

Sameiet Fagerheimgaten 18

VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET FAGERHEIMGATEN 18

Vedtatt i årsmøte 26.02.2002 i medhold av lov om eierseksjoner av 23.05.97, nr. 31,
Endret på ord årsmøte: 25.02.2014. 10.05.2021. 23.05.2023, 16.04.2024 i medhold av lov
om eierseksjoner av 16.06.2017, nr. 65.

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Boligsameiet Fagerheimgaten 18 har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 47 boligseksjoner og 1 næringsseksjon og biloppstillingsplasser i bakgård.

Boligsameiet har til formål å ivareta seksjonseierne felles interesser og administrasjon av eiendommen gnr 225, bnr. 82 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet, råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og bygningsmessige forandringer skal meldes til styret.

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

Parkering må skje kun etter avtale med styret. Ledige plasser tildeles fortløpende etter plass på ventelisten og etter følgende fortrinnsrett:

- 1) Seksjonseiere som selv bebor eiendommen og har bil i daglig bruk her.
- 2) Seksjonseiere framfor leietakere.
- 3) Leietakere framfor eksterne interessenter.

Eventuell utleie til leietakere og eksterne vil på grunn av seksjonseieres fortrinnsrett være av midlertidig karakter

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet.

Sameiet Fagerheimgaten 18

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført, jfr. eierseksjonsloven §31.

I tillegg til den lovbestemte panteretten forbeholder sameiet seg panterett som tinglyses i hver seksjon med kr 10 000 til dekning av felleskostnader. Denne panterett skal ha prioritet etter første tinglyst kjøpesum, og kan senere vike prioritet, dog slik at den skal ligge innenfor 90 % av seksjonens verdi.

§ 4 Vedlikehold av egen seksjon og fellesarealer

4.1 Vedlikehold av egen seksjon

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt eventuelle tilleggsdeler som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar/dusjkabinett, vasker og radiatorer
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) dør til bod

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt fra a-j, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører, med mindre slik reparasjon eller utskifting er nødvendig grunnet seksjonseiers mangelfulle vedlikehold eller feilbruk.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og takterrasse, renhold av sluk på balkong/takterrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

Sameiet Fagerheimgaten 18

Ved vedlikehold av baderom og andre våtrom må våtromsnormen følges. Vedlikeholdsplikten gjelder også tilleggsdeler som fremgår av plantegninger og situasjonskart som er vedlagt seksjonsbegjæringen.

Varmepumpe/ AC kan installeres etter godkjent søknad til styret. Det henvises til Retningslinjer for varmepumpeinstallasjon

Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for å forsikre sitt eget innbo og løsøre.

4.2 Vedlikehold av fellesarealer

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter 4.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Sameiet er ansvarlig for utskifting og kostnader forbundet med utskifting av vifter på blokkens tak, som er tilknyttet de enkelte seksjonenes ventilasjonsanlegg. Dersom behovet for utskifting av vifte skyldes forhold på seksjonseiers side er seksjonseier selv ansvarlig for kostnadene forbundet med slik utskifting.

§ 5 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan vedta med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 6 Registrering av seksjonseiere

Erververe og leier av seksjon må meldes til styret for registrering. Seksjonseieren er ansvarlig for at det gis melding på sameiets skjema om utleie til styret. Ved utleie plikter seksjonseieren å gjøre leietaker kjent med vedtekter, husordensregler og øvrige

Sameiet Fagerheimgaten 18

bestemmelser som gjelder for sameiet. Seksjonseieren er ansvarlig for at seksjonens beboere overholder vedtekter og husordensregler.

§ 7 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3-5 medlemmer og 2 varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha et annet antall medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år, med mindre årsmøtet beslutter noe annet.. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets medlemmer bør bo i sameiet.

§ 8 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lover eller vedtekter eller av årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 9 Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 Om årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I sameier opprettet før 1.1.98 har hver seksjon en stemme. Det samme gjelder sameier som bare består av boligseksjoner. I andre sameier regnes flertall etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver

Sameiet Fagerheimgaten 18

boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjoner har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 11 Innkalling til årsmøtet

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, ett styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 12 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsrapport
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13 Møteledelse og flertallskrav

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Sameiet Fagerheimgaten 18

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter forrige ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 14 Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med 9 eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i regnskapsloven av 1998.

§ 15 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

Sameiet Fagerheimgaten 18

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 Fravikelse av bruksenheten

Medfører seksjonseiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven § 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 18 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, parabol og andre antenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Det er ikke tillatt å øke strøminntaket til den enkelte leilighet.

Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifte til det felles ventilasjonsanlegget.

§ 19 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 Habilitetsregler for årsmøte og styre

Styre

Sameiet Fagerheimgaten 18

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Årsmøte

Ingen kan delta i avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærstående ansvar ovenfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.
- d) Pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

§ 21 Kommunikasjon med seksjonseiere

Kommunikasjon mellom sameie og seksjonseiere kan skje elektronisk (med mindre seksjonseier velger å reservere seg mot denne type kommunikasjon. Reservasjon må skje skriftlig.)

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon.

§ 22 Forsikring – egenandel

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 anvendes.

§ 21 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, nr. 65.

Vedlikeholdshistorikk

Boligsameiet Fagerheimgaten 18

Sameiet har følgende rehabiliteringsarbeider på programmet for 2023.

2023: Det er oppdaget en feil ved fasaden som gjør at den antakelig må rives og etterisolerers på nytt. Dette er en kostnad som antakelig kommer i 2023, og vi har fått et foreløpig prisestimat på kr. 11.250.000,-. Dette vil sannsynligvis måtte innkalles etter eierbrøk.

2023: Planlagt å skifte heisen. Bruke oppsparte midler.

Sameiet har gjennomført følgende rehabiliteringsarbeider de senere år:

2022: Kledd sykkelskuret i treverk og satt inn sykkelstativer

2020-21: Malt trappeoppganger.

2019: Alle bad er rehabilitert i regi av sameiet i henhold til Byggebransjens våtromsnorm.

2019: Nye vann- og avløpsrør i hele bygningen.

2019: Ny inntakskabel med økt kapasitet på el-anlegget samt ny hovedtavle for strøm.

2018: Etablering av bergvarmeanlegg.

2018: Ny digital oppslagstavle.

2016: Alle avtrekkskanaler rensert i det mekaniske luftbehandlingsanlegget.

2010: Nytt brannvarslingsanlegg og nye branndører i fellesarealer.

2007: Rehabilitering og tilleggisolering av fasader.

2007: Ny takteking (båndtekket).

Ca. 2000: Byttet alle vinduer til støyisolerte i fasade mot Fagerheimgata.

Det er ikke vedtatt vedlikeholdsprosjekter som vil påvirke fellesutgiftene i inneværende regnskapsperiode (2021).

04.07.2022

Liv C. Sommerstedt

Liv C. Sommerstedt
Styreleder

Tilstandsrapport

📍 Fagerheimgata 18, 0475 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 82, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 03.07.2025

Rapportdato: 15.07.2025

Oppdragsnr.: 12699-2079

Referansenummer: SF2147

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Haraldsen

Vår ref: Fagerheimgata 18
0475 OSLO. Elsa
Sun Mee Roland.



HARALDSEN
TAKSERING



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

Norsk takst

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



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

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

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

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen

marius@haraldsentakst.no

926 16 016



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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk fundamentert med betong til antatt faste masser. Konstruksjoner i betong/ murverk. Yttervegger utvendig pusset og malt. Takkonstruksjon av tre, trolig tekket med plater. Utvendige forhold som tak, drenering, vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

Sameiet har gjennomført følgende rehabiliteringsarbeider de senere år:

2019: Alle bad er rehabilitert i regi av sameiet i henhold til Byggebransjens våtromsnorm.

2019: Nye vann- og avløpsrør i hele bygningen.

2019: Ny inntakskabel med økt kapasitet på el-anlegget samt ny hovedtavle for strøm.

2018: Etablering av jordvarmeanlegg.

2018: Ny digital oppslagstavle.

2016: Alle avtrekkskanaler renset i det mekaniske luftbehandlingsanlegget.

2010: Nytt brannvarslingsanlegg og nye branndører i fellesarealer.

2007: Rehabilitering og tilleggsisolering av fasader.

2007: Ny takteking (båndtekket).

Ca. 2000: Byttet alle vinduer til støyisolerte i fasade mot Fagerheimgata.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater består av gulv med 1 stavs og 3 stavs, malte vegg og himlinger.

Etasjeskiller er av betongdekke. Stue hybel 10mm. Stue hoveddel ca 10-15mm.

Innvendig har boligen glatte fyllingsdører. Skyvedør til skap i hybel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD 1 HØYRE :

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremvist. Oppusset i regi av sameiet i 2019. Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm fra dør til sluk. ca 1:50 80 ut ifra sluk. Øvrig 1:100 fall.

Det er plastsluk og ukjent type tettesjikt/membran, synlig membran i sluk og våtromsplater på vegger.

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbar dør i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, belyst speil på vegg, belysning med spotter og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen. Det kan ikke garanteres for uskadet våtsone av den grunn. Overflatemåling må ikke forveksles med en full kontroll av vegger som gjøres med hulltaking.

BAD 2 VENSTRE :

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Beskrivelse, kvitteringer og bilder av tetthetsprøve. Badet er etablert i 2017 av forrige eier som har gjort det meste av arbeider selv utenom elektroarbeider og VVS.

Overlater er oppusset av dagens eier utført som egenarbeid i 2022. Dette omfattet fjerning av fliser og legging av microsement.

Ingen offentlige papirer er fremvist. Arbeider kan være søknadspliktige ved for eksempel brudd på brannskille i etasjeskiller. Slike forhold er vanskelig å kontrollere etter arbeidet er ferdigstilt.

Microsement lagt av eier. Malte plater i himling.

Gulv med microsement. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm fra dør til sluk, øvrig ca 1:100 fall.

Det er plastsluk og tettesjikt/membran, synlig membran i sluk og våtromsplater på vegger. Følgende opplyses av forrige eier av boligen: Sluk og

avløpsrør er byttet og en ny til sluk med avløpsrør til bad nr. 1 er forgrenet til hoved

avløpsrør. Det er klemring til membran i begge slukene. Membran på gulv og vegg. Alle

overganger mellom gulv/vegg og vertikale vegg hjørne er kled med (non-woven) fiberfilt

remse 80g 10cm bred. Alle hjørnene har enten innvendig eller utvendig hjørne av gummi

type Tetti. Alle gjennomganger av rør gjennom vegger inkludert sluker er kled med

mansjetter type Tetti. Membran på bad nr. 2 (den minste bad) består av minst 3 lag flytende vanntet våtromsmembran type Membran fuktsperre Adda. Med bakgrunn i tetthetsprøve som er dokumentert med bilder som er merket med klokkeslett og dato settes det TG1.

Badet inneholder dusjhjørne (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servant med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning med spotter og opplegg for vaskemaskin.

Vaskemaskin bør byttes da den mangler ben ifølge selger.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøøl/ fryseskap, micro samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard og komfyrvakt.

Beskrivelse av eiendommen

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning og sees også her med blant annet slitt benkeplate. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

KJØKKEN HYBEL :

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i tre med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, nyere 2 -soners platetopp, mini kjøll/ frysenskap samt ventilator over kokesone. Waterguard under benk og komfyrvakt.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning og sees også her med blant annet slitt benkeplate. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast. Fordelerskap er plassert på bad i hoveddel. Anlegget er å regne som et rehabilitert anlegg og ikke et fullverdig rør i rør system.

Eget rørskap for bad 2, ikke lokalisert dreisløsning fra dette skapet. Det er avløpsrør av plast. Det antas at luft- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Aircondition i stue. Tilstand er ikke vurdert da dette krever spesialkompetanse.

Godkjent av styret 2023, foreligger papirer.

Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Etablert ekstra baderom og kjøkken. Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen, ingen papirer foreligger.

Bruksendring opplysninger fra DIBK :

Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:
-endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt

-den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning

-gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger

-vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet

-Endring i bærende konstruksjoner.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

Våtrom > Leilighet 2. Etasje > BAD 1 HØYRE > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye. Dette følger av dagens krav.

