beboerparkering i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.02.2025	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	10.02.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.02.2025	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	16.02.2025	
2	28.02.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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/WO5218

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 Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250028

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Magnus Nyborg Nepstad	Mathilde Nyborg Nepstad

Gateadresse
Fagerheimgata 8

Poststed	Postnr
OSLO	0567

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 5

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: 306250028

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert Waterguard for varmtvann og kaldtvann på kjøkken og endret plassering og utskiftet radiator på soverom.

Arbeid utført av: Rørlegger Sentralen

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lagt opp nye kabler til nye stikkontakter og belysning i leilighet, utenom baderom. Benyttet eksisterende kurser i sikringsskapet, altså ikke arbeid i sikringsskapet. Dokumentasjon inkludert samsvarserklering ligger i sikringskap, samt lastet opp på boligmappa.no

Arbeid utført av: Selger er installatør i egen bolig. (Godkjent av Elvia)

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 306250028

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Obos prosjekt vi muligens legge frem forslag på årsmøtet om å rehabilitere baderommene i regi av borettslaget. Dette er ikke vedtatt av styre enda, men kun forslag.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250028

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 306250028

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Nepstad	3754c509909760cdcf830f825fb096e69a971835	15.04.2025 11:17:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

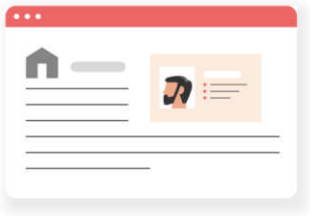
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathilde Nyborg Nepstad	e2f5aefa80a24a4abd5b18f7835855d20f343c99	15.04.2025 12:02:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 306250028

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: BHO5622
Matrikkel: 301-227/123/0/0
Bruksenhet: H0402
Andelsnr: 38





Hjemmelshavere:
Magnus Nepstad,Mathilde Nyborg

Adresse:
Fagerheimgata 8,
0567 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 5 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Målinger fra sluttkontroll	ELEKTRISK AS	Elektriker	2018-09-06
Sluttkontroll O-37283.pdf	ELEKTRISK AS	Elektriker	2018-09-06
Sluttkontroll O-41939.pdf	ELEKTRISK AS	Elektriker	2018-09-06
Målinger fra sluttkontroll	ELEKTRISK AS	Elektriker	2018-09-06
©NELFO Risikovurdering S2 (utførelse)	ELEKTRISK AS	Elektriker	2018-09-06

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

KOMPLETT EIENDOMSMEGLING AS
v/Eva Otnes
Schweigaards gate 40, 0191 OSLO
E-post: eva.otnes@privatmegleren.no

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 10.04.2025.

Boligselskap:	3 Fagerheimen Borettslag
Organisasjonsnr:	948.322.080
Andelseier:	Mathilde Nyborg Nepstad Magnus Nyborg Nepstad
Leieobjektnr:	38
Adresse:	Fagerheimgata 8, 0567 OSLO
Andelsnummer:	38
Borettsinnskudd:	kr 2.200,–
Hjemmeside:	https://vibbo.no/fagerheimen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 87925294.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Styret: Kontakt via Vibbo - Boligselskapets hjemmeside:https://vibbo.no/fagerheimen
- Dyrehold: Se husordensreglene,
- Felleskostnader: Øker 6,5% fra 01.02.25. Styret tar løpende vurderinger.
- Fellesgjeld: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling.
- IN-ordning: Ja, på ett lån.
- Internett: OBOS OpenNet.
- Drift- og vedlikehold: Se siste års innkalling til generalforsamling.
- Nøkkelbestilling/postkasseskilt: Alle nye beboere må selv sende inn skjema for bestilling av skilt til dørklokke og postkasse, dette kan fåes ved henvendelse til styret eller på borettslagets hjemmeside

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK05-98207959316	A	6.152.552,-	9 år 3 md.	12		Flyt	5,85%
* OBOS04-98208078593	A	4.989.308,-	22 år 11 md.	12		Flyt	5,85%
* OBOS05-98208080660	A	541.123,-	22 år 11 md.	12		Flyt	5,85%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.112,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.275,-
Lån/Renter	100,-
Kapitalkost. lån 2 OBBK05	737,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	560,-	6.748,-	10.432,-	110.796,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK05-98207959316	62.998,-	732,-
* OBOS04-98208078593	45.769,-	299,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 109.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christine Kirkhorn tlf.22 86 58 73 ev. pr. e-post: christine.kirkhorn@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Martin Rødahl Fagerheimgata 8, 567 OSLO, e-post: martin.rodahl@me.com.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
  - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
  - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
  - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
  - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
  - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
  - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
  - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 3
FAGERHEIMEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FAGERHEIMEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. november kl. 09:00 og lukker 15. november kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i FAGERHEIMEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martin Rødahl er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jakob Lund Klausen og Andreas Strande Raade er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmene **Lucas Magnus Westbye Jacobsen** og **Sverre Valset** skal flytte fra borettslaget, og ønsker derfor å trekke seg fra styrevervet. Begge to skulle sittet frem til neste ordinære generalforsamling i 2025.

De avtroppende styremedlemmene har funnet erstattere som ønsker å sitte i styret, og vil - dersom de blir valgt - sitte frem til generalforsamling 2025.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jakob Lund Klausen
- Julie Andersen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.11.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 15.11.24
Selskapsnummer: 3 **Selskapsnavn:** FAGERHEIMEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Martin Rødahl er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jakob Lund Klausen og Andreas Strande Raade er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Jakob Lund Klausen
- ☐ Julie Andersen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3

Fagerheimen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Fagerheimen Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 30. april kl. 09:00 og lukker 3. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Pusse opp trappeoppganger
7. Markering av nye ringeklokker/bytte ut ringeklokkesystem
8. Bygge tak over utvendig sykkelparkering
9. Endring av husordensreglene
10. Vedrørende trær i bakgård samt taktekke over sykkelparkering
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Fagerheimen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martin Rødahl er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Werner Brattbakk er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. s. 3 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 210 000 kr

Sak 6

Pusse opp trappeoppganger

Forslag fremmet av:
Martin Christer Rappu

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Pusse opp trappeoppganger

Styrets innstilling

Trappoppgangene har behov for oppussing. Imidlertid er det flere deler av bygningsmassen i borettslaget som har stort behov for vedlikehold. Dette gjelder blant annet kjellere, samt fyrrom. Styret anbefaler ikke et eget prosjekt for trappeoppganger på dette. tidspunktet. Trappeoppgangene kan imidlertid bli inkludert som del av et større prosjekt (f.eks våtrom og kjellere).

Forslag til vedtak

Pusse opp trappeoppganger

Sak 7

Markering av nye ringeklokker/bytte ut ringeklokkesystem

Forslag fremmet av:
Lise Austigard

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Markering av nye ringeklokker/bytte ut ringeklokkesystem

Styrets innstilling

Dagens ringeklokkesystem er gammelt, men fungerer i all hovedsak fortsatt etter intensjon per i dag. Vi har også en ordning på Vibbo som beskriver hvordan man skal gå frem dersom man ønsker ny markering av ringeklokke. Ved feil på systemet har borettslaget avtale med firmaet Datacall. Denne avtalen synes å fungere godt nok. Med tanke på at andre deler av borettslaget bærer preg av etterslep på vedlikehold (f.eks kjellere, våtrom og fyrrom) anbefaler ikke styret at man iverksetter eget prosjekt for å bytte ringeklokkesystem på dette tidspunktet.

Forslag til vedtak

Markering av nye ringeklokker/bytte ut ringeklokkesystem

Sak 8

Bygge tak over utvendig sykkelparkering

Forslag fremmet av:
Martin Ørbeck

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vintersykling er populært blant flere beboere, og slitasje på sykler om vinteren kan i svært stor grad minimeres dersom syklene kan parkeres et sted som holdes tørt. Mange parkerer syklene sine i bunnen av trappeoppgangene av denne årsak, og dette er ikke ønskelig for styret. Alternativet er å ta med syklene til egen bod mellom hver sykkeltur, men dette er svært tungvint og ikke mulig med visse (store) sykkeltyper.

Uten at jeg har gjort en stor analyse, har jeg inntrykk av at mange (gode) borettslag har sykkelparkeringer med tak, og jeg tror også Oslo kommune har hatt støtteordninger tilknyttet dette for å stimulere helårs sykkelbruk, et særdeles effektivt klimatiltak på personnivå.

Styrets innstilling

Styret ser positivt på forslaget om å bygge tak over sykkelparkering. Imidlertid er den økonomiske situasjonen i borettslaget begrenset, samt at borettslaget generelt værer preg av etterslep på vedlikehold. Styret tenker derfor at et tak over sykkelparkeringen kan iverksettes som et dugnadsprosjekt i borettslaget, hvor styret står for betaling av materialer, men at arbeidet utføres av interessert beboere basert på dugnadsarbeid.

Forslag til vedtak

Bygge tak over utvendig sykkelparkering

Sak 9

Endring av husordensreglene

Forslag fremmet av:
Kjetil Borch

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Legge til i borettslagets husordensregler at tobakks- og grillrøyk i sameiets bakgård og balkonger skal unngås mellom kl. 23:00-06:00. Dette vil være i samme tidsrom som det øvrige reglementet for ro i borettslaget.

Se vedlegg.

Styrets innstilling

Det er i utgangspunktet ikke mulig å forby røyking på balkongen, da dette området er privat på lik linje som selve leiligheten (vil for eksempel ikke være mulig å forby beboere å røyke ut av åpen vindu i sine enkelte leiligheter). Imidlertid kan det være mulig å benytte formuleringen "Tobakks- og grillrøyk i sameiets bakgård og balkonger skal unngås mellom 23:00-06:00". For bakgård anser styret at vi kan nekte beboere å røyke i bakgård i overnevnte tidspunkt. Styret foreslår derfor formuleringen "Røyking og bruk av grill er forbudt i bakgården mellom 23:00-06:00".