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater fremstår i all hovedsak hele med normal slitasje. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Fraglidning av skjøter observert.

Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Observert merke / hakk i dørblad utover normal slitasje samt defekt dør til skap. Det settes tg2.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Avvik gjelder til bad 2.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

TG grunnet alder på radiatorer.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Leilighet 2. Etasje > BAD 1 HØYRE > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist svertesopp i silikonfuger.



Våtrom > Leilighet 2. Etasje > BAD 1 HØYRE > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Våtrom > Leilighet 2. Etasje > BAD 2 VENSTRE > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.



Våtrom > Leilighet 2. Etasje > BAD 2 VENSTRE > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist andre avvik:

Mindre enn 25mm fra terskel ved dør til sluk påvist. TG2 settes grunnet forskriftens krav til forbrukeropplysninger om relevante opplysninger. I dette tilfelle: mindre fall enn anbefaling/ krav etter Teknisk forskrift på det aktuelle tidspunkt.

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.



Våtrom > Leilighet 2. Etasje > BAD 2 VENSTRE > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Kjøkken > Leilighet 2. Etasje > Soverom / hybel m/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.



Kjøkken > Leilighet 2. Etasje > Stue/kjøkken 2 hoveddel > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1958

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Utvalgte vinduer ble kontrollert for funksjon og mangler (stikkprøvekontroll). Bygningsdelen er vurdert innenfor tg1 da den innehar normal bruksslitasje etter alder.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Inngangsdør med brann og lydklassifisering. Balkongdør med glass fra 2004. Bygningsdelen er vurdert innenfor tg1 da den innehar normal bruksslitasje etter alder.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med adkomst fra stue. Oppmålt til cirka 6,3m². rekkverk 890mm.

Rehabilitert 2023 i forbindelse med fasader som også ble isolert. Opplysninger fra selger.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye. Dette følger av dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 2 Overflater

Overflater består av gulv med 1 stavs og 3 stavs, malte vegg og himlinger.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater fremstår i all hovedsak hele med normal slitasje. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Fraglidning av skjøter observert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen kan brukes med disse avvikene.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Stue hybel 10mm. Stue hoveddel ca 10-15mm.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen glatte fyllingsdører. Skyvedør til skap i hybel.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tilstandsrapport

Observert merke / hakk i dørblad utover normal slitasje samt defekt dør til skap. Det settes tg2.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

LEILIGHET 2. ETASJE > BAD 1 HØYRE

Generell

BAD 1 HØYRE :

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremvist. Oppusset i regi av sameiet i 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Offentlig informasjon



LEILIGHET 2. ETASJE > BAD 1 HØYRE

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

LEILIGHET 2. ETASJE > BAD 1 HØYRE

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm fra dør til sluk. ca 1:50 80 ut ifra sluk. Øvrig 1:100 fall.

LEILIGHET 2. ETASJE > BAD 1 HØYRE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent type tettesjikt/membran, synlig membran i sluk og våtromsplater på vegger.

Tilstandsrapport



LEILIGHET 2. ETASJE > BAD 1 HØYRE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbar dør i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, belyst speil på vegg, belysning med spotter og opplegg for vaskemaskin.

LEILIGHET 2. ETASJE > BAD 1 HØYRE

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

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

LEILIGHET 2. ETASJE > BAD 1 HØYRE

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen. Det kan ikke garanteres for uskadet våtsone av den grunn. Overflatemåling må ikke forveksles med en full kontroll av vegger som gjøres med hulltaking.



LEILIGHET 2. ETASJE > BAD 2 VENSTRE

Generell

BAD 2 VENSTRE :

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Beskrivelse, kvitteringer og bilder av tetthetsprøve. Badet er etablert i 2017 av forrige eier som har gjort det meste av arbeidet selv utenom elektroarbeider og VVS.

Overlater er oppusset av dagens eier-utført som egenarbeid i 2022. Dette omfattet fjerning av fliser og legging av microsement.

Tilstandsrapport

Ingen offentlige papirer er fremvist. Arbeider kan være søknadspliktige ved for eksempel brudd på brannskille i etasjeskiller. Slike forhold er vanskelig å kontrollere etter arbeidet er ferdigstilt.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET 2. ETASJE > BAD 2 VENSTRE

Overflater vegger og himling

Microsement lagt av eier. Malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vegger virker å fungere etter tiltenkt funksjon inntil videre.

LEILIGHET 2. ETASJE > BAD 2 VENSTRE

Overflater Gulv

Gulv med microsement. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm fra dør til sluk, øvrig ca 1:100 fall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Mindre enn 25mm fra terskel ved dør til sluk påvist. TG2 settes grunnet forskriftens krav til forbrukeropplysninger om relevante opplysninger. I dette tilfelle: mindre fall enn anbefaling/ krav etter Teknisk forskrift på det aktuelle tidspunkt.

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Virker å fungere etter tiltenkt funksjon inntil videre. For ekstra sikkerhet på våtrom kan det benyttes dusjkabinett på badrom. Dette for å forhindre direkte vannsøl på gulv og vegg.

LEILIGHET 2. ETASJE > BAD 2 VENSTRE

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og tettesjikt/membran, synlig membran i sluk og våtromsplater på vegger. Følgende opplyses av forrige eier av boligen: Sluk og avløpsrør er byttet og en ny til sluk med avløpsrør til bad nr. 1 er forgrenet til hoved avløpsrør. Det er klemring til membran i begge slukene. Membran på gulv og vegg. Alle overganger mellom gulv/vegg og vertikaler vegg hjørne er kled med (non-woven) fiberfilt remse 80g 10cm bred. Alle hjørnene har enten innvendig eller utvendig hjørne av gummi type Tetti. Alle gjennomganger av rør gjennom vegger inkludert sluker er kled med mansjetter type Tetti. Membran på bad nr. 2 (den minste bad) bestå av minst 3 lag flytende vanntet våtromsmembran type Membran fuktsperre Adda. Med bakgrunn i tetthetsprøve som er dokumentert med bilder som er merket med klokkeslett og dato settes det TG1.

Tilstandsrapport



LEILIGHET 2. ETASJE > BAD 2 VENSTRE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servant med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning med spotter og opplegg for vaskemaskin.

Vaskemaskin bør byttes da den mangler ben ifølge selger.

LEILIGHET 2. ETASJE > BAD 2 VENSTRE

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

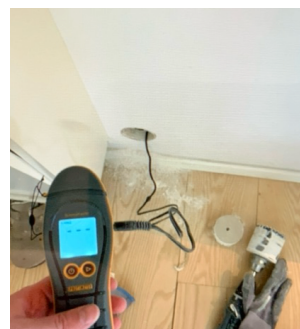
LEILIGHET 2. ETASJE > BAD 2 VENSTRE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre.



Fuktmåling på vegg i dusjsonen



Hulltaking i entré.

KJØKKEN

LEILIGHET 2. ETASJE > SOVEROM / HYBEL M/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

KJØKKEN HYBEL :

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i tre med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, nyere 2-soners

Tilstandsrapport

platetopp, mini kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Waterguard under benk og komfyrvakt.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning og sees også her med blant annet slitt benkeplate.

LEILIGHET 2. ETASJE > SOVEROM / HYBEL M/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

LEILIGHET 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN 2 HOVEDDEL

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap, micro samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard og komfyrvakt.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning og sees også her med blant annet slitt benkeplate.

LEILIGHET 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN 2 HOVEDDEL

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast. Fordelerskap er plassert på bad i hoveddel. Anlegget er å regne som et rehabilitert anlegg og ikke et fullverdig rør i rør system.

Eget rørskap for bad 2, ikke lokalisert drensløsning fra dette skapet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Avvik gjelder til bad 2.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Tilstandsrapport



Bad 1



Bad 2-hybel.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det antas at lufter- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG IU Andre installasjoner

Aircondition i stue. Tilstand er ikke vurdert da dette krever spesialkompetanse.
Godkjent av styret 2023, foreligger papirer.

TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

TG grunnet alder på radiatorer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Radiatorer virker å fungere etter tiltenkt funksjon.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ja I forrige selger botid foreligger det papirer fra 2020 og 2018.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Foreligger på de nevnte arbeider av Rett elektro AS og Gabrielsen Elektro AS. Ingen papirer på hele anlegget som medfører en TG2 etter krav i NS3600.

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, brannpill 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 varmtvannsbereider, 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

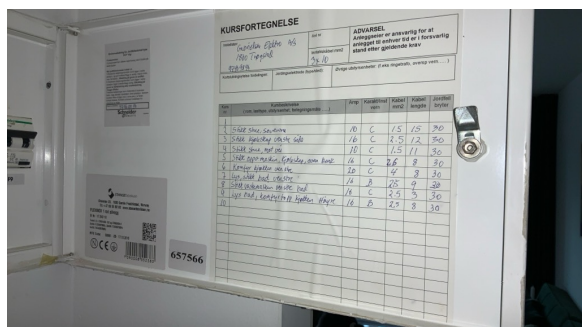
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.

Tilstandsrapport



Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll

Dokumentasjon av serviceoppdrag med lav risiko

Utskifte av spotter i bad samt montering a lampe i stue

Etablissementsinformasjon		Oppdragsinfo (Kunde)	
Firma/Navn:	Elvern Elektro AS	Firma/Navn:	Elise Reiten Heen
Kontaktperson:	Simen Kim	Kontaktperson:	
Adresse:	Prinsdamsveien 46B	Adresse:	Mauritz Hansens gate 8
Postnr/Sted:	0575 Oslo	Postnr/Sted:	0350 Oslo
Telefon:	22592222	Telefon:	47660245
E-post:	post@elvern.no	E-post:	elise.reiten.heen@drb.no
Oppdrag		Kundenummer:	
Ordrenummer:		1393	
Anleggsadresse		Kundenummer:	
Firma/Navn:		11001	
Adresse:			
Postnr/Sted:			
Anleggsbeskrivelse			
Installasjon: Endring		Type installasjon: Boligblokker	
NEK 400: 2018		Arbeid (Beskriv norm):	
Rapportens omfang			
Hele anlegget		Utskifte av spotter i bad samt montering a lampe i stue	

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkter i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett S Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

1 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 forenklete 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.

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- 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

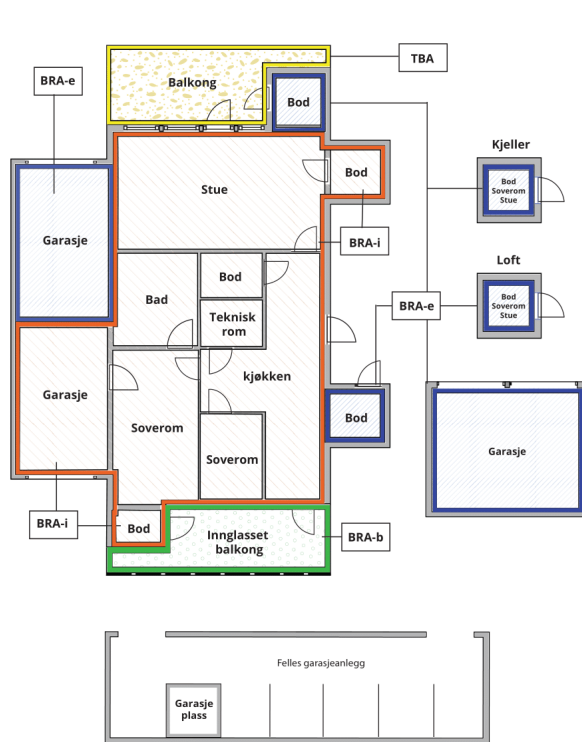
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet 2. Etasje	58	7		65	6
SUM	58	7			6
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet 2. Etasje	Entré, BAD 1 HØYRE, BAD 2 VENSTRE, Soverom / hybel m/kjøkken, Stue/kjøkken 2 hoveddel		

Kommentar

Takhøyde i stuen 2,5M.
2- boder medfølger. 1 i kjelleren og 1 på loftet.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Eventuelt omtalte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Etablert ekstra baderom og kjøkken. Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen, ingen papirer foreligger.

Bruksendring opplysninger fra DIBK :

Å bruke/endre et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:

- endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt
- den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning
- gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger
- vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet
- Endring i bærende konstruksjoner.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boenheden innehar kun rømning via et trapperom. Er trapperommet sprinklet vil dagens krav være ivaretatt. Brannsikkerheten er ikke dokumentert men slik gjennomgang omfattes heller ikke av undersøkelsen da denne omfatter / forstås å skulle inneholde informasjon om forhold innvendig i boenheden. Vurderingen gjelder dagens krav.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Elsa Sun Mee Roland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	82		13	1039 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Fagerheimgata 18

Hjemmelshaver

Roland Elsa Sun Mee

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Siste hjemmelsovergang

År

2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Godkjenning på bygget fra kommunen ved ferdigattest. Ved ekspedisjonsdokument: Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.07.2025	
2	26.07.2025	Endret betegnelse til soverom / hybel m/kjøkken.
3	26.07.2025	Lagt inn areal på boder fra kunde.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/SF2147>

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

Ventilasjonskanaler er tilknytte til begge badene fra den eksisterende ventilasjonskanal.



Byggebransjen våtromsnorm er fulgt med dens spesifikasjoner og materialer. Sluk og avløpsrør er byttet og en ny til sluk med avløpsrør til bad nr. 1 er forgrenet til hoved avløpsrør. Det er klemring til membran i begge slukene. Membran på gulv og vegg. Alle overganger mellom gulv/vegg og vertikaler vegg hjørne er kled med (non-woven) fiberfilt remse 80g 10cm bred. Alle hjørnene har enten innvendig eller utvendig hjørne av gummi type Tetti. Alle gjennomganger av rør gjennom vegger inkludert sluker er kled med mansjetter type Tetti. Membran på bad nr. 2 (den minste bad) bestå av minst 3 lag flytende vanntet våtromsmembran type Membran fuktsperre Adda.



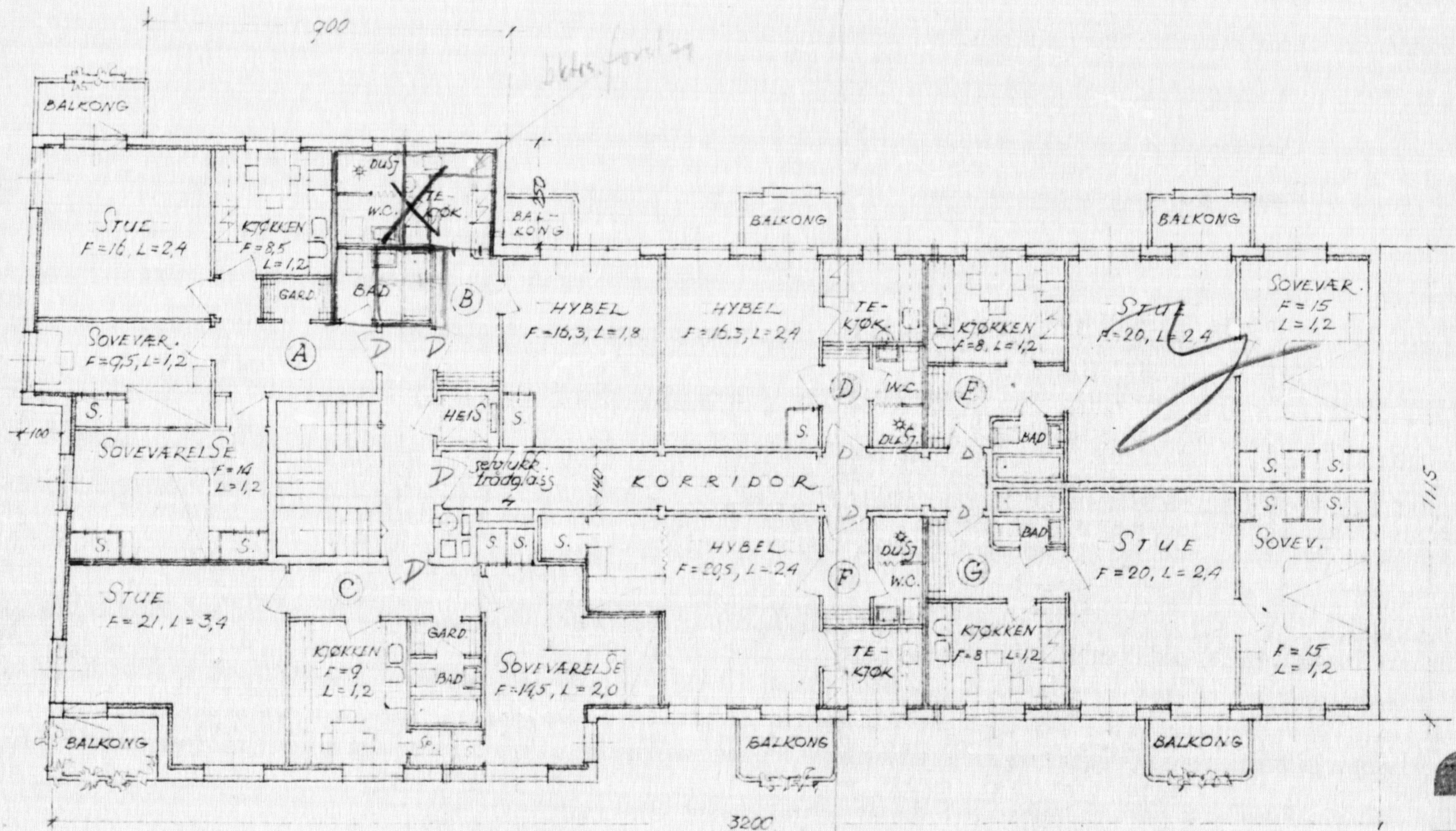
For å være sikker på vanntettheten på begge badenes slukk og membran er det utført tetthets test. Begge slukene ble låst og rommene fylt med 2 cm vann over laveste punkt på badene ved slukene. Vannstand ble målt før og etter prøven som vært i 23 timer. Det visste seg at det var ingen vann tap fra badet.



Bad 2. 08.07.2019. Kl.12.40



Bad 2. 10.07.2019. Kl.23.56



FAGERHEIMGATEN 18
 PLAN AV I - V ETASJE
 MÅL = 1 : 10
 OSLO, 29/5-57.

P. Braut
 Arkitekt + MÅL

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

Fagerheimgata 18 , 0475 Oslo

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Rett Elektro As	Firma/Navn:	Martin Musto	
Kontaktperson:	Dawid Glowacz	Kontaktperson:		
Adresse:	Brobekkveien 114	Adresse:	Fagerheimgata 18	
Postnr/Sted:	0582 Oslo	Postnr/Sted:	0475 Oslo	
Telefon:	40009013	Telefon:		
E-post:	post@rettel.no	E-post:		
Ordre		Kunde		
Ordrenummer:	3046	Kundenummer:	11595	
Anleggsadresse				
Firma/Navn:	Martin Musto			
Adresse:	Fagerheimgata 18			
Postnr/Sted:	0475 Oslo			
Rapportens omfang				
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Kjøkken/ stue , sov		
Sjekkpunkt				
Risikovurdering	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	☒	☐	☐	
Visuell kontroll	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	☒	☐	☐	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	☒	☐	☐	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	☒	☐	☐	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	☒	☐	☐	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	☒	☐	☐	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	☒	☐	☐	
Er kabelvernsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringssevne?	☒	☐	☐	
Er effektbrytere/motorvern brytere riktig justert?	☐	☐	☒	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	☒	☐	☐	
Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling, sikkerhetsbryter og nødstop?	☐	☐	☒	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	☒	☐	☐	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	☒	☐	☐	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	☒	☐	☐	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	☒	☐	☐	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	☐	☐	☒	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	☒	☐	☐	
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier /bruker?	☒	☐	☐	

Rapportens omfang				
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:		Kjøkken/ stue , sov	
Sjekkpunkt				
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	☐	☐	☒	
Måling/prøving	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☒	☐	☐	
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☒	☐	☐	
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	☒	☐	☐	
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	☒	☐	☐	
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	☒	☐	☐	
Er det kontrollert spenningsfall?	☒	☐	☐	
Er anlegget funksjonstestet?	☒	☐	☐	
Er det foretatt polaritetskontroll?	☐	☐	☒	
Generelt	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	☒	☐	☐	
Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?	☒	☐	☐	
Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?	☒	☐	☐	

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold
Kjøkken/stue montere 11stk led spot , 6stk dobbelt stikk påvegg Sov . - montere 6 stk led spot , 6stk dobbelt stikk påvegg Entre - montere 2 stk led spot Trekk nytt kurs 2x2,5mm ² til stekeovn 16A jurdfeilautomat Forlenge kurs 2x4mm ² til platetopp samt montering komfyrwakt

Kontrollert av	
Navn:	Dawid Glowacz
Dato:	2020-02-14
Signatur:	Elektronisk signert av Dawid Glowacz. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Kjøkken/stue , Sov		
SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
* Ved installasjoner i badstu, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	☐	☐	☒	
Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?	☒	☐	☐	
* Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	☐	☐	☒	
Kan du se bort fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	☒	☐	☐	
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	☐	☐	☒	
* Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	☒	☐	☐	
* Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	☒	☐	☐	
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	☒	☐	☐	
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	☒	☐	☐	
SJEKKPUNKT				
Kompetanse	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	☒	☐	☐	
SJEKKPUNKT				
Eventuelt	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	☒	☐	☐	
SJEKKPUNKT				
Informasjon	OK	Avvik	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	☒	☐	☐	
Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold				
Kjøkken/stue montere 11stk led spot , 6stk dobbelt stikk påvegg Sov . - montere 6 stk led spot , 6stk dobbelt stikk påvegg Entre - montere 2 stk led spot Trekk nytt kurs 2x2,5mm ² til stekeovn 16A jurfellautomat Forlenge kurs 2x4mm ² til platetopp samt montering komfyrwakt				

Risikovurdert av		Kunde/Eier (ved behov)	
Navn:	Dawid Glowacz	Navn:	
Dato:	2020-02-14	Dato:	
Signatur:	Elektronisk signert av Dawid Glowacz. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.	Signatur:	

Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering

Fagerheimgata 18 , 0475 Oslo

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Rett Elektro As	Firma/Navn:	Martin Musto	
Kontaktperson:	Dawid Glowacz	Kontaktperson:		
Adresse:	Brobekkveien 114	Adresse:	Fagerheimgata 18	
Postnr/Sted:	0582 Oslo	Postnr/Sted:	0475 Oslo	
Telefon:	40009013	Telefon:		
E-post:	post@rettel.no	E-post:		
Ordre		Kunde		
Ordrenummer:	3046	Kundenummer:	11595	
Anleggsadresse				
Firma/Navn:	Martin Musto			
Adresse:	Fagerheimgata 18			
Postnr/Sted:	0475 Oslo			
Anlegg - kontaktperson				
☒ Eier	☐ Bruker	☐ Annet	Telefon:	
Navn:			Epost:	
Rapportens omfang				
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Kjøkken/stue , Sov		
SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Skal det installeres utstyr for ekom, og har virksomheten ekom autorisasjon?	☐	☐	☒	
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEK 400?	☒	☐	☐	
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	☒	☐	☐	
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	☐	☐	☒	
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	☒	☐	☐	
Har du vurdert type komfyrvakt?	☒	☐	☐	
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	☒	☐	☐	
Skal det monteres ladepunkt for elbil?	☐	☐	☒	
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	☐	☐	☒	
Har du vurdert type overspenningsbeskyttelse?	☐	☐	☒	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	☒	☐	☐	
* Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	☐	☐	☒	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstu?	☒	☐	☐	
* Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom?	☐	☐	☒	

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Fagerheimgata 18 , 0475 Oslo