Forslag til vedtak

Legge til i borettslagets husordensregler at tobakks- og grillrøyk i sameiets bakgård og balkonger skal unngås mellom kl. 23:00-06:00.

Vedlegg

2. Vedlegg 1.pdf

Sak 10

Vedrørende trær i bakgård samt taktekke over sykkelparkering

Forslag fremmet av:
Kjetil Borch

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beskjære trær i bakgården som står ved stålgjerdet til tomtegrensen, eventuelt gjøre noen andre tiltak for å redusere nedfall, pollen og få mer lysinnslipp. I dette forslaget ligger det også å få taktekke over

sykkelparkeringen, der en med fordel kan bruke eksisterende jernkonstruksjoner fra tidligere tørkestativ for å få til en effektiv og rimelig løsning.

Se vedlegg.

Styrets innstilling

Styret har vært i kontakt med naboborettslaget angående trær på deres eiendom, og vil fortsette denne dialogen. Trær på borettslagets eget område har blitt beskåret i fjor, og styret har egen avtale med Treglede AS om videre oppfølging. Angående tak over sykkelparkering viser styret til innstilling under sak "Bygge tak over utvendig sykkelparkering".

Forslag til vedtak

Beskjære trær i bakgården som står ved stålgjerdet til tomtegrensen, eventuelt gjøre noen andre tiltak for å redusere nedfall, pollen og få mer lysinnslipp. I dette forslaget ligger det også å få taktekke over sykkelparkeringen, der en med fordel kan bruke eksisterende jernkonstruksjoner fra tidligere tørkestativ for å få til en effektiv og rimelig løsning.

Vedlegg

3. Vedlegg 2.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Martin Rødahl

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marte Wold Eibre

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Maane Sillah

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Lucas Magnus Westbye Jacobsen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Martin Rødahl
- Sverre Lindsøe Valset

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Martin Rødahl

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Maane Sillah

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Martin Rødahl	Fagerheimgata 8
Styremedlem	Marte W Eibre	Fagerheimgata 4
Styremedlem	Faatu Maane Ø Sillah	Christies Gate 13
Styremedlem	Trine Sterud	Fagerheimgata 6
Styremedlem	Sverre Valset	Fagerheimgata 4
Varamedlem	Andreas Strande Raade	Fagerheimgata 12

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Martin Rødahl	Fagerheimgata 8
Varadelegert	
Lucas M Westbye Jacobsen	Fagerheimgata 12

Valgkomiteen

Martin Rødahl	Fagerheimgata 8
Faatu Maane Ø Sillah	Christies Gate 13

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på fagerheimen@styrerommet.no. Se Fagerheimen Borettslags hjemmeside på www.vibbo.no/fagerheimen for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Fagerheimen Borettslag
Borettslaget består av 109 andelsleiligheter.
Fagerheimen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948322080, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
227 120 121 122 123
125 127 128 349 61 62
63 64

Første innflytting skjedde i 1933. Tomten ble kjøpt i 1933.

BESKYTTET

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Fagerheimen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid
Ny belysning
Ny belysning ble installert i januar 2024 i alle fellesareal (oppganger, loft og kjellere), av Gnisten Installasjon AS. Dette ble gjort da gammel belysning var kostbar i drift og etter hvert ga en dårlig belysning. Det har også vært et økende problem at lys ikke blir slått av på loft og kjellere. Nye armaturer fikk derfor bevegelsessensorer med LED-belysning. Styret forventer at dette tiltaket vil virke positivt inn på kostnader knyttet til strømforbruk.

Nye branndører til loft og kjellere
Borettslaget fikk i 2023 et registrert avvik under årlig kontroll av brannsikkerheten i fellesareal. Dører til loft og kjellere har ikke lenger godkjente branndører. Styret innhentet derfor inn tilbud på skifte av gjeldende dører. Valgt entreprenør ble Oslo Brannsikring. Dører er under bestilling, og styret forventer at dette arbeidet vil bli utført i løpet av april.

Vaskerom
Enkelte vaskemaskiner og tørketromler i borettslaget har etter hvert blitt svært gamle. Styret vurderer det slik at de eldste maskinene ikke lenger er kostnadssvarende å vedlikeholde. Det er derfor blitt bestilt inn nye maskiner som skal dekke de mest prekære behovene. Dette gjelder vaskemaskin i Fagerheimgata 12, og tørketrommel i Fagerheimgata 4. Disse ble byttet i mars.

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak energi/fyring.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 302 000 til vedlikehold som omfatter ordinær drift.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fagerheimen Borettslag.

Lån
Fagerheimen Borettslag har tre lån i OBOS-banken.
Lånene har månedlig forfall med flytende rente på 5,85% pr 12.03.2024. Lånene løper til 2034, 2048 og 2048.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret til OBOS har økt med 5,3% i 2024.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET

Til generalforsamlingen i Fagerheimen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fagerheimen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

BESKYTTET

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 21. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BESKYTTET

FAGERHEIMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 322 080, KUNDENR. 3

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**277 969**	**386 791**	**277 969**	**1 104 553**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 584 462	279 997	1 712 490	1 525 940
Tillegg for nye langsiktige lån	18	6 342 587	650 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-7 096 912	-963 731	-890 000	-600 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		0	-74 503	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-3 553	-585	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**826 584**	**-108 822**	**822 490**	**925 940**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 104 554**	**277 969**	**1 100 459**	**2 030 493**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 479 267	1 043 415
Kortsiktig gjeld	-374 713	-765 446
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 104 554**	**277 969**

BESKYTTET

FAGERHEIMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 322 080, KUNDENR. 3

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		829 768	751 256	805 452	849 684
Innkrevde felleskostnader	2	5 187 786	4 841 365	5 226 548	5 374 316
Andre inntekter	3	1 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 018 554**	**5 592 621**	**6 032 000**	**6 224 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 610	-29 610	-29 610	-29 610
Styrehonorar	5	-210 000	-210 000	-210 000	-210 000
Revisjonshonorar	6	-10 250	-9 750	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-156 925	-150 600	-158 130	-166 350
Konsulenthonorar	7	-11 357	-23 422	-30 000	-30 000
Kontingenter		-21 800	-21 800	-21 800	-21 800
Drift og vedlikehold	8	-268 835	-1 285 423	-332 000	-302 000
Forsikringer		-341 841	-326 667	-359 350	-395 300
Kommunale avgifter	9	-702 323	-585 931	-671 820	-824 000
Energi/fyring	10	-1 470 512	-1 551 518	-1 345 000	-1 370 000
TV-anlegg/bredbånd		-260 292	-371 452	-260 300	-270 000
Andre driftskostnader	11	-357 359	-465 072	-295 500	-356 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 841 105**	**-5 031 245**	**-3 721 510**	**-3 985 560**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**2 177 449**	**561 376**	**2 310 490**	**2 238 440**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	74 503	0	0
DRIFTSRESULTAT		**2 177 449**	**635 879**	**2 310 490**	**2 238 440**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	49 923	38 574	0	0
Finanskostnader	13	-642 910	-394 456	-598 000	-712 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-592 987**	**-355 882**	**-598 000**	**-712 500**
ÅRSRESULTAT		**1 584 462**	**279 997**	**1 712 490**	**1 525 940**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 584 462	279 997		

BESKYTTET

FAGERHEIMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 322 080, KUNDENR. 3

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	16 773 087	16 773 087
Tomt		80 000	80 000
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		167 739	117 442
SUM ANLEGGSMIDLER		**17 020 827**	**16 970 530**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	16	4 055	8 379
Driftskonto OBOS-banken		543 118	1 010 709
Driftskonto OBOS-banken II		8 513	8 513
Sparekonto OBOS-banken		923 581	15 814
SUM OMLØPSMIDLER		**1 479 267**	**1 043 415**
SUM EIENDELER		**18 500 094**	**18 013 945**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 109 * 100		10 900	10 900
Annen egenkapital	17	5 239 323	3 654 861
SUM EGENKAPITAL		**5 250 223**	**3 665 761**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	12 477 256	13 231 581
Borettsinnskudd	19	234 300	234 300
Avsetning bomiljøtiltak	20	163 601	116 857
SUM LANGSIKTIG GJELD		**12 875 157**	**13 582 738**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		263 285	762 437
Påløpte renter		62 581	3 008
Påløpte avdrag		48 847	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**374 713**	**765 446**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**18 500 094**	**18 013 945**

BESKYTTET

Pantstillelse	21	9 975 600	9 741 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2024
Styret i Fagerheimen Borettslag

Martin Rødahl /s/ Marte W Eibre /s/ Faatu Maane Ø Sillah /s/

Trine Sterud /s/ Sverre Valset /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte

BESKYTTET

videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 063 658
Lån/Renter	93 600
Balkong	30 528
Kapitalkostnader IN lån II	816 633
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	13 135
Overført til kapitalkostnader	-829 768
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 187 786**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Tilbakebetaling fra Innkrevingsetaten for frafalt ileggelse	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-29 610
SUM PERSONALKOSTNADER	**-29 610**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 210 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 100, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 357
SUM KONSULENTHONORAR	**-11 357**

BESKYTTET

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-58 074
Drift/vedlikehold VVS	-98 374
Drift/vedlikehold elektro	-24 268
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 047
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 221
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 229
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-19 062
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-3 269
Kostnader dugnader	-1 293
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-268 835**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-479 632
Renovasjonsavgift	-222 692
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-702 323**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-168 736
Fjernvarme	-1 301 775
SUM ENERGI / FYRING	**-1 470 512**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-28 141
Lyspærer og sikringer	-9 965
Vaktmestertjenester	-73 731
Renhold ved firmaer	-145 820
Snørydding	-55 030
Gressklipping	-20 000
Andre fremmede tjenester	-17 702
Trykksaker	-25
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 100
Porto	-121
Bank- og kortgebyr	-2 927
Velferdskostnader	-798
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-357 359**