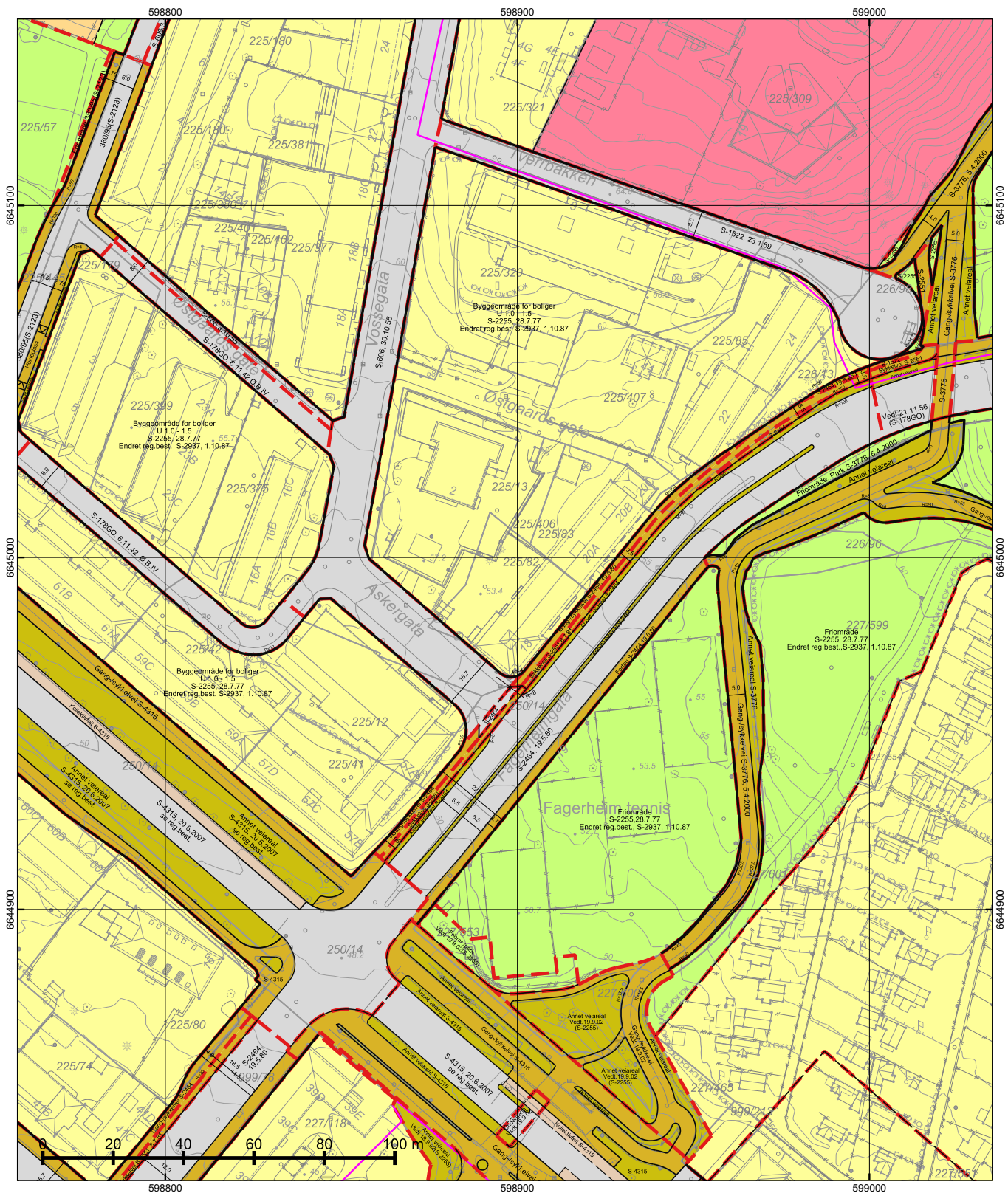
Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Rett Elektro As	Firma/Navn:	Martin Musto
Kontaktperson:	Dawid Glowacz	Kontaktperson:	
Adresse:	Brobekkveien 114	Adresse:	Fagerheimgata 18
Postnr/Sted:	0582 Oslo	Postnr/Sted:	0475 Oslo
Telefon:	40009013	Telefon:	
E-post:	post@rettel.no	E-post:	

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	3046	Kundenummer:	11595
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Martin Musto		
Adresse:	Fagerheimgata 18		
Postnr/Sted:	0475 Oslo		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	IT
Arbeidsbeskrivelse:	Kjøkken/stue montere 11stk led spot , 6stk dobbelt stikk påvegg Sov . - montere 6 stk led spot , 6stk dobbelt stikk påvegg Entre - montere 2 stk led spot Trekke nytt kurs 2x2,5mm ² til stekeovn 16A jurfellautomat Forlenge kurs 2x4mm ² til platetopp samt montering komfyrwakt
Kommentar:	
Utført i henhold til:	NEK 400 Utg.: 2018
Type anlegg:	Boligblokker

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Michael Zibaoui
Dato:	2020-02-14
Signatur:	Elektronisk signert av Michael Zibaoui. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 13.11.2020
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 103175/ 86415837

Adresse: FAGERHEIMGATA 18

Gnr/Bnr: 225/82

Deres ref.: 42999 /
WM264_3000081_3001921

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

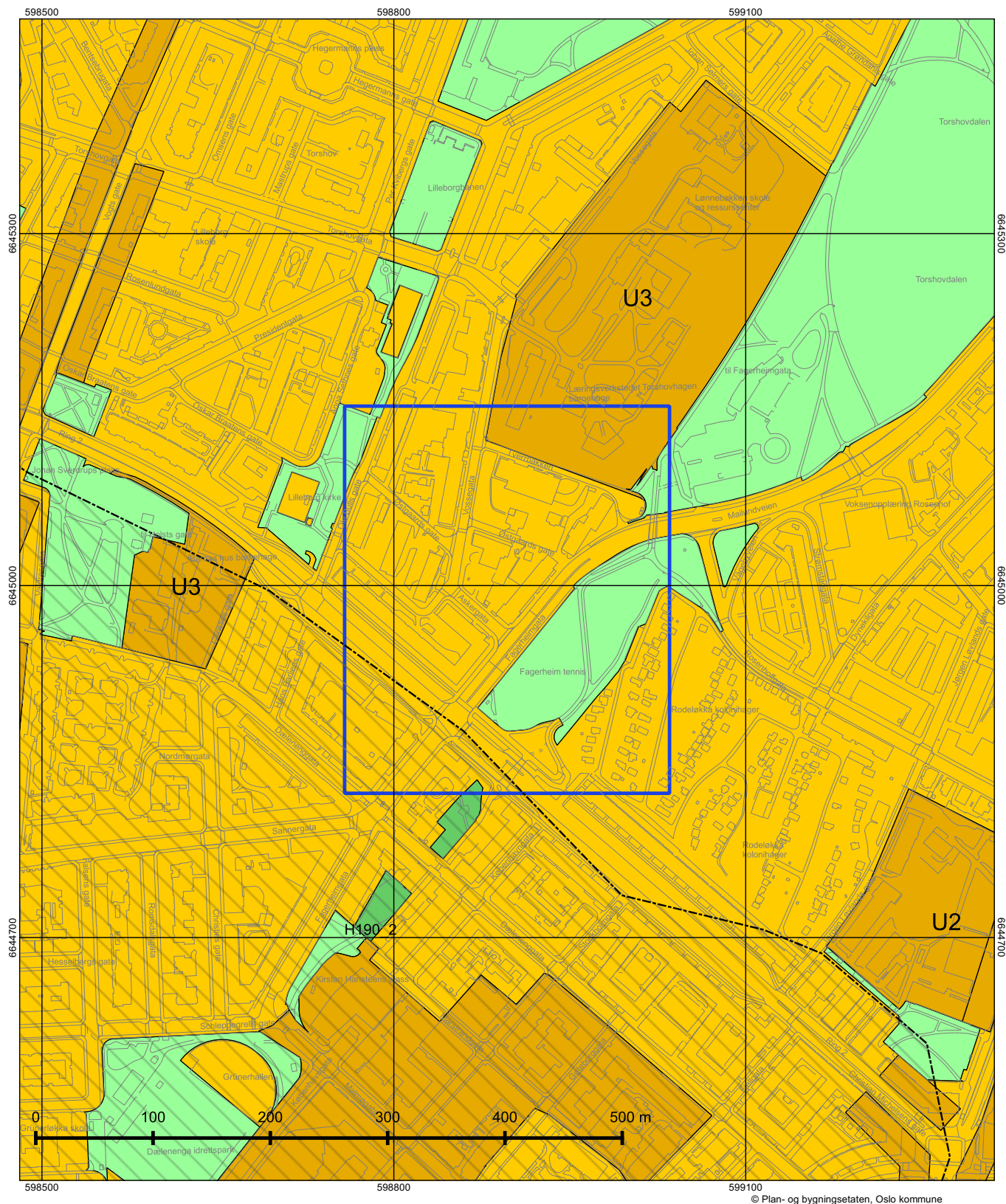
	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	324 - Veigrunn under bru
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Piangrense (gammel lov)

	Tunnel i åpning
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring



Oslo

Dato: 13.11.2020

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 103175/86415837

Deres ref.: 42999 /

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Til seksjonseiere i Boligsameiet Fagerheimgaten 18

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, keranovic@enqvist.no, eller gis på slippet under og medbringes.

Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Boligsameiet Fagerheimgaten 18 gir herved:

.....
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 19.03.2025.

....., den/ 2025

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I Boligsameiet Fagerheimgaten 18

Tid: 19.03.2025 kl 18.00
Sted: Kongehellegata 3-5, 4.etasje

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- Valg av tellekorps

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg

Oslo, 6. mars 2025
på vegne av styret i Boligsameiet Fagerheimgaten 18

 ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Budsjett 2025

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Gunn Heggelund

Styremedlem Anders Tangvald

Styremedlem Jonas Muhle

Varamedlem Salem Alexandra Berhane

Varamedlem Elsa Sun Mee Roland

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Belmin Keranovic.

Sameiets revisor er Lars Harald Brinchmann.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 47 seksjoner.

Boligsameiet Fagerheimgaten 18 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 934555163 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Landkreditt Forsikring med forsikringsnummer 37869392.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk/renne på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER

6 seksjoner har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024

Etter sist ordinære årsmøte har styret gjennomført 6 styremøter. De fleste saker behandles fortløpende pr. e-post. Utover dette har styret arbeidet med saker som inngår i det ordinære styrearbeidet som regnskap, budsjett, justering av felleskostnader samt henvendelser fra beboere og eksterne.

Beboerportal

Styret benytter Enqvist's beboerportal hvor relevant informasjon om våre rutinger i sameiet, er samlet. Dette er tilgjengelig via innlogging i ON-portalen. Henvendelser til styret sendes e-post adr: fagerheimgaten18@styremail.no.

Balkonger

Balkongdekkene ble utbedret i 2023 med asfaltdekke som skal være mest bestandig mot fuktgjennomtrengning ifølge OMB/Blikkenslager. På grunn av sameiets økonomi var det ikke mulig å skifte ut balkongene i sin helhet (for å unngå dagens avløpsløsning). Styret har informert seksjonseierne om viktigheten av at asfaltdekket beskyttes med plastlameller og at ev. skader som oppstår hvor dette ikke har blitt utført, må dekkes av den enkelte seksjonseier. Dette gjelder også for rensing av sluk/renne, som må utføres av seksjonseier, minst to ganger i året. På vinteren må man sørge for at det ikke samles snø foran balkongdøren og inn mot veggliv.

Vannlekkasje fra balkong

Det oppsto i vinter en vannlekkasje fra en balkong i 5 etg. hvor leietaker ikke har fulgt opp tidligere utsendt informasjon og viktigheten rundt det med å holde både snø og slam vekk fra veggliv og renne. Følgeskader ned til underliggende leiligheter dekkes av forsikringen, mens utbedringen av skadested må dekkes av seksjonseier.

Vanninnsig i grunnmur

Styret har fulgt opp en gammel sak vedrørende vanninnsig i grunnmur i UE. I skrivende stund har vi engasjert TT-Teknikk som har spylt og filmet alle taknedløp (4. stk). Det ble samtidig montert stakeluke på alle nedløpene.