BESKYTTET

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 995
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 320
Kundeutbytte fra Gjensidige	35 608
SUM FINANSINNTEKTER	**49 923**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 852
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-19 201
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 686
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 269
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-351 523
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 030
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-235 142
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-24 846
Renter på leverandørgjeld	-361
SUM FINANSKOSTNADER	**-642 910**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1933	1 210 525
Oppskrevet 1972	930 589
Korrigering	-12 189
Rehabiltert 2010	13 970 137
Balkonger 2016	674 025
SUM BYGNINGER	**16 773 087**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.227/bnr.61 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Redskapsbod		
Tilgang 1997	171 947	
Avskrevet tidligere	-171 946	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	4 055
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 055**

BESKYTTET

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	4 908 698
Egenkapital fra IN tidligere	695 656
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-365 031
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**5 239 323**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS, lånet er innfridd		
Opprinnelig 2018	-5 821 208	
Nedbetalt tidligere	1 708 057	
Nedbetalt i år	4 113 151	
		0
OBOS-banken AS, lånet er innfridd		
Opprinnelig 2018	-645 541	
Nedbetalt tidligere	79 813	
Nedbetalt i år	565 728	
		0
OBOS Boligkreditt AS, lånet er innfridd		
Opprinnelig 2021	-500 000	
Nedbetalt tidligere	23 772	
Nedbetalt i år	476 228	
		0
OBOS-banken AS, lånet er innfridd		
Opprinnelig 2022	-650 000	
Nedbetalt tidligere	10 317	
Nedbetalt i år	639 683	
		0
OBOS Boligkreditt AS, lånet er innfridd		
Opprinnelig 2003	-2 866 000	
Nedbetalt tidligere	2 705 890	
Nedbetalt i år	160 110	
		0
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2023	-5 777 298	
Nedbetalt i år	654 127	
		-5 123 171
OBOS-banken AS		

BESKYTTET

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2023	-565 289	
Nedbetalt i år	9 640	
		-555 649
OBOS-Banken AS, tidligere Eika		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Renter 31.12.2023: 5,7%, løpetid 25 år		
Opprinnelig, 2009	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 027 663	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	478 245	
Nedbetalt tidligere, IN	695 656	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-6 798 436
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-12 477 256**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1933	-232 100
Nedbetalt tidligere	18 800
Økt tidligere	-21 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-234 300**

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-163 601
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-163 601**

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	234 300
Pantelån	12 477 256
Påløpte avdrag	48 847
Beregnede IN-forpliktelser	330 625
TOTALT	**13 091 028**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	16 773 087
Tomt	80 000
TOTALT	**16 853 087**

BESKYTTET

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87925294. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.01 og 01.07** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Fornying av bunnledninger	Fornying av bunnledninger i Christies gate
2020	Retting av avvik på hovedtavle	
2020	Rens av ventilasjonssystem	
2018	Fornying av bunnledninger i Fagerheimgt.	

BESKYTTET

2017	Maling av vinduer	
2017 - 2018	Reparasjon av uttrekksledning	
2016	Balkonger i Christies gate	Ferdigstillelse av 4 balkonger i Christies gate.
2015	Rehabilitering av tak	
2014	Konvertering til fjernvarme	
2011	Nye pumper fyrrom	
2011	Brannsikkerhet	Kontroll og utskiftning av brannsikringsutstyr i leilighetene
2010	Nytt calinganlegg	
2010	Fyrrom	Ny ekspansjonstankl i fyrrom
2010	Bytte av begge brennere i fyrrom	
2009	Skifte av varmeveksler i fyrrom	
2009	Brannsikring	Utskifting og kontroll av brannsikringsutstyr i alle leiligheter
2009	Fyrrom	Nytt vannbehandlingsanlegg i fyrrom
2009	Oljing av ytterrør	
2009 - 2010	Nye balkonger	
2008	Skifte av brennere til fyrkjelene	
2006	Oljetank / Ytterdører	Skifte av oljetank / Oljing av ytterdører
2005	Pulverapparater / Tak / Kjeller	Installering av pulverapparater i kjeller og loft / Takreparasjoner i Fagerheimgaten / Diverse murarbeid i kjeller
2004	Fyrrom / Søppelhus / Vannrør	Oppussing av fyrrom / Nye søppelhus / Skifte av vannrør mot Fagerheimgaten
2003	Fasade / Dører og låssystem / Vinduer mm	Fasaderehabilitering mot gårdsrom / Skifte av dører og låssystem / Maling av vinduer mot gaten / Røykvarslere og brannslanger i alle leilighetene.
2002	Røykvarslere	Alle røykvarslere skiftet i oppgangene.
2001	Bredbånd	Tilknytning bredbånd, Bredbåndfabrikken
2000	Oppganger	Oppussing av oppganger
1999	Våtrom / Avløpsrør / Uteplass	Oppussing av våtrom / Skifting av avløpsrør / Opparbeiding av uteplass
1997	Søppelhus / Tørketromler	Nytt søppelhus / Innkjøp av tørketromler
1992 - 1993	Vedlikehold av fasade mot gårdsrom	
1988	Fyranlegg / Elektrisk anlegg	Utskifting av fyranlegg / Utskifting av elektrisk anlegg

BESKYTTET

Kjetil Borch
Fagerheimgata

26.02.2024

Forslag til generalforsamling 30.4.2024

English translation on page 2.

I Fagerheimen borettslag har vi beboere fra de fleste stadier av livet, fra nyfødte til eldre, fra inn og utland, og etter jeg flyttet inn i 2021 har jeg vært overrasket over hvor rolig og hyggelig det er å bo så sentralt på Günerløkka med så mange forskjellige beboere. Mitt inntrykk etter å ha bodd på syv andre steder i Oslo de siste femten årene, er at vi er heldige som har hyggelige naboer som hjelper hverandre, og jeg har til gode å oppleve noe annet. I våre leiligheter fra 1933 er det i dag ikke aktivt eller balansert ventilasjonssystem med ren filtrert overtrykksluft inn i leilihetene, men et svakt avtrekksventilasjon fra ventilen i taket på baderommet. Ingen av rommene er utstyrt med lufteventiler som er byggestandard i dag (TEK17), med unntak av en tynn spalte over kjøkken- og soveromsvinduene, slik at beboerne er avhengig av å sette vindu og/eller balkongdører på gløtt for å sørge for tilstrekkelig luftkvalitet i boligene.

Med undertrykk i byggets ventilasjon, gjør det at også eksos, støv og støy fra veien siver inn i boligen fra Fagerheimgata når vinduene åpnes, og det mest forsvarlige alternativet er å åpne opp mot bakgården. Balkongene er definert som fellesarealer, men med hver andelseiers bruksrett, og man står stort sett fritt til å grille med gass eller røyke på sine balkonger i sameiet så lenge det ikke er til ulempe eller sjenanse for andre, og det ønsker jeg at man skal kunne fortsette med for å sikre beboernes individuelle rettigheter. Folk skal få leve sitt liv normalt og ikke bli skyflet til side på bakgrunn av sine vaner og hverdagsrutiner. Litt av utfordringen jeg opplever på kveldstid etter jeg har lagt meg på soverommet mot bakgården, er at det siver inn tobakksrøyk inn i soverommet. Når dette skjer står jeg opp, lukker dører og vinduer, og venter til røykingen i bakgården er ferdig, før jeg kan åpne for å lufte ut røyken og lukten på soverommet. I sommerhalvåret er dette spesielt prekært, for vindu og balkongdør må stå oppe for å unngå de høyeste temperaturene på soverommet og samtidig holde luftkvaliteten oppe. Jeg er veldig klar over at det å bo sentralt i en bygård betyr at dette er slike situasjoner man kan oppleve, og at man skal løse det på en hyggelig måte, og at det å vise forståelse for hverandre og naboer går begge veier. Jeg har gått til innkjøp av tre solide luftrensere, men det har dessverre ikke hjulpet nevneverdig. Jeg har vært positivt innstilt på at dette ikke skulle bli noen utfordring, men etter tre år har det dessverre startet å gå utover nattesøvn, trivsel og helsen.

Våre husordensregler ble sist revidert i 2011, og der står det i andre setning "Leilighetene og lokalene må ikke brukes slik at det sjenerer andre", og med referanse til denne ønsker jeg å fremme et forslag jeg håper beboerne ønsker å stille seg bak, for å sikre at minoriteten av røykere har sine rettigheter ivaretatt, og samtidig at majoriteten av ikke-røykere får minimere sjenerende røykeksponering i nattestimene.

Forslaget til generalforsamlingen er at det legges til i borettslagets husordensregler at tobakks- og grillrøyk i sameiets bakgård og balkonger skal unngås mellom 23:00-06:00. Dette vil være i samme tidsrom som det øvrige reglementet for ro i borettslaget. Jeg håper dette tillegget i husordensreglene er noe vi som andelseier tar ansvar for selv, og at vi kan vise gjensidig respekt for våre naboer uavhengig om de røyker eller ei, og holde en god og hyggelig kommunikasjon oss imellom.

Med vennlig hilsen
Kjetil Borch

Proposal for General Meeting on April 30, 2024

In Fagerheimen Housing Cooperative, we have residents from various stages of life, from newborns to the elderly, both local and international. Since moving in 2021, I have been pleasantly surprised by the calm and friendly atmosphere of living centrally in Günerløkka with such diverse neighbors. Having lived in seven other places in Oslo over the past fifteen years, I feel fortunate to have friendly neighbors who help each other, and I have yet to experience otherwise.

In our apartments from 1933, there is currently no active or balanced ventilation system with clean filtered positive pressure air in the units. Instead, there is a weak exhaust ventilation from the bathroom ceiling vent. None of the rooms are equipped with ventilation grilles in the walls, as per current building standards (TEK17), except for a thin adjustable gap above the kitchen and bedroom windows. This means residents rely on partially opening windows and/or balcony doors to maintain sufficient air quality.