Kontaktinformasjon

Vi minner om viktigheten av å holde styret oppdatert ved endringer i din kontaktinformasjon. For å sikre god informasjonsflyt mellom beboere og sameiet er det viktig at alle utleide seksjoner er registret med riktig informasjon (leietakere registreres med fullt navn, e-post adresse og mobil nr.).

Søppel i fellesareal

Forsøpling av sameiets fellesarealer skaper ekstra kostnader for sameiet. Styret har også i år hatt ekstra fokus på å spore opp beboere som setter fra seg søppel og gjenstander i fellesarealer. Styret vil fortsette også i 2025 med å spore opp og viderefakturere utgifter for fjerning av søppel til ansvarlige seksjonseiere.

Dugnad

Det vil ily våren bli gjennomført en dugnad. Dette er et hyggelig og sosialt arr. og vi oppfordrer alle til å delta. Vi vil i år ha fokus på å få plantet en del busker, blomster o.l., som ble ødelagt ifm. rehabiliteringsprosjektet i 2023.

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Budsjettet forutsetter uendrede felleskostnader. Styret har ikke planlagt større vedlikeholdsarbeider i 2025, kun løpende drift av sameiet. Andel renter/avdrag for sameiets lån reguleres iht. lånenes nedbetalingsplan og varslede renteøkninger. Internett reguleres fra 1. juli iht. faktura fra leverandør.

Oslo, den 6. mars 2025

Styret i Boligsameiet Fagerheimgaten 18

Resultatregnskap

Boligsameiet Fagerheimgaten 18

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 403 070	1 402 960	1 275 312
Andre inntekter	2	1 863 145	1 850 552	6 785 104
Sum driftsinntekter		3 266 215	3 253 512	8 060 416
Styrehonorar		196 667	150 000	150 000
Andre personalkostnader	3	27 730	21 150	21 150
Kommunale avgifter		350 970	360 000	305 280
Vedlikehold	4	144 708	280 000	10 369 850
Kollektiv avtale TV/bredbånd		186 624	186 624	163 659
Driftskostnader	5	472 857	599 400	509 502
Honorarer	6	159 683	180 296	200 308
Forsikring		208 252	203 845	187 923
Andre kostnader	7	20 520	23 750	15 197
Sum driftskostnader		1 768 010	2 005 065	11 922 870
Driftsresultat		1 498 205	1 248 447	-3 862 454
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	21 372	19 000	17 885
Finanskostnader	9	1 062 197	1 120 864	816 654
Netto finansresultat		-1 040 825	-1 101 864	-798 769
Årets resultat		457 380	146 583	-4 661 223
Overføringer				
Overført annen egenkapital		457 380	0	-4 661 223
Sum overføringer		457 380	0	-4 661 223

Balanse

Boligsameiet Fagerheimgaten 18

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		5 600	0
Forskuddsbet. kostnader		142 210	184 823
Andre fordringer		0	147 665
Bankinnskudd mv.	10	869 707	304 544
Sum omløpsmidler		1 017 517	637 032
Sum eiendeler		1 017 517	637 032
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	11	-14 116 354	-14 725 336
Sum egenkapital		-14 116 354	-14 725 336
Gjeld			
Langsiktig gjeld	12	14 967 487	15 125 275
Sum langsiktig gjeld		14 967 487	15 125 275
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		29 642	48 941
Leverandørgjeld		33 127	70 450
Påløpte kostnader		31 558	36 700
Annen kortsiktig gjeld	13	72 057	81 001
Sum kortsiktig gjeld		166 383	237 093
Sum gjeld		15 133 871	15 362 368
Sum egenkapital og gjeld		1 017 517	637 032

Oslo, 03.03.2025
Styret for Boligsameiet Fagerheimgaten 18

Gunn Heggelund
Styreleder

Anders Tangvald
Styremedlem

Jonas Rene Øverby Muhle
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Leieinntekter bod til tannlege	27 576	27 576	26 496
Parkering	88 800	100 800	58 200
Vaskerikort	30 799	28 800	29 484
IN-lån innkrevd fra eiere	1 219 190	1 200 024	1 039 069
Andel gjeld	0	0	225 872
Innbetaling fyring	308 352	308 352	308 352
Flyttegebyr	4 000	5 000	8 000
Bredbånd	184 428	180 000	179 916
Andre inntekter	0	0	8 038
Innfrielser IN-lån	0	0	4 901 677
Sum	1 863 145	1 850 552	6 785 104

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	27 730	21 150	21 150
Sum	27 730	21 150	21 150

Selskapet har ekstern styreleder, ingen andre ansatte.

Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt. Ekstern styreleder mottar honorar etter avtale med sameiet.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2024	2024	2023
Vedlikehold bygning utv.	8 750	10 000	8 207 593
Vedlikehold utearealer	0	10 000	9 400
Vedlikehold bygning - innvendig	4 313	10 000	0
Vedlikehold vaskeri	0	10 000	0
Vedlikehold heis	27 963	0	1 461 863
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	2 749	10 000	3 478
Vedlikehold VVS	14 351	20 000	18 499
Egenandel forsikring	0	10 000	0
Vedlikehold elektro	26 752	110 000	152 843
Vedl.hold ventilasjon	6 544	10 000	11 016
Vedlikehold brannvarsling	31 849	30 000	382 940
Vedlikehold fyringsanlegg	20 500	40 000	122 218
Vedlikehold data og kontormaskiner/utstyr	938	0	0
Diverse vedlikehold	0	10 000	0
Sum	144 709	280 000	10 369 850

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2024	2024	2023
Strøm mln xxx52472/xxx79014	79 233	70 000	74 856
Elkjele mln xxx40929	192 804	300 000	217 262
Renhold	102 711	106 700	88 328
Annen renovasjon	15 981	10 000	325
Snøbrøyting, strøing, etc.	16 721	35 200	31 978
Serviceavtale heis	0	13 000	0
Serviceavtale brannvern	0	15 000	51 472
Vaktmestertjenester	63 357	40 000	37 800
Dugnad	2 050	8 000	6 861
Porto	0	1 500	620
Sum	472 857	599 400	509 502

Note 6 Honorarer

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2024	2024	2023
Revisjon	20 500	20 500	19 500
Forretningsførsel	99 050	99 100	94 320
Ekstra forretningsførsel	7 875	10 000	38 575
IN-lån adm.gebyr	10 000	6 139	5 846
Andel systemkostnader	900	0	0
Beboerportal	3 145	3 145	2 995
Nøkkeladministrasjon	1 400	1 412	1 345
Honorar juridisk bistand	0	10 000	-11 868
Konsulentttjenester	16 813	30 000	49 595
Sum	159 683	180 296	200 308

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2024	2024	2023
Kontingenter	3 100	2 650	2 900
Styre- og årsmøter	0	0	5 596
Styre-/møte-/admin.utg	8 393	10 000	0
Bankomkostninger	6 563	6 000	3 467
EHF-fakturaagebyr	132	100	0
Diverse kostnader	2 332	5 000	3 232
Øreavrunding	0	0	2
Sum	20 520	23 750	15 197

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2024	2024	2023
Renteinntekter kunder	373	0	0
Bankrenter	785	0	0
Andre finansinntekter	20 214	19 000	17 885
Sum	21 372	19 000	17 885

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renter leverandører	795	0	0
Renter IN-lån BB 60431	1 061 402	1 120 864	381 733
Gjeldsrenter OBOS IN 10584	0	0	336 740
Gjeldsrenter OBOS 10592	0	0	98 181
Sum	1 062 197	1 120 864	816 654

Note 10 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.44533	869 707	304 544
Sum	869 707	304 544

Note 11 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	-14 725 336	-14 725 336
Korrigerings av feil fra 2023 - vedr prinsippendring	151 603	
Prinsippendring		
Årets resultat	457 380	
Egenkapital 31.12.	-14 116 353	-14 725 336

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Selskapets egenkapital er negativ.

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

Nivået på felleskostnadene justeres slik at selskapet til enhver tid skal kunne dekke sine forpliktelser.

Udekket tap betyr at den opparbeidede egenkapitalen er negativ. Boligselskapet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at selskapet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 12 Langsiktig gjeld

Boligbanken

Regnskap
2024

Lånenr 9666.01.60431

Rente 31.12.2024: 7,05%, løpetid 15 år

Opprinnelig 2023 refinansiering

20 121 031

Nedbetalt tidligere

4 995 756

Nedbetalt i år

157 788

Saldo lån 60431 pr. 31.12

14 967 487

Kr 13 629 107 forfaller om mer enn 5 år.

Sum langsiktig gjeld per 31.12

14 967 487

Boligselskapet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til lån , og det er signert en administrasjonsavtale mellom Boligselskapet og forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS.

Hver enkelt eier som ønsker å benytte ordningen og innbetale sin andel av fellesgjelden, må inngå en egen avtale om dette med forretningsfører på vegne av Boligselskapet. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Boligselskapets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at eier som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige eiere, også for de andeler hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Boligselskapets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Boligselskapet, eierne eller deres rettsetterfølgere, av dette.

Den enkelte må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri andelens andel av lånet. Det gis kun anledning til full innfrielse av andelens andel av fellesgjelden pr lån.

Eier må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri. Frist for å gi melding om dette er hhv. 1. mai og 1.november.

Ved innfrielse vil det påløpe ett gebyr som betales av eier og tilfaller forretningsfører

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Mellomregningskonto IN-lån 1	65 518	75 801
Forskuddstrekk	1 983	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 645	0
Depositum vaskebrikke	6 200	5 200
Sum	72 056	81 001

Note 14 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	399 939
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	457 380
Avdrag langsiktig gjeld	-157 788
korrigering av feil fra 2023	151 603
C. Disponible midler 31.12	851 134
Årets endring i disponible midler	451 195
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	1 017 517
- Kortsiktig gjeld	166 383
= Disponible midler 31.12	851 134

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Boligsameiet Fagerheimgaten 18

Oslo, 10. mars 2025

14644

12050

**Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av
årsregnskapet 2024**

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Fagerheimgaten 18 som viser et overskudd på NOK 457.380.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 10. mars 2025



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

Budsjett Boligsameiet Fagerheimgaten 18 for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.		
3600 Felleskostnader	1 469 988	1 403 070
Felleskostnader	1 469 988	1 403 070
3610 Leieinntekter bod til tannlege	27 576	27 576
3635 Parkering	90 000	88 800
3640 Vaskerikort	30 000	30 799
3681 IN-lån innkrevd fra eiere	1 284 708	1 219 190
3692 Innbetaling fyring	308 352	308 352
3755 Flyttegebyr	4 000	4 000
3763 Bredbånd	193 693	184 428
Andre inntekter	1 938 329	1 863 145
Sum driftsinntekter	3 408 317	3 266 215
5330 Styrehonorar	180 000	196 667
Styrehonorar	180 000	196 667
5400 Arbeidsgiveravgift	25 380	27 730
Andre personalkostnader	25 380	27 730
6320 Kommunale avgifter	405 000	350 970
Kommunale avgifter	405 000	350 970
6600 Vedlikehold bygning utv.	10 000	8 750
6605 Vedlikehold utearealer	10 000	0
6610 Vedlikehold bygning - innvendig	50 000	4 313
6611 Vedlikehold vaskeri	10 000	0
6612 Vedlikehold heis	20 000	27 963
6615 Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	10 000	2 749
6620 Vedlikehold VVS	20 000	14 351
6621 Egenandel forsikring	20 000	0
6625 Vedlikehold elektro	20 000	26 752
6640 Vedl.hold ventilasjon	10 000	6 544
6642 Vedlikehold brannvarsling	20 000	31 849
6644 Vedlikehold fyringsanlegg	20 000	20 500
6655 Vedlikehold data og	0	938
6690 Diverse vedlikehold	50 000	0
Vedlikehold	270 000	144 708
7691 Bredbånd	193 693	186 624
Kollektiv avtale TV/bredbånd	193 693	186 624
6340 Strøm mln xxx52472/xxx79014	80 000	79 233
6345 Elkjele mln xxx40929	170 000	192 804
6360 Renhold	105 000	102 711
6380 Annen renovasjon	10 000	15 981
6384 Snøbrøyting, strøing, etc.	35 000	16 721

Budsjett Boligsameiet Fagerheimgaten 18 for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
6785 Vaktmestertjenester	50 000	63 357
6791 Dugnad	5 000	2 050
Driftskostnader	455 000	472 857
6700 Revisjon	21 000	20 500
6710 Forretningsførsel	102 500	99 050
6711 Ekstra forretningsførsel	10 000	7 875
6713 IN-lån adm.gebyr	10 000	10 000
6714 Andel systemkostnader	3 600	900
6715 Beboerportal	0	3 145
6716 Nøkkeladministrasjon	1 500	1 400
6750 Konsulentttjenester	0	16 813
Honorarer	148 600	159 683
7500 Forsikringspremie	155 000	208 252
Forsikring	155 000	208 252
7400 Kontingenter	3 000	3 100
7710 Styre-/møte-/admin.utg	15 000	8 393
7770 Bankomkostninger	6 500	6 563
7771 EHF-fakturagebyr	100	132
7790 Diverse kostnader	5 000	2 332
Andre kostnader	29 600	20 520
Sum driftskostnader	1 862 273	1 768 010
 Driftsresultat	 1 546 044	 1 498 205
 Finansinntk. og finanskostn.		
8050 Renteinntekter kunder	0	373
8051 Bankrenter	0	785
8070 Andre finansinntekter	20 000	20 214
Finansinntekter	20 000	21 372
8150 Renter leverandører	0	795
8151 Renter IN-lån BB 60431	971 544	1 061 402
Finanskostnader	971 544	1 062 197
 Netto finansresultat	 -951 544	 -1 040 825
 Årets resultat	 594 500	 457 380

VALG**Forslagsstiller:****Flertallskrav: Alminnelig flertall****Følgende er på valg:**

Styremedlem: Jonas Muhle
Har flyttet fra sameiet

Varamedlem: Elsa Roland
Stiller til gjenvalg

Følgende kandidater er innstilt som nye styremedlemmer:

Styremedlem: Salem Alexandra Berhane, 3D
Varamedlem: Elsa Roland, 2C
Varamedlem: Kine Hultin

Følgende er ikke på valg og fortsetter i sine verv:

Styreleder: Gunn Heggelund (ekstern)
Styremedlem: Anders Tangvald, 5E

Styret har selv fungert som valgkomite.

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Boligsameiet Fagerheimgaten 18
Tid: 19.03.2025 kl 18:00
Sted: Kongehellegata 3-5

Konstituering

- 9 seksjoner var representert, hvorav 1 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Belmin Keranovic fra Enqvist Boligforvaltning AS og ekstern styreleder Gunn Heggelund.
Fullmakter ble referert og godkjent.
- Belmin Keranovic ble valgt som møteleder og som referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Anders Tangvald ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2024

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 457 380 og en egenkapital på kr -14 116 353, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024

Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.

Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 180.000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. Budsjett 2025 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 594.500 og forutsetter ingen økning i felleskostnader i 2025. Internett reguleres fra 1.juli iht. faktura fra leverandør

Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

Følgende kandidater er på valg: Styremedlem Jonas Muhle, har flyttet fra sameiet.
Varamedlem Elsa Roland, stiller til gjenvalg.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Gunn Heggelund	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Salem Alexandra Berhane	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Anders Tangvald	valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Kine Hultin	valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Elsa Roland	valgt for 2 år i 2025

Valget ble gjennomført ved akklamasjon.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 1830.

Oslo, 19. mars 2025

Belmin Keranovic
møteleder

Anders Tangvald
seksjonseier

Nabolagsprofil

Fagerheimgata 18 - Nabolaget Lønnebakken/Torshovtoppen - vurdert av 156 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

	Københavngata Linje FB1, FB5A, FB5B, 20, 21, 28, 30	2 min	0.2 km
	Biermanns gate Linje 11, 12, 18	8 min	0.6 km
	Carl Berners plass Linje 5	11 min	0.9 km
	Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	11 min	0.9 km
	Grefsen stasjon Linje RE30, R31	20 min	1.6 km

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	7 min	0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	8 min	0.6 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	9 min	0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	15 min	1.2 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	15 min	1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	12 min	0.9 km
Hersleb videregående skole	20 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100



Kvalitet på skolene

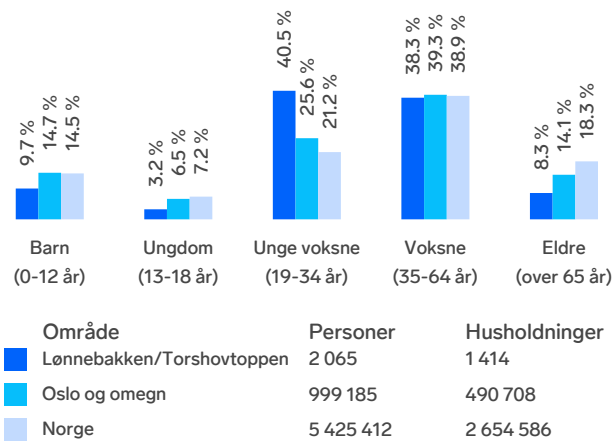
Bra 69/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Oskar Braaten barnehage (1-5 år) 40 barn	5 min	0.4 km
Dynekilken barnehage (1-5 år) 138 barn	6 min	0.5 km
Barnas Hus barnehage (0-5 år) 181 barn	6 min	0.5 km

Dagligvare

Joker Dælenenggata Søndagsåpent	3 min	0.3 km
Coop Extra Vossegata PostNord	5 min	0.4 km

Primære transportmidler

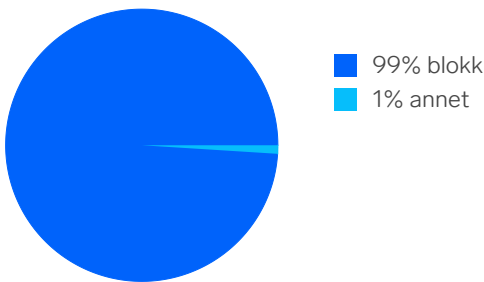
-  1. Buss
-  2. Egen bil

- **Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100
- **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100
- **Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

Sport

-  Torshovdalen
Ballspill
5 min 
0.4 km
-  Rosenhoff
Aktivitetshall, ballspill
6 min 
0.5 km
-  SATS Carl Berner
8 min 
-  Fresh Fitness Sinsen
9 min 

Boligmasse



«Deilig tilgang på alt i nærheten. Føles som om vi bor i en stille oase midt i byen»

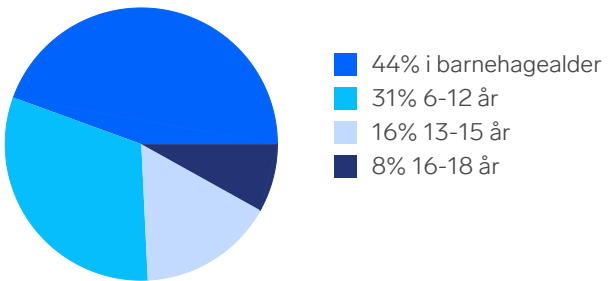
Sitat fra en lokalkjent



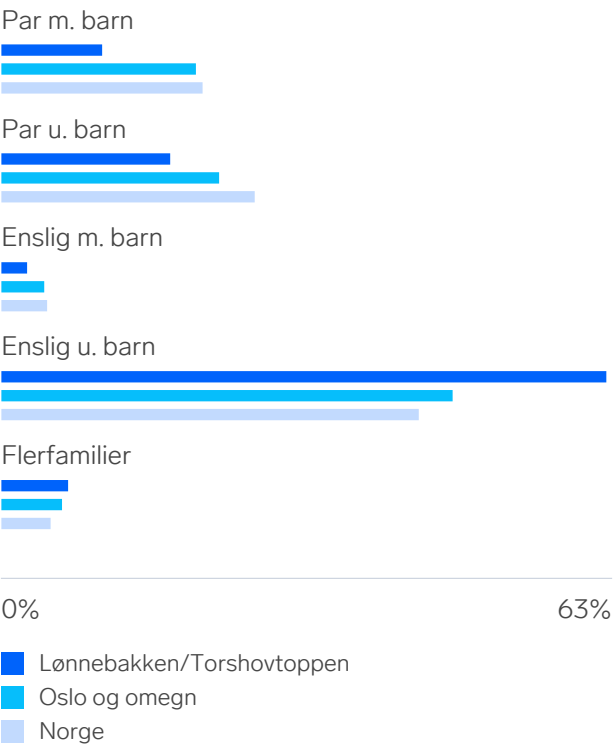
Varer/Tjenester

-  Carl Berner Torg
9 min 
-  Apotek 1 Ringnes Park Senter
8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

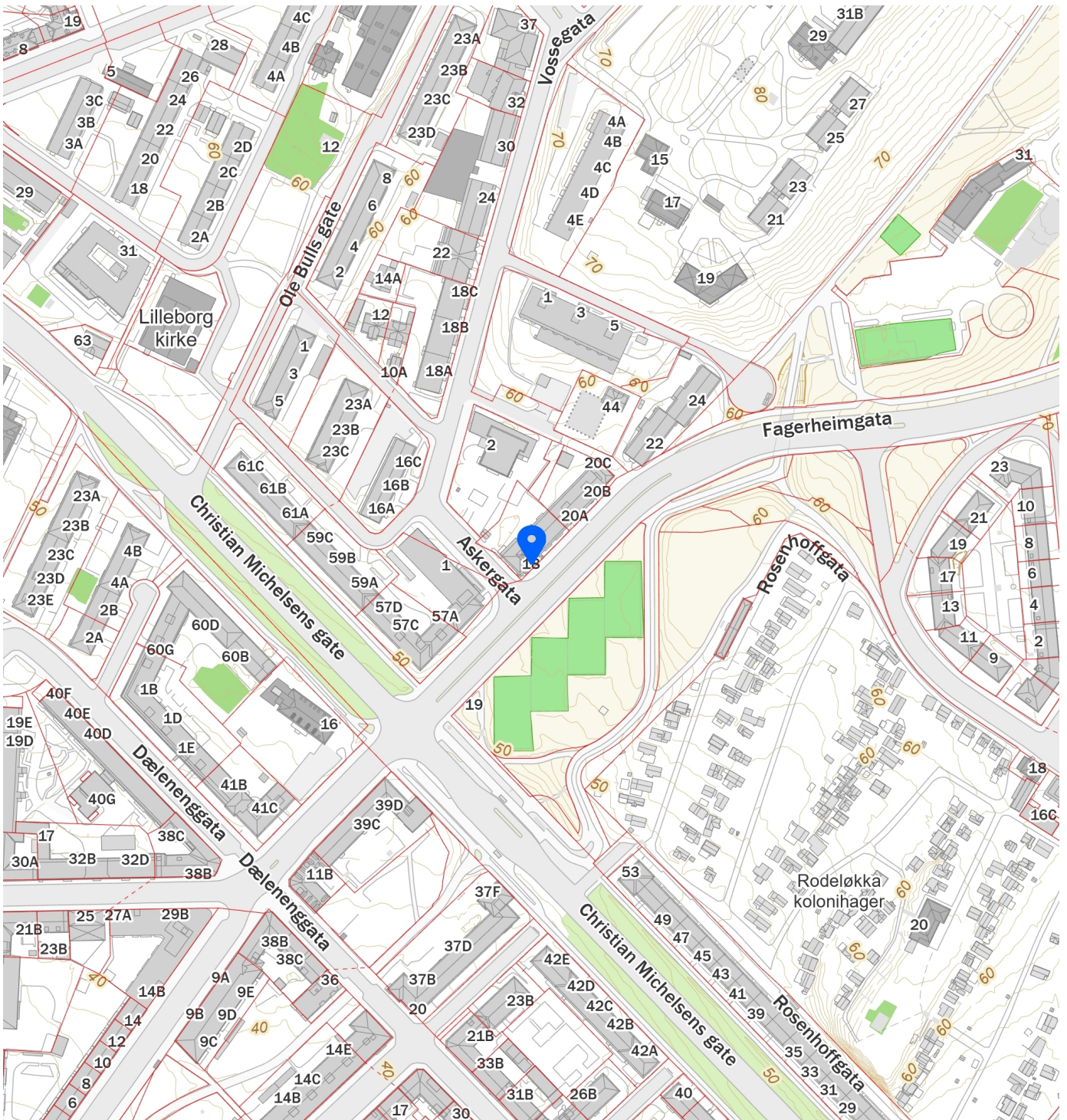
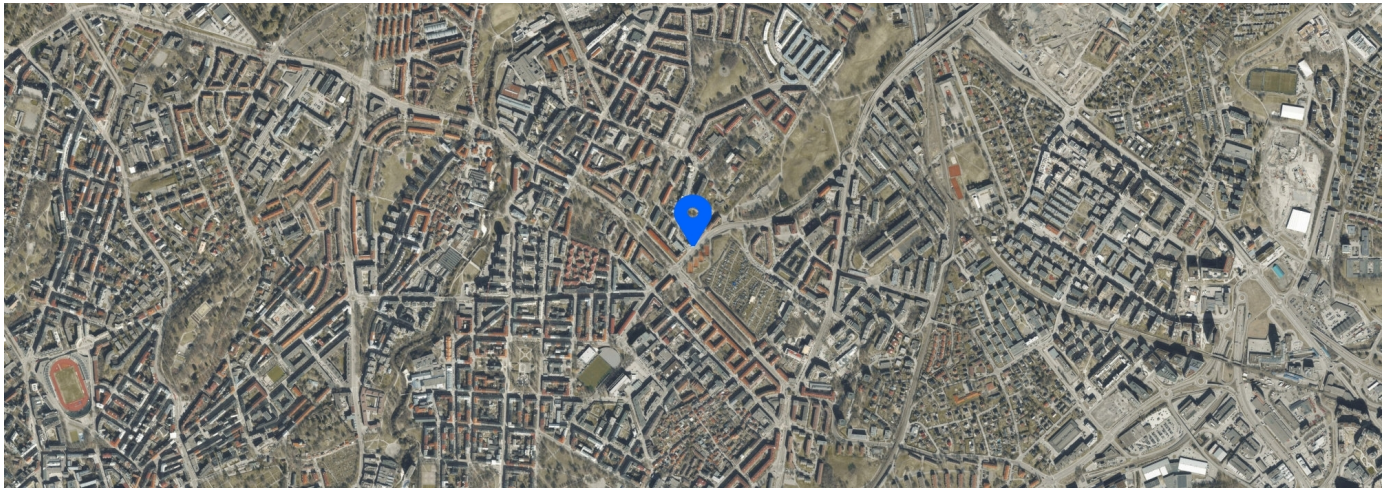