Due to the negative pressure in the building's ventilation, exhaust fumes, dust, and noise from the street infiltrate the apartments when windows are open. The most practical alternative is to open towards the backyard. While balconies are defined as common areas, each owner has the right to use them. Grilling with gas or smoking on balconies is generally permitted as long as it does not cause inconvenience to others, and I advocate for continuing this practice

to ensure residents' individual rights. People should be able to live their lives normally without being sidelined due to their habits and daily routines.

One challenge I face, especially in the evening after going to bed in the room facing the backyard, is the infiltration of tobacco smoke. When this happens, I get up, close doors and windows, and wait until smoking in the backyard is finished before airing out the smoke and odor from the bedroom. This becomes particularly critical in the summer when windows and balcony doors must stay open to avoid high temperatures and at the same time maintain sufficient air quality. I understand that living centrally in an apartment building entails such situations, and resolving them should be done amicably, with mutual understanding for neighbors.

Despite acquiring three robust air purifiers, the issue persists, affecting my sleep, well-being, and health after three years. Our house rules were last revised in 2011, stating in the second sentence, "Apartments and premises must not be used in a way that poses an inconvenience to others." With reference to this, I propose a motion that I hope residents will support, aiming to ensure the rights of the minority of smokers while minimizing disruptive smoke exposure for the majority of non-smokers during nighttime.

The proposal for the general meeting is to add to the housing cooperative's house rules that tobacco and grill smoke in the common backyard and balconies is to be avoided between 23:00-06:00. This aligns with the same timeframe as the overall quiet hours regulation for the cooperative. I hope this addition to the house rules is something we, as owners, take responsibility for and that we can show mutual respect for our smoking and non-smoking neighbors, maintaining good and pleasant communication among us.

Kind regards,

Kjetil Borch

Kjetil Borch
Fagerheimgata

03.03.2024

Forslag #2 til generalforsamling 30.4.2024

English translation on page 2.

På tomten til Christies gate Borettslag står det tre høye trær noen meter fra stålgjerdet der tomtegrensa går - to grantrær, og en bjørk. Dette er tre trær som skjermer noe av innsynet inn i leilighetene i borettslaget, men skaper også en landlig atmosfære. Bjørketreet avgir imidlertid store mengder pollen under vår og sommer som fører til at flere av balkongene blir støvet ned av pollen og trenger inn i leilighetene, som også er en betydelig ulempe for allergikerne i nærområdet - men jeg vet ikke om det gyldig argument i akkurat denne saken. Under dugnaden i fjor ble det kjøpt inn en høytrykkspyler for å få vekk alt nedfallet fra grantreet og bjørken. Mye av nedfallet lå over store deler av asfalten, plenen, tak og vegger på skuret og sykkelparkeringen, og var krevende å fjerne. Noen av de som hadde sine sykler uttrykte misnøye med at syklene ble nedstøvet av pollen, blader og seigt belegg, og etterlyste en løsning med tak over syklene. Nedfallet rundt sykkelparkeringen og skuret skyldes også tre mindre trær på baksiden av det gule skuret, som vokser helt inntil tomtegrensen, og burde vært beskåret av Christies gate borettslag for å redusere nedfallet den slitasjen det medfører på skuret og området rundt. Grenene som går over tomtegrensen foreslår jeg at vi spør styret i Christies gate om å beskjære innen rimelig tid før bladene springer ut.

De to grantrærne og bjørka er nå såpass høye at vi har mistet mye av ettermiddagssolen på balkongen, og det samme gjelder de fleste balkongene fra første til tredje etasje mellom Fagerheimgata 8 til 14. Bjørketreets øverste grener har de siste årene vokst inn og over i en kabel som går fra vårt bygg til bygget i Christies gate. Dette er visstnok en gammel kabel, men så lenge kabelen står der, er styret i Christies gate pliktig til å sørge for at bjørketreet beskjæres så kabelen ikke brytes og faller ned i hardt vær. Grantreet lengst nord mot Sannergata har flere av grener henger over tomten til vårt borettslag. Toppen av dette treet står også for nær kabelen mellom borettslagene, og bør beskjæres på lik linje med bjørken like ved.

Mitt forslag er at styret kontakter styret for Christies gate og arrangerer et møte, der vi kan diskutere problemstillingene, høre deres syn på situasjonen, og undersøke om vi kan finne en middelvei på utfordringen med nedfall, pollen og redusert lysinnslipp i våre leiligheter. Samtidig innebærer forslaget å få laget til et taktekke over sykkelparkeringen. Der vi med fordel kan bruke eksisterende, solide jernkonstruksjon fra tidligere tørkestativ for å få til en effektiv og rimelig løsning, uavhengig av om trærne skal beskjæres eller felles.

Jeg har undersøkt på Oslo kommunes sider, og trærne er så langt jeg fant frem, hverken fredet gjennom kommunens reguleringsplan eller kommuneplan. Fjerning, beskjæring eller topping av trærne utgjør heller ikke et vesentlig terrenginngrep, og dermed *kan* trærne være utenfor søknadsplikt for felling. Det er mulig de er vernet med tanke på felling i kommune- eller

reguleringsplan, hvis stammen har en omkrets på 90 cm eller mer, målt én meter over bakkenivå. Nabolovens paragraf 3 om trær, sier at en kan kreve beskåret eller fjernet trær som står nærmere enn 1/3 av trehøyden der det er avstanden til hus, hage, tun eller lignende som gjelder, ikke til gjerdet. Vår uteplass og grillplass ligger noen få meter unna, og er i konstant skygge stort sett hele dagen, og det er ikke fristende å sosialisere under skyggen og nedfallet fra de store trærne noen meter unna.

Med vennlig hilsen

Kjetil Borch

Proposal #2 for the general assembly, April 30, 2024.

On the property of Christies gate Housing Cooperative, three tall trees stand a few meters from the steel fence marking the property boundary - two spruces and one birch. These trees provide some visual privacy for the apartments in the cooperative, creating a rural atmosphere. However, the birch tree releases large amounts of pollen during spring and summer, leading to dust settling on several balconies and infiltrating the apartments. This poses a significant inconvenience for allergy sufferers in the vicinity, though it's uncertain if this is a valid argument in this particular case. During last year's dugnad, a high-pressure washer was purchased to remove debris from the spruce and birch trees. Much of the debris covered large parts of the asphalt, lawn, roof, walls of the shed, and bicycle parking area, proving challenging to clean.

Some individuals expressed dissatisfaction during the communal effort as their bicycles were covered with pollen, leaves, and a sticky residue. They suggested a solution involving a roof over the bicycles. The debris around the bicycle parking and shed is also caused by three smaller trees at the back of the yellow shed, growing right up to the property boundary. These trees should be cropped by Christies gate Housing Cooperative to reduce the debris and wear on the shed and surrounding area, as this is their responsibility I suggest asking the Christies gate board to crop the branches that extend beyond the property boundary promptly, before the leaves sprout.

The two spruce trees and the birch have now grown tall enough to block much of the afternoon sun on the balcony, affecting most balconies from the first to the third floor between Fagerheimgata 8 to 14. The top branches of the birch have in recent years grown into and over a cable connecting our building to the one in Christies gate. Although this is reportedly an old cable, as long as it stands, the Christies gate board is obliged to ensure that the birch tree is cropped to prevent damage to the cable during adverse weather conditions. The northernmost spruce tree, facing Sannergata, has several branches hanging over our

cooperative's property. The top of this tree is also too close to the cable between the cooperatives and should be cropped similarly to the nearby birch.

My proposal is for our board to contact the Christies gate board and arrange a meeting to discuss these issues, hear their perspective, and explore if we can find a compromise regarding debris, pollen, and reduced sunlight in our apartments. The proposal also involves constructing a roof over the bicycle parking area. Here, we can advantageously utilize the existing, robust iron structure from the former drying racks to achieve an efficient and cost-effective solution, regardless of whether the trees are to be cropped or felled.

According to my limited research on the Oslo municipality's website, the trees are not protected through the municipality's zoning plan or master plan. Removing, cropping, or topping the trees may not constitute a significant terrain intervention and could be exempt from the permit requirement for felling. It's possible they are protected against felling in the municipality or zoning plan if the trunk has a circumference of 90cm or more, measured one meter above ground level. According to Section 3 of the Neighbor Law concerning trees, one can request the cropping or removal of trees that are closer than 1/3 of their height concerning the distance to houses, gardens, yards, or similar, not to the fence. Our outdoor area and grill space are a few meters away and are in constant shade most of the day, making it unappealing to socialize under the shadow and debris from the large trees nearby.

Kind regards,

Kjetil Borch

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 30.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.05.24
Selskapsnummer: 3 **Selskapsnavn:** Fagerheimen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Martin Rødahl er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Werner Brattbakk er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 210 000 kr

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Pusse opp trappeoppganger

Pusse opp trappeoppganger

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Markering av nye ringeklokker/bytte ut ringeklokkesystem

Markering av nye ringeklokker/bytte ut ringeklokkesystem

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Bygge tak over utvendig sykkelparkering

Bygge tak over utvendig sykkelparkering

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Endring av husordensreglene

Legge til i borettslagets husordensregler at tobakks- og grillrøyk i sameiets bakgård og balkonger skal unngås mellom kl. 23:00-06:00.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Vedrørende trær i bakgård samt taktekke over sykkelparkering

Beskjære trær i bakgården som står ved stålgjerdet til tomtegrensen, eventuelt gjøre noen andre tiltak for å redusere nedfall, pollen og få mer lysinnslipp. I dette forslaget ligger det også å få taktekke over sykkelparkeringen, der en med fordel kan bruke eksisterende jernkonstruksjoner fra tidligere tørkestativ for å få til en effektiv og rimelig løsning.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Martin Rødahl

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Marte Wold Eibre

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Maane Sillah

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Lucas Magnus Westbye Jacobsen

Valgkomite (kun 2 skal velges)

- [ ] Martin Rødahl
- [ ] Sverre Lindsøe Valset

Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Martin Rødahl

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Maane Sillah

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Fagerheimen Borettslag

Organisasjonsnummer: 948322080
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 30. april kl. 09:00 til 3. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 48.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Martin Rødahl er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Werner Brattbakk er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 210 000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Pusse opp trappeoppganger

Fremmet av: Martin Christer Rappu

Pusse opp trappeoppganger

Styrets innstilling
Trappoppgangene har behov for oppussing. Imidlertid er det flere deler av bygningsmassen i borettslaget som har stort behov for vedlikehold. Dette gjelder blant annet kjellere, samt fyrrom. Styret anbefaler ikke et eget prosjekt for trappeoppganger på dette. tidspunktet. Trappeoppgangene kan imidlertid bli inkludert som del av et større prosjekt (f.eks våtrom og kjellere).

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **25**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Markering av nye ringeklokker/bytte ut ringeklokkesystem

Fremmet av: Lise Austigard

Markering av nye ringeklokker/bytte ut ringeklokkesystem

Styrets innstilling
Dagens ringeklokkesystem er gammelt, men fungerer i all hovedsak fortsatt etter intensjon per i dag. Vi har også en ordning på Vibbo som beskriver hvordan man skal gå frem dersom man ønsker ny markering av ringeklokke. Ved feil på systemet har borettslaget avtale med firmaet Datacall. Denne avtalen synes å fungere godt nok. Med tanke på at andre deler av borettslaget bærer preg av etterslep på vedlikehold (f.eks kjellere, våtrom og fyrrom) anbefaler ikke styret at man iverksetter eget prosjekt for å bytte ringeklokkesystem på dette tidspunktet.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **3**
Antall stemmer mot vedtaket: **36**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Bygge tak over utvendig sykkelparkering

Fremmet av: Martin Ørbeck

Vintersykling er populært blant flere beboere, og slitasje på sykler om vinteren kan i svært stor grad minimeres dersom syklene kan parkeres et sted som holdes tørt. Mange parkerer syklene sine i bunnen av trappeoppgangene av denne årsak, og dette er ikke ønskelig for styret. Alternativet er å ta med syklene til egen bod mellom hver sykkeltur, men dette er svært tungvint og ikke mulig med visse (store) sykkeltyper.

Uten at jeg har gjort en stor analyse, har jeg inntrykk av at mange (gode) borettslag har sykkelparkeringer med tak, og jeg tror også Oslo kommune har hatt støtteordninger tilknyttet dette for å stimulere helårs sykkelbruk, et særdeles effektivt klimatiltak på personnivå.

Styrets innstilling
Styret ser positivt på forslaget om å bygge tak over sykkelparkering. Imidlertid er den økonomiske situasjonen i borettslaget begrenset, samt at borettslaget generelt værer preg av etterslep på vedlikehold. Styret tenker derfor at et tak over sykkelparkeringen kan iverksettes som et dugnadsprosjekt i borettslaget, hvor styret står for betaling av materialer, men at arbeidet utføres av interessert beboere basert på dugnadsarbeid.

Forslag til vedtak:
Bygge tak over utvendig sykkelparkering
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Endring av husordensreglene

Fremmet av: Kjetil Borch

Legge til i borettslagets husordensregler at tobakks- og grillrøyk i sameiets bakgård og balkonger skal unngås mellom kl. 23:00-06:00. Dette vil være i samme tidsrom som det øvrige reglementet for ro i borettslaget.

Se vedlegg.

Styrets innstilling
Det er i utgangspunktet ikke mulig å forby røyking på balkongen, da dette området er privat på lik linje som selve leiligheten (vil for eksempel ikke være mulig å forby beboere å røyke ut av åpen vindu i sine enkelte leiligheter). Imidlertid kan det være mulig å benytte formuleringen "Tobakks- og grillrøyk i sameiets bakgård og balkonger skal unngås mellom 23:00-06:00". For bakgård anser styret at vi kan nekte beboere å røyke i bakgård i overnevnte tidspunkt. Styret foreslår derfor formuleringen "Røyking og bruk av grill er forbudt i bakgården mellom 23:00-06:00".

> **Forslag til vedtak:**
> Legge til i borettslagets husordensregler at tobakks- og grillrøyk i sameiets bakgård og balkonger skal unngås mellom kl. 23:00-06:00.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Vedrørende trær i bakgård samt taktekke over sykkelparkering

Fremmet av: Kjetil Borch

Beskjære trær i bakgården som står ved stålgjerdet til tomtegrensen, eventuelt gjøre noen andre tiltak for å redusere nedfall, pollen og få mer lysinnslipp. I dette forslaget ligger det også å få taktekke over sykkelparkeringen, der en med fordel kan bruke eksisterende jernkonstruksjoner fra tidligere tørkestativ for å få til en effektiv og rimelig løsning.

Se vedlegg.

Styrets innstilling
Styret har vært i kontakt med naboborettslaget angående trær på deres eiendom, og vil fortsette denne dialogen. Trær på borettslagets eget område har blitt beskåret i fjor, og styret har egen avtale med Treglede AS om videre oppfølging. Angående tak over sykkelparkering viser styret til innstilling under sak "Bygge tak over utvendig sykkelparkering".

> **Forslag til vedtak:**
> Beskjære trær i bakgården som står ved stålgjerdet til tomtegrensen, eventuelt gjøre noen andre tiltak for å redusere nedfall, pollen og få mer lysinnslipp. I dette forslaget ligger det også å få taktekke over sykkelparkeringen, der en med fordel kan bruke eksisterende jernkonstruksjoner fra tidligere tørkestativ for å få til en effektiv og rimelig løsning.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Martin Rødahl (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Martin Rødahl

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Marte Wold Eibre (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marte Wold Eibre

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Maane Sillah (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Maane Sillah

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lucas Magnus Westbye Jacobsen (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lucas Magnus Westbye Jacobsen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Martin Rødahl (28 stemmer)
Sverre Lindsøe Valset (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Martin Rødahl
Sverre Lindsøe Valset

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Martin Rødahl (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Martin Rødahl

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Maane Sillah (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Maane Sillah

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for FAGERHEIMEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948322080
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 12. november kl. 09:00 til 15. november kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 41.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Martin Rødahl er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jakob Lund Klausen og Andreas Strande Raade er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmene **Lucas Magnus Westbye Jacobsen** og **Sverre Valset** skal flytte fra borettslaget, og ønsker derfor å trekke seg fra styrevervet. Begge to skulle sittet frem til neste ordinære generalforsamling i 2025.

De avtroppende styremedlemmene har funnet erstattere som ønsker å sitte i styret, og vil - dersom de blir valgt - sitte frem til generalforsamling 2025.

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Julie Andersen (29 stemmer)
Jakob Lund Klausen (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Julie Andersen
Jakob Lund Klausen

H U S O R D E N S

R E G L E R

F O R

F A G E R H E I M E N

B O R E T T S L A G

revidert på generalforsamlingen
23.04.96
revidert på generalforsamlingen
27.05.97
revidert på generalforsamlingen
25.05.98
revidert på generalforsamlingen
19.05.99
revidert på generalforsamlingen
23.05.00
Revidert på generalforsamligen
25.04.2006
Revidert på generalforsamligen
28.04.2009
Revidert på generalforsamligen
28.04.2010
Revidert på generalforsamligen
28.04.2011
Revidert på generalforsamligen
30.04.2024

HUSORDEN FOR FAGERHEIMEN BORETTSLAG

Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leilighetene og lokalene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen inneholder ikke bare plikter. Vær oppmerksom på at den skal sikre andelseierne orden, ro og hygge i hjemmene.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

- Ingen må sette fra seg gjenstander i oppganger eller kjeller. Herunder gjelder også fottøy og søppel som settes utenfor leilighetenes dører. Unntatt fra dette er hjelpemidler for funksjonshemmede. Barnevogner kan plasseres under nederste trappeavsats.
- All motorisert ferdsel (unntatt nyttekjøring i forbindelse med drift av borettslaget) og fotballsparking er forbudt på borettslagets område.
- Mating av dyr (fugler, katter m.v.) er ikke tillatt, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.
- Brannbalkonger og vinduer må ikke brukes til lufting/tørking av tøy eller sengeklær. Risting av matter, tøy m.v. i trappeganger og ut av vinduer er forbudt.
- Dører til loft, kjeller og inngangsdøren skal alltid være låst.Husk å slokke lyset på loft og kjeller etter bruk.
- Det er bare tillatt å holde hund eller katt etter godkjenning fra styret. Det er ikke lov å lufte hund eller katt inne på gårdsplassen/grøntarealet. Husdyr skal føres i bånd ved gjennomgang i borettslagets område. Eier av husdyr forplikter seg straks å fjerne ekskrementer husdyret måtte etterlate seg på eiendommen. Det vises for øvrig til bestemmelser i erklæring for husdyrhold.
- Tobakks- og grillrøyk i sameiets bakgård og balkonger skal unngås mellom 23:00 – 06:00.
- Fagerheimen borettslag består av bygninger hvor det kun er tillatt å ha avtrekksvifte/ventilator med kullfilter. Avtrekksvifte/ventilator til komfyren skal ikke under noen omstendighet kobles mot ventilasjonssjakten som går igjennom leilighetene, ei heller ut igjennom yttervegg.

VEDLIKEHOLD

Borettslagets vedtekter, kapittel 5 omhandler andelseiers (5-1) og borettslagets (5-2) vedlikeholdsplikt. Si ifra til styret hvis du ikke har et eksemplar av vedtektene.

REGLER OM RO I LEILIGHETENE/BAKGÅRDEN

- Det skal være ro i leilighetene fra kl 2300 til kl 0600. Sang og bruk av musikkinstrumenter er kun tillatt i perioden kl 0800 - 2100 på hverdager. Pass på at musikkanlegg ikke settes unødig sterkt på.
- Arbeider som medfører støy (oppussing, utbedringer m.v.) ikke tillatt på søndager og andre helligdager. Det tillates på lørdager mellom kl 09.00 og 18.00 samt på virkedager fra kl 07.00 til kl 21.00.
- Av hensyn til andre beboere i borettslaget skal det være ro i bakgården etter kl 2300. Grillplassen er til felles bruk, men rydd etter dere og fjern eventuell søppel, slik at det også er hyggelig for nestemann som ønsker å benytte grillplassen.