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	73%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



**Husordensregler
for
Boligsameiet Fagerheimgaten 18**
Med endring 23.05.2023

Disse husordensregler er utarbeidet på grunnlag av lov av 4. mars 1983, nr. 7, om eierseksjoner. Husordensreglene er endret og tilpasset etter vedtak på sameiermøtet 4. mars 1996. Hensikten med reglene er å sikre forsvarlig bruk av sameiets eiendom og fremme et godt naboskap i sameiet.

1. Sameiere må alltid påse, og er ansvarlige for, at seksjonen ikke nyttes slik at det oppstår unødig eller urimelig ulempe for de øvrige beboere/sameiere. Fellesområder og fellesanlegg må behandles slik at fellesinteressene ivaretas. Sameierne er ansvarlige for at seksjonens beboere overholder husordensreglene.
2. Det skal være nattero mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. I dette tidsrom bør tapping av badevann unngås. Radio, TV etc. må dempes slik at naboer ikke sjeneres. Håndverksarbeide må ikke utføres til de tider det skal være ro. Banking etc. må ikke forekomme etter kl. 21.00 på hverdager, etter kl. 18.00 på lørdager og aldri på søn- og helligdager. Ved selskapeligheter etter kl. 23.00 skal det tas hensyn til naboene. Unødig opphold eller støy i oppgangen og trappen skal unngås. Anvisninger fra styret, vaktelskap eller vaktmester skal etterkommes.
3. Banking, risting eller børsting av tøy, sengeklær, tepper, puter eller møbler etc. på balkonger eller i vinduer er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å bruke kull- eller gassgrill på balkonger/terrasser. Lufting av seksjonen skal ikke skje gjennom entredør mot trappeoppgang.
4. Blir ruter knust i seksjonen, påligger det sameieren straks å besørge reparasjon for egen regning. Sameieren plikter straks å reparere for egen regning alle lekkasjer på vann, avløp eller radiator i sin seksjon. Skulle det oppstå lekkasje på vannrør eller annen skade som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, må vaktmester eller styret tilkalles. Skade som forårsakes ved at vann renner over og ned gjennom etasjene, blir i sin helhet å erstatte av ansvarlig sameier.
5. Sameiere/beboere har plikt til å feie og holde rent utenfor sin egen leilighet. Hvis det søles i gang, trappeoppgang, heis, kjeller eller på loftet, må vedkommende straks rengjøre etter seg.
6. Oppdager sameieren/beboeren skader, feil eller mangler ved fellesområder og fellesanlegg, plikter sameieren/beboeren straks å melde fra til styret eller til vaktmester.
7. Oppdages det veggedyr eller annet utøy i en seksjon, skal det straks meldes til styret eller vaktmester og sameieren/beboeren plikter øyeblikkelig å sørge for forskriftsmessig utrydding av skadedyrene.
8. Det er tillatt å ha mindre innendørs husdyr. Hundehold er tillatt etter søknad til styret på sameiets skjema, så lenge dyret ikke er til sjenanse for andre beboere. Hunden må alltid føres i bånd innendørs og utendørs på sameiets eiendom. Dersom dyret gjør fra seg/skitner til inne eller ute på sameiets eiendom, må eier alltid rydde opp/ tørke opp umiddelbart.

9. Det er ikke tillatt å sette opp skilt, markiser, antenner og lignende uten styrets samtykke.
10. Det må ikke plasseres gjenstander av noe slag i trappeoppgang, felleskjeller eller på loft. Barnevogner, sykler, kjelker og ski m.v. plasseres i sameiers bod eller på anvist plass.
11. Avfall og søppel skal behandles iflg. Renovasjons- og gjenvinningsetatens (Oslo kommune) gjeldende regler.
12. Røyking eller bruk av åpen ild i kjeller, boder eller på loft er straffbart iflg. brannloven. Det er totalforbud mot røyking i fellesområder som heis, trapper, ganger etc.
13. Kjeller- og loftsboder skal holdes rene og i orden. Det er ikke tillatt å oppbevare propanbeholdere, andre brannfarlige saker eller brannfarlig væske i kjeller eller på loft. Det er forbudt å plassere avfall i oppgang, kjeller eller på loft. Dersom dette allikevel skjer, vil seksjonseier i sin helhet kunne faktureres for kostnaden sameiet har med bortkjøring av avfallet, også dersom sakene er hensatt av vedkommendes leietaker. Det samme gjelder på sameiets fellesområder ute.
14. Alle ytterdører skal holdes låst hele døgnet. Dører skal være låst og lys skal slukkes når loft og kjeller forlates. Vinduer i kjeller, oppgang og loft skal lukkes når værforholdene tilsier det.
15. Hærverk eller skade på sameiets eiendom skal erstattes av skadevolderen eller dennes foresatte. Lek på sameiets område skal skje på en slik måte at skader unngås. Skulle likevel skader på eiendommen oppstå, skal skaden erstattes på samme måte som ved hærverk.
16. Vaskeriet brukes etter egen instruks som fastsettes av styret.
17. Klager på brudd på husordensreglene eller annen sjenerende adferd, rettes skriftlig til styret eller forretningsfører.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift
Ryensvingen 15
0680 OSLO

Dato: 06.01.2020

Deres ref.: Tor Egil Orvei

Vår ref.: 201911260-7

Saksbeh.: Tommy Monge

Arkivkode: 531

Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	FAGERHEIMGATA 18	Eiendom:	225/82/0/0
Tiltakshaver:	BOLIGSAMEIET FAGERHEIMGATEN 18, v/Birger Knutsen	Adresse:	c/o Enqvist Eiendomsdrift AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO
Søker:	Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift	Adresse:	Ryensvingen 15, 0680 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Fagerheimgata 18

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom med nye sluk og rør gjennom eksisterende kjøkken og bad, mottatt 02.01.2020.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Tommy Monge - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BOLIGSAMEIET FAGERHEIMGATEN 18, v/Birger Knutsen, c/o Enqvist Eiendomsdrift AS,
Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

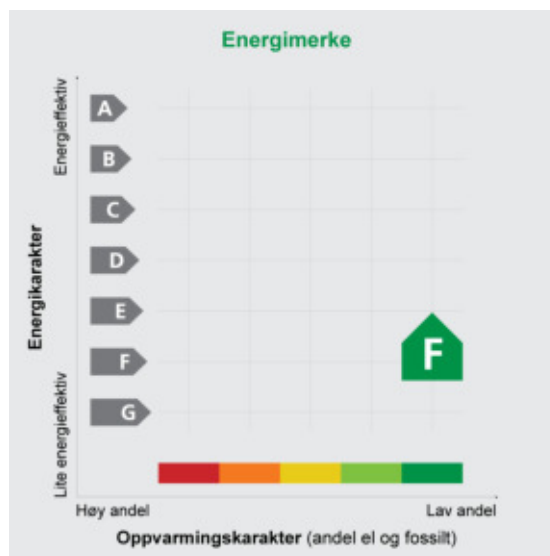
Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Adresse	Fagerheimgata 18
Postnr	0457
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	225
Bnr.	82
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1208021
Dato	08.12.2020

Innmeldt av Hasnain Ashraf



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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument

Veivesenet

Bygningskontrollens reg.	Arbeidssted	Fagerheimsgaten 18.	Journ.nr.	57/1506	Tegn.nr.	1-2-3-4-5-6-7-8-
	Arbeidets art	boligtlokk med garasjer.	Innlevert	12/6-57	9.	
	Bygningens art					
	Byggherre	Fagerheimsgaten 18 v/h radv.Finn A.Dokstør, Øvre Slottsgate 8.tlf. 17265.				
	Byggemelder	arkitekt P.E.Brantzeg, Rannesveien 12.				

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erhverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonsskilt vedlegges.

Før bygningssjefen.

Edli Gjensli

Oslo Veivesen

0034718 22 JUN 57

Mappo: 6.5.1

Avd. Sekr.

" Ø.

" V.

" S.

" Bygn.

" Asfalt

" Verkst.

" Trans.

" M.-R.

Sendes tilbake til bygningskontrollen.

Gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder kloakk og erhverv av gategrunn, er ordnet/~~ikke ordnet~~.

Byggetillatelse kan meddeles/~~ikke meddeles~~.

Oslo veivesen, den

19/4-58
D. Møhl

Bygningkontrollens reg.	Arbeidssted	Fagerheimgaten 18.	Journal nr.	57/1508.	Tegn nr.	1-2-3-4-5-6-
	Arbeids art	Boligblokker med garasjer.	Innlevert	12/5-57.		7-8-9-10-11-
	Bygningens art					12-13-14-15-
	Byggherre	Fagerheimgaten 18 v/1. r. edv. Finn A. Dokseter, Öv re Slottsgate 8. tlf. 417285.				16-17-18-19-
	Byggemelder	Arkitekt P.E. Brantzeg, Framnesveien 12.				20-21-22-23-
						12 DES 1958

R. Valde

AHj/TR.

OSLO BYGNINGSKONTROLL	
0000	10. JAN 59
Gnr.	Bnr.

Sendes Oslo bygningskontroll.

Ad. Vaskeri:

Tørkerommene ansees å være for små og det tas forbehold om å forlange disse utvidet skulle det vise seg nødvendig.