SØPPEL OG AVFALL
Papir og vanlig husholdningsavfall skal i de respektive søppelhus. Avfall fra oppussing eller opprydding skal ikke kastes i søppelhusene. Dette må hver beboer fjerne på annen måte. Det leies inn container til felles bruk 1-2 ganger i året for å avhjelpe at vi alle av å til har behov for å kaste ting som ikke passer i søppelhusene.

VASKERI OG TØRKEPLASS
Vaskeri, tørketromler, tørkeplass og loft kan benyttes innen for disse tidene:

- Mandag -søndag formiddag kl 0700 - 1200
- mandag -søndag ettermiddag kl 1200 - 1700
- mandag -søndag kveld kl 1700 - 2100
- mandag -søndag kveld kl 2100 - 2300 til fri benyttelse

Tørkeplassen utendørs kan ikke benyttes på søn- og helligdager. Vaske- og tørkerom skal gjøres rent etter bruk. Tørkeplassen på gårdsplassen skal kun brukes til tørking, lufting og banking av tøy. Vasketavle og retningslinjer er satt opp på vaskeromsdøren i de enkelte vaskeriene. Leievask er ikke tillatt.

BRUKEN AV VARME, VARMTVANN
Skru ikke radiatorene mer opp enn nødvendig etter årstiden og værforholdene.
Unødig bruk av varme og varmt vann øker driftsutgiftene for borettslaget.
Andelseierne som har slike vinduer, er forpliktet til å sette inn dobbeltvinduene ved fyringssesongens begynnelse.
Alle rom må holdes oppvarmet slik at vann- og radiatorrør ikke fryser.
Trapperomsvinduene skal som regel være lukket og settes bare opp når det er nødvendig å lufte.
Fyren som styrer varmen til radiatorene skrus på medio september og av medio mai, avhengig av temperaturforholdene ute.

BAD, WC OG KRANER
Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i klosettet. Fett, kaffegrut, white-spirit eller lignende må ikke tømmes i vasker eller sluk. Kraner og rør som lekker må straks repareres. Sørg for at du vet hvor stoppekranen er i din leilighet. Stengekraner inn til radiatorene i leilighetene er i taket i kjelleren. Stoppekraner som stenger alle bad eller alle kjøkken i oppgangen er også i taket i kjelleren.

OVERLATING AV BRUK
Overlating av bruk (fremleie) må godkjennes av styret. Andelseiere må henvende seg til OBOS for å få de nødvendige søknadsskjemaer. Husk at skjema for endring av utvendig ringeklokke og navneskilt til postkasse også fylles ut ved overlating av bruk. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter ovenfor borettslaget. Husorden, rundskriv og oppslag gjelder også for fremleiere.

POSTKASSE- OG DØRKLOKKESKILT
Alle beboere/andelseiere plikter å kjøpe postkasse- og

dørklokkeskilt som bestemt av borettslagets styre.

BALKONGER
Balkongene må ikke benyttes på slik måte at bruken er til sjenanse for øvrige beboere i borettslaget. Herunder inngår at regler for ro også gjelder for balkongene. Det er tillatt å benytte elektrisk grill og gassgrill på balkongene i tilsvarende tidsrom. Bruk av kullgrill eller annen åpen flamme må ikke på noe tidspunkt forekomme.

Balkongene skal ikke benyttes som oppbevaringsplass/ekstra bod, og beboerne er ansvarlige for at den enkelte balkong er pen og ryddig. Det vises videre til Borettslagets vedtekter for andelseiers ansvar for vedlikehold av balkong (se kap 5).
For fast eksteriør, som f.eks. markiser, henvises det til Borettslagets vedtekter om Bygningsmessige arbeider (kap 4-3), der man må søke Borettslaget om godkjennelse. Eksteriør skal generelt følge nøytralt fargebruk.

BRANNVERNUTSTYR
Borettslaget har ansvar for å anskaffe og montere brannvernutstyr i leilighetene. Borettslaget har montert 2 stk røykvarslere (1 optisk og 1 ionisk), samt brannslange i hver leilighet. Den enkelte andelseier er forpliktet til enhver tid å holde brannvernutstyret i sin leilighet i orden, og sørge for at det er montert i følge anvisninger og forskrifter. Dette omfatter løpende vedlikehold og jevnlig kontroll av funksjonsdyktighet. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Brannvernutstyret er borettslagets eiendom og skal ikke fjernes fra boligen under boperioden eller ved utflytting. Utgifter til nytt utstyr ved fjerning eller uvettig bruk av brannnvernutstyret kan belastes den enkelte andelseier.

Vedtekter

for Fagerheimen Borettslag org nr 948 322 080.
vedtatt på ordinær generalforsamling den 25.04.2006
Revidert på ordinær generalforsamling 28.04.2010
Revidert på ordinær generalforsamling 15.04.2013
Revidert på ordinær generalforsamling 31.03.2016
Revidert på ordinær generalforsamling 26.04.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Fagerheimen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 0 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

(3) Det skal søkes styret dersom andelseier ønsker å gjøre forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder, men ikke begrenset til, oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, innglassing av balkong, mv.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar,

utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
I dette inngår også vedlikehold av balkong, og særskilt balkongdekket. Det er ikke tillatt å male betongdekket, da feil maling vil redusere betongens levetid. Andelseier er selv ansvarlig for løst gulv, og eventuelt skifte av dette ved behov. Videre er det andelseiers ansvar å vedlikeholde elektrisk opplegg på balkong, herunder kurs, stikk og utelampe.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende. Radiatorer med rørtilknytning fra felles rørføring som går gjennom boligen er andelseiers ansvar. Vedlikeholdet omfatter rørene som knytter radiatorene til felles rørføring, men som ikke i seg selv er en del av den felles rørføringen. Andelseier er selv ansvarlig for utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter. Ved vedlikehold eller oppussing av radiatorer, rør, bytting av vinduer, riving av vegger, eller annet arbeid som krever fagfolk, så skal styret informeres om hvem som utfører dette arbeidet, slik at styret kan sikre at arbeidet utføres i henhold til gjeldende estetisk uttrykk utvendig og at arbeidet utføres på en faglig autorisert måte.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Dette inkluderer ikke radiatorer, eller rørene som knytter

radiatorene til felles rørføring. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med et varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker

behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

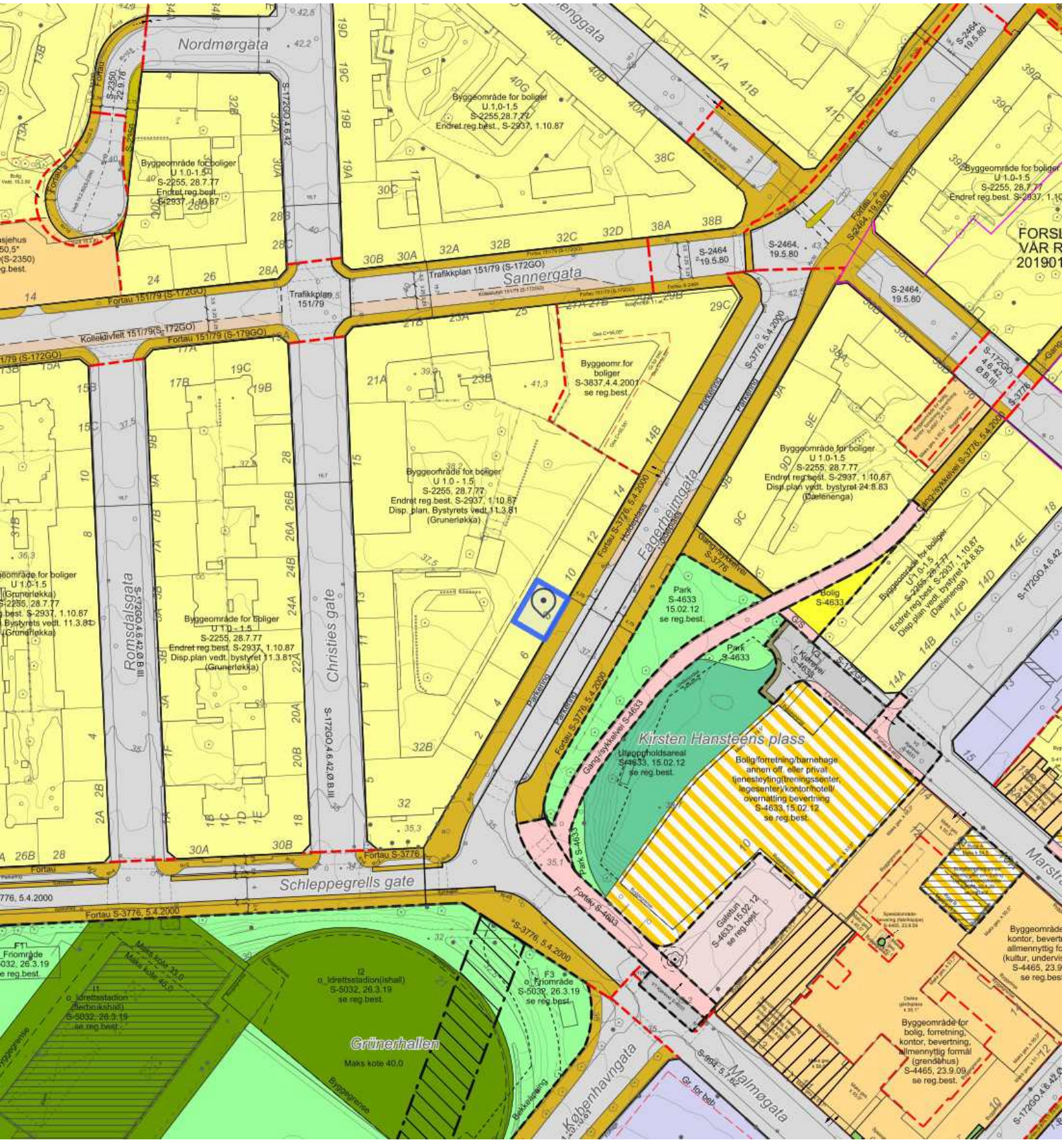
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.


Nordmørgata
Sannergata
Trafikkplan 151/79 (S-172GO)
Fortau 151/79 (S-172GO)
Kollektivfelt 151/79(S-172GO)
Fortau 151/79 (S-179GO)
Romsdalsgata
Christies gate
Fagerheimgata
Parkering
Gang-/sykkelvei S-3776
Fortau S-3776, 5.4.2000
Schleppegrells gate
Kirsten Hansteens plass
Grünerhallen
Maks kote 40.0
Byggegrense
Bekkeanlegg
Gang-/sykkelvei S-4633
Fortau S-4633
Park S-4633
Kjørevei S-4633
Gang-/sykkelvei S-3776
Kjørevei S-3776
Marstrandgata
Malmøgata
Københavngata
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 11.3.81 (Grunerløkka)
Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 11.3.81 (Grunerløkka)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 24.8.83 (Dælenenga)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 24.8.83 (Dælenenga)
Byggeomr.for boliger S-3837,4.4.2001 se reg.best.
Park S-4633 15.02.12 se reg.best.
Park S-4633
Bolig S-4633
Uteoppholdsareal S-4633, 15.02.12 se reg.best.
Bolig/forretning/barnehage annen off. eller privat tjenesteyting(treningssenter, legesenter)/kontor/motell/ overnatting bevertning S-4633,15.02.12 se reg.best.
Gatetun S-4633, 15.02.12 se reg.best.
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (grendehus) S-4465, 23.9.09 se reg.best.
Gr. for beb.
I1 o_Idrettsstadion (fleibrukshall) S-5032, 26.3.19 se reg.best.
I2 o_Idrettsstadion(ishall) S-5032, 26.3.19 se reg.best.
F3 o_Friområde S-5032, 26.3.19 se reg.best.
F1 Friområde 032, 26.3.19 e reg.best.
S-2464, 19.5.80
S-2350 22.9.78
S-172GO 4.6.42 Ø 8 III
S-172GO 4.6.42 Ø 9 III
S-172GO 4.6.42 Ø B III
S-3776, 5.4.2000
Maks kote 46.5
Maks kote 35.5

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

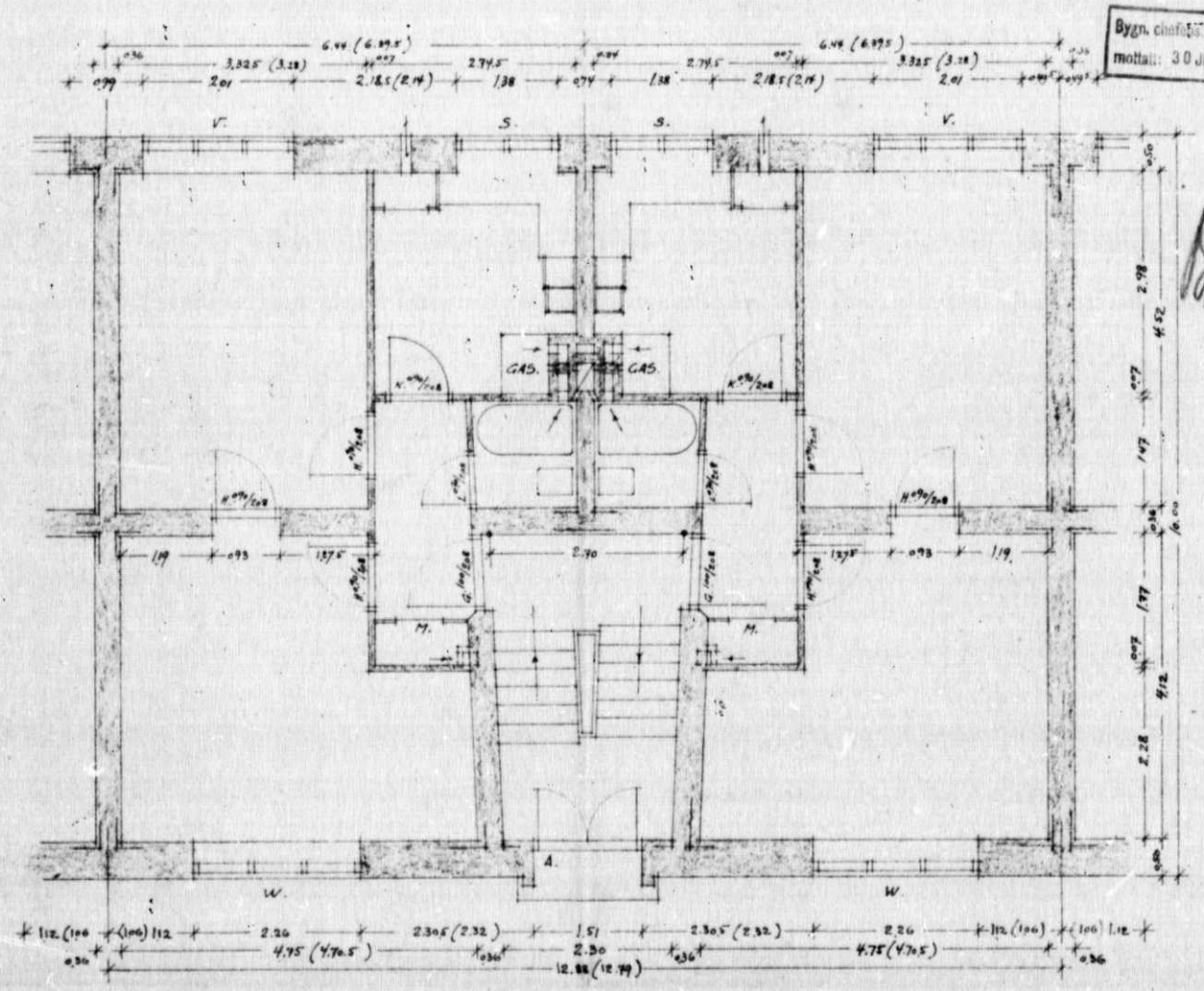
Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

O. O. B. S. – A/S FAGERHEIMEN – CHRISTIESGATE : FAGERHEIMGATEN – OSLO.
BLOKK NR. 1–10 1STE ETASJE PLAN. BL. 17.

NEDFOTOGRAFERT- 26 X 6.

Bygn. chefens kont. 232
mottatt: 30 JUN 1932

8128



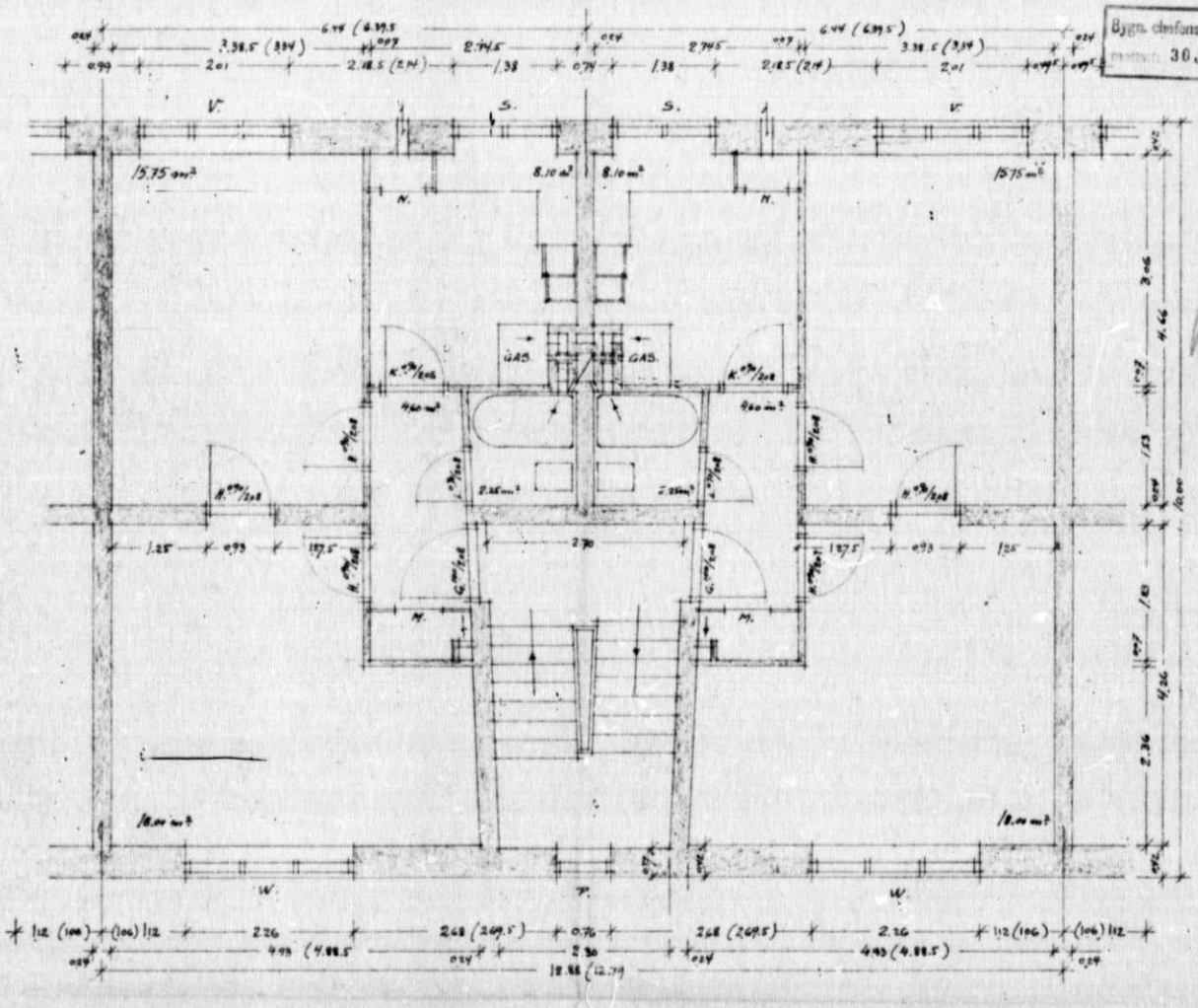
HENRIK NISSEN.
GUNNAR BRYNNING.
ARKITEKTER.
OSLO, DEC. 1931.

MST. 1:50. 0. 5. 10. MTR.

O. O. B. S. – A/S FAGERHEIMEN – CHRISTIESGATE : FAGERHEIMGATEN – OSLO.
BLOKK NR. 1–11 : ETASJEPLAN (II–V) Bl. 16.

NEDFOTOGRAFERT 26 X 7.

Bygn. direksjons Lnr.: 2022/31
mottatt 30 JUN 1932



HENRIK NISSEN.
GUNNAR BRYNNING.
ARKITEKT.
OSLO, DEC. 1931.

MST. 1:50. 0. 5. 10. MTR.

Fagerheimsgt. 4-6

J. nr. 2072/1931

Våningshus

A.D.

BYGNINGSCHEFEN
Lø.-No. 2072
31
OSLO

Anmeldelse
& tegninger

1

Expeditions-Dokument

angaaende Våningshus

paa Matr.-No. 4-6 Fagerheimsgaten

Indlevert 8. desember 1931 Attestert

Ferdig attestert 27/9-34

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 9de desember 1931

V

A. Lickhard

1699

1086

Sendes kr. reguleringssjefen.
Tomtens grenser er jfr. Bl. 1 inntegnet med rødt.

Oslo opmålingsvesen 12/12 - 1931

Nilsgaaden

Eckbo

2

1699
31 PH/O

Fagerheimsgaten 4-6

OSLO
VANN & KLOAKKVESEN

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringslinjer er inntegnet på bl. 1 med blått.

Fagerheimsgaten er regulert i 20,7 m. bredde. Vestre kantsten skal 8,5 m. nord for skarpt hjørne mot Schleppegrells gate ligge på kote ca. 34,44 og stige herfra mot nord med 1:21,85. Fortågestigning inntil 12 cm.

De anførte høider er omtrentlige og forbeholdes undergitt mindre korreksjoner ved påvisningen.

Oslo reguleringsvesen den 31/12 1931.

For reguleringschefen
O. Tyeli

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
000004 -4 JAN 1932
RØRLEGGERAVD.

F/S.

J. nr. 4/1932. Matr. nr. 4-6 Fagerheimsgaten.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Oslo.

La ingen ledninger er inntegnet i planene og det fornødne snitt langs uttrekksledningen ikke er vedlagt anmeldelsen kan jeg ikke uttale mig om kjellergulvets beliggenhet. Når sådanne opgaver innkommer bes saken oversendt hertil til approbasjon av kjellergulvets beliggenhet.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 11. januar 1932.

Bygn. chefens Lnr.: 2072
mottatt: 12 JAN 1932
31.

Oslo kommune til stadfestelse.
Oslo 12/1-32
A. Skilland

2072/31

3

SB/VW.

Ad: 4-6 Fagerheimsgt.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens § 74 1/2 anbefales innvilget.

De gjeldende regler for innredning av W.C. rum må følges undtatt kravet om direkte lys. W.C. rumene må få frisklufts-inntak.

Avtrekkskpipene må omhyggelig isoleres på loftet.

Balkongene forutsettes å få en utvendig bredde av max. 0.65 m.

Fyranlegget må særskilt anmeldes.

Forøvrig må bygningslovens bestemmelser følges.

Oslo helseråd den 22. januar 1932.

Efter bemyndigelse

Byg... 22 JAN 1932

Odd Lundh

Oslo 48/32. Brandstyre

Ingvald Aas

Oversendes hr. brandchefen til uttalelse.

Oslo 23/1. 32

Ekmagnus

Oversendes Oslo Brandstyre.

Bygningene får 5 etasjer med redningsbalkonger i 4. og 5. etasje. Trappene og samtlige gulver skal utføres ildfast, og bygningene får brandsikker innredning.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

1. Dører merket rødt X på kjellerplanene gjøres ildsikre og selvlukkende, overensstemmende med vedlagte brandstyrets forskrifter.
2. Innvendige dører mot trapperummene forøvrig gjøres i alle etasjer selvlukkende.
3. Redningsbalkongenes gulver utføres av jernbetong med en fri bredde av minst 60 cm.
4. Kanaler der gjennembryter gulvene, må gis yttervanger av minst ½ stens mur eller 10 cm. betong. Hvor gulvene forøvrig gjennembrytes av ledninger, må alle utettheter omhyggelig gjenstoppes.

./.

Fagerheimsgt.

2-4-6-8-10-12-14

J.nr. 2168/1932

Sanitær og varmeanlegg

BYGNINGSCHEFEN
2166
1932
Oslo

Anmeldte
6 Tegninger

Ekspedisjons-Dokument

angående sanitær- og vannanlegg

på matr.nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 Fagerheimsgaten

Innlevert 3 desember 1932 Attestert

Overrundet Oslo helseråd

Oslo den 3die desember 1932

A. Kielland

SB/VW.

Ad: 2-4-6-8-10-12-14 Fagerheimsgaten, jnr. 1636/32.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

W.C. og baderummene må få friskluftsinntak og de må kunne opvarmes tilstrekkelig.

Oslo helseråd den 19. desember 1932.

Efter bemyndigelse

Alfred Lindal

B. 20 DEC. 1932

Sendt til innstilling
Oslo 21/12-32
Ekspedients

Utgår Bay p.

2

Tilbakesendes bygningsinspektøren

anmeldelsen anbefales godkjent i henhold til
helsevedtekt fra gmi
Bestemmelsene i §§ 81 og 82 må følges
a - varsel klang må overholdes

Oslo 21. 12. 32
Th. J. Groth

Godkjennes som innstillet.
Oslo 23/12. 32
A. Skilland

Returneres helserådet til underretning.
Oslo 15/1-34.
Th. J. Groth

SB/VW.

Ad: 2,4,6,8,10,12 og 14 Fagerheimsgaten, jnr. 63/34.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 22. januar 1934.

Efter bemyndigelse

Alfred Sinding

bygn. inspektørens kontor nr.
mott. 23 JAN 1934

Sigurd Bay

INGENIØRENE
ERICHSEN & HORGEN
TEKNISKE KONSULENTER
M. F. I. F.
MEDL. TEKN. KONSULENTERS FORENING
SANITÆR-, VARME-, VENTILASJONS- OG KJØLEANLEGG
RAADHUSGT. 21 V
TELEFON 13260 H/H

OSLO 3/12-32.

BYGNINGSCHEFEN
Bl. No. 2168
1932.
OSLO

In duplo.

Til

Bygningschefen

i O s l O.

Ang. Fagerheimsgt. 2,4,6,8,10,12 og 14.

Herved anmeldes sanitær- og varmeanlegg i ovennevnte bygg under henvisning til medfølgende tegninger nr. A. 152 - Bl. 1, 2, 5, 7, 9, og A. 151 Bl. 4, der vedlegges in duplo.

Varmeanlegget utføres som et varmtvanns pumpeanlegg med frittstaaende, spøpejerns kjeler med røkavtrekk til den viste røkpipe. Kjelerummet faar friskluftstilførsel gjennem ventil i yttervegg og avtrekk gjennem kanal op langs røkpipen.

Som byggherre:

Andelsselskapet Fagerheimen

Josef Jensen

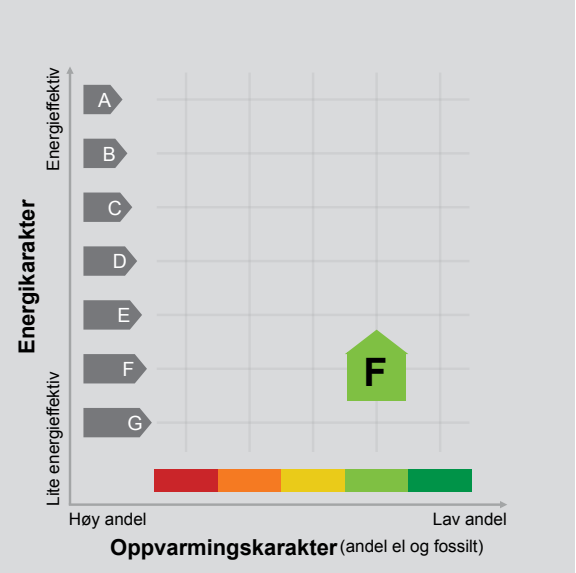
Som anmelder:

Ingeniørene Erichsen & Horgen

Magne Horgen

ENERGIATTEST

Adresse	Fagerheimgata 8
Postnummer	0567
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	123
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80561954
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-106802
Dato	14.04.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.enova.no/energimerking.

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

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1933
Bygningsmateriale:	
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Fagerheimgata 8	80561954	H0402	0	0	38

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1933

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	18 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	48 m²
Totalt BRA	48 m²
Oppvarmet luftvolum	115 m³
U-verdi for yttervegger	0,82 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	3,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,14 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	214,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,62 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	1.12.2017

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.007
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	147,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	216,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 826 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	247,92 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 977 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	247,92 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 826 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 719 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	9 106 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 826 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	35,8 %

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:
Fagerheimgata 8, 0567 Oslo
Gnr. 227, Bnr. 123, andelsnr. 38 i FAGERHEIMEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306250028

Meglerforetak: Privatmegleren Komplett

Saksbehandler: Sander Egerhei

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 466 12 673

E-post: sander.egerhei@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.