Vaske, tørke og rullerom må få forskriftsmessig frisklufttilførsel og avtrekk over tak.

Hver familie må få adgang til selv å vaske husholdningens tøy hver 14. dag.

Oslo helseråd, 9. januar 1959.

J. Nissen.
bm.

A. Hjelmerud.
A. Hjelmerud.

Bygningskontrollens reg.	Arbeidssted	Fagerheimgaten 18	Fagerheimgaten 18	Journalnr.	Tegn.nr.
	Arbeidets art	1 stk. personheis		Innlevert	
	Bygningens art				
	Byggherre	A/S Norsk Elektrisk & Brown Boveri			
	Byggemelder				

Last : 4 personer

Hast.: 0,6 m/sek.

Heisen skal gå i støptasjakt fra kjeller til 6. etasje med 2 stoppesteder. Ved hvert av disse innsettes pressede ståldører. Maskinrom, ildfast utført, ligger øst over sjakten. Heisstolen er av tre med en åpning uten grind, bevegelig gulv og terskel.

Anmeldelsen kan godkjennes såfremt det bygningsmessige er anmeldt og godkjent.

KONTROLLEN MED HEISANLEGG

OSLO 4 12 1959

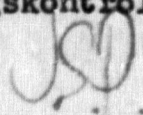
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
5 FEB 1959

JSP/SH

Sendes tilbake til Heiskontrollen.

Heisanmeldelsen stemmer overens med godkjent bygge-melding.

Oslo bygningskontroll, den 10. februar 1959.


 J. S. Platon.

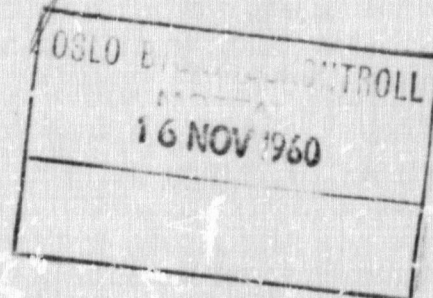
Byggningskontrollens reg.	Arbeidssted	Fagerheimsgaten 18.	Journal nr.	57/1508.	Tegn.nr.	1-2-3-4-5-6-
	Arbeids art	Boligblokker med garasjer.	Innlevert	12/5-57.		7-8-9-10-11-
	Bygningens art					12-13-14-15-
	Byggherre	Fagerheimsgate 18 v/h.r.adv. Finn A. Deisenberg, Øvre Slottsgate 8. tlf. 417285.				16-17-18-19-
	Byggemelder	Arkitekt P.E. Buntzeg, Framnesveien 12.				20-21-22-23-

Oversendes i anledning
brukstillatelse/ferdigbesiktigelse.

19 JUL 1960

B. Johansen

JFK/PU. jnr. 7031/60



Sendes tilbake til Oslo byggningskontroll.

Brannmesterens rapport lyder:

" En viser til brannvesenets betingelser av 19. juli 1957 og kan melde at det bare er boligblokken som er kommet til utførelse.

Ved flere besiktigelser og henvendelser til ingeniør Jon Beck er fremdeles punktene: 2 og 9 ikke i orden og utførelsen av loft er ikke som tegningen viser. //

Ferdigattest kan foreløpig ikke anbefales.

Oslo brannvesen, avd. III, den 16. november 1960.

J. F. Kløcker
J. F. Kløcker.

Bygningkontrollens reg.	Arbeidssted	Fagerhelmsgate 18.	Journal nr.	57/1508.	Tegn.nr.	1-2-3-4-5-6-
	Arbeids art	Boligblokker med garasjer.	Innlevert	12/5-57.		7-8-9-10-
	Bygningens art					12-13-14-15-
	Byggherre	Fagerhelmsgate 18 v/h.r. adv. Finn A. Doksaer,				16-17-18-
	Byggemelder	Övre Slottsgate 8. tlf. 417285.				20-21-22-
		Arkitekt P.E. Brantzen, Framnesveien 12.				

Oversendes i anledning
Bruksattest/ferdigbesiktigelse.

19 JUL 1960

B. Gjerberg.

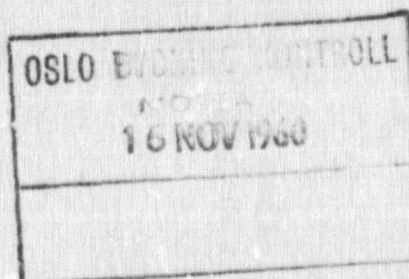
AHj/LJS

Sendes Oslo bygningskontroll via Oslo brannvesen.

Helserådet anbefaler at det gis ferdigattest.

Oslo helseråd, den 12/8-60

J. Nissen
J. Nissen
bm.



Fagerheimsgt.
18.

J. nr. 1508/1957
Konstruksjons-
tegninger.

Egenerklæring

Fagerheimgata 18, 0475 OSLO

14 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Fagerheimgata 18

Postadresse

Fagerheimgata 18

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd i boligen, og leid ut av og til på airbnb.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

annet, Kontakt styret

Informasjon om selger

Selger

Roland, Elsa Sun Mee

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Lagt på rettemasse (skjeve fliser da jeg overtok) og mikrosement. Var kun kosmetisk oppå infrastruktur. Membran, rør og elektrisk er ikke rørt.

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rehabilitering av hele boligfasaden ble gjort i regi av sameiet. Ny isolasjon, balkongdekke, mur og maling.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

I regi av sameiet

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller



5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Jeg tror det er en som har lurt på fukt i sin leilighet i 1. Etasje. Påvirker ikke direkte leiligheten min. Tror det var et rør ute som var lekk, og som sameiet har en pågående sak på. Tror det er en mindre reparasjon som ikke har noe å si for min leilighet. Min leilighet er i 2. Etasje (norsk 3. Etasje da 1. Etasje i blokk regnes som 0.etasje).

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det går an å leie ut en del av leiligheten, men har ikke egen inngang. Felles inngang. Tidligere eier etablerte et hybelkjøkken og et bad som gjør det mulig å leie ut. Felles gang, men dør inn fra gangen, så trenger ikke gå gjennom hoveddelen. Jeg tror det er en eier av en leilighet i 1. Etasje som lurer på fukt, men det er ikke noe jeg har mer kjennskap til. Har ikke hørt om andre. Rehabilitering av fasaden ble gjort pga feil isolasjon som ble gjort i 2006, og det ble oppdaget tilfeldig da det ble fukt fra veranda i 5.et. Da dette ble oppdaget så tok styreleder affære og det ble en fullstendig rehabilitering og utbedring av fasade med lovlig isolasjon og nye nedløpsrør, balkongdekke etc. Styret har all dokumentasjon på arbeidet som ble fullført i 2024. Det er også installert ny heis i bygget og reparert vifte og temperatursensor i sjakten. Det er bergvarme og sentralfyr.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95082891

Egenerklæringsskjema

Name

Roland, Elsa Sun Mee

Date

2025-07-14

Identification



bankID Roland, Elsa Sun Mee



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Roland, Elsa Sun Mee

14/07-2025
09:57:45

BANKID

ELEKTROINSTALLATØR	
Firma/Navn:	Gabrielsen Elektro AS
Kontaktperson:	Tore Gabrielsen
Adresse:	Bispeluelia 13A
Postnr./ Sted:	1286 Oslo
Telefon:	97469896
E-post:	gabrielsen@elektro@yahoo.no

OPPDRAUGSGIVER (KUNDE)	
Firma/Navn:	Martin Musto
Kontaktperson:	Martin Musto
Adresse:	Fagerheimgata 18
Postnr./ Sted:	0475 Oslo
Telefon:	92015803
E-post:	mdimusto@gmail.com

ANLEGGSadRESSE	
Firma/Navn:	
Adresse:	Fagerheimgata 18
Postnr./ Sted:	0475 Oslo
Hus nr:	
Bokstav:	
SSB-nummer:	

ANLEGG - KONTAKTPERSON	
Kontaktperson	Martin Musto
Telefon	92015803
E-post	mdimusto@gmail.com



Risikovurdering
Rapport fra risikovurdering

☒ Hele anlegget	☐ Inleggsdel			
* Ved installasjoner i badstu, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	☐	☐	☒	
* Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utstyr som medfører fare for høye temperaturer (innfelt belysning etc.)?	☐	☐	☒	
* Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	☒	☐	☐	
* Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	☐	☐	☒	
Anleggssikkerhet 2	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
* Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	☐	☒	☐	
* Har du klart at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftsstridig eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	☒	☐	☐	
* Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	☒	☐	☐	
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	☒	☐	☐	
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	☒	☐	☐	
Kompetanse	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	☒	☐	☐	
Eventuelt	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	☒	☐	☐	
Informasjon	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	☒	☐	☐	

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold:

RISIKOVURDERT AV:		EIER/BRUKER (ved behov):	
Navn:	Tore Gabrielsen	Navn:	
Dato:	11.06.2018	Dato:	
Signatur:		Signatur:	



Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektrisk anlegg

☒ Hele anlegget	☐ Hleggsdel:			
Visuell kontroll	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Er utstyret CE-merket og montert i henhold til monteringsanvisning?	☒	☐	☐	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	☒	☐	☐	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	☒	☐	☐	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	☒	☐	☐	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	☒	☐	☐	
Er alle gjennomføringer i brannvegger tett?	☒	☐	☐	
Er kabelvernsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	☒	☐	☐	
Er effektbrytere/motorvernbytere riktig justert?	☐	☐	☒	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	☐	☐	☒	
Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstop og nullspenningsutløser?	☐	☐	☒	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene? (støv/fukt etc.)	☒	☐	☐	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	☒	☐	☐	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	☒	☐	☐	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	☒	☐	☐	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	☐	☐	☒	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	☒	☐	☐	
Er selektiviteten i anlegget kontrollert (dersom dette er et krav)?	☐	☐	☒	
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	☒	☐	☐	

KONTROLERT AV:	
Navn:	Tore Gabrielsen
Dato:	11.06.2018
Signatur:	



ELEKTROINSTALLATØR		OPPDRAAGSGIVER (KUNDE)	
Firma/Navn:	Gabrielsen Elektro AS	Firma/Navn:	Martin Musto
Kontaktperson:	Tore Gabrielsen	Kontaktperson:	Martin Musto
Adresse:	Bispeluelia 13A	Adresse:	Fagerheimgata 18
Postnr./ Sted:	1286 Oslo	Postnr./ Sted:	0475 Oslo
Telefon:	97469896	Telefon:	9201580
E-post:	gabrielsenelektro@yahoo.no	E-post:	mdjmusto@gmail.com

Ordrenummer:	928	Kundennummer:	4943
--------------	-----	---------------	------

Firma/Navn:	Martin Musto				
Adresse:	Fagerheimgata 18	Hus nr:		Bokstav:	0
Postnr./ Sted:	0475 Oslo	SSB-nummer:	0		

☒ Eier ☐ røker ☐ hnet		Telefon:	92015803
Navn:	Martin Musto	E-post:	mdjmusto@gmail.com

☐ Nyanlegg ☐ Utvidelse ☒ Endring		Måler nr:	
Type anlegg:	IT		
Utført iht:	☒ NEK 400 Utg:2014 ☐ Annet Beskr:		

Arbeids beskrivelse:

Erklæring om samsvar skal følge §13 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for og sikre at forskriftens krav er fulgt. Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Navn:	Tore Gabrielsen
Dato:	11.06.2018
Signatur:	

Autorisierter Elektromeister

Gabrielsen Elektro AS

NO898571602MVA



Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Elektriske installasjons- og reparasjonsarbeid skal utføres av fagfolk. Henvend deg til en registrert installatør. Det er kun enkle ting man har lov til å gjøre selv, så som å skifte støpsel, henge opp lampe som ikke er en del av den faste installasjonen, montere og skifte varmeovn som leveres med støpsel.

Gode råd • Bruk aldri sterkere pære enn lampen er godkjent for • Bruk kun godkjent utstyr • Tørk ikke tøy på elektriske ovner • Hold gardiner vekk fra elektriske ovner. • Legg ikke skjæteledninger gjennom døråpninger. • Unngå koblingsklyser. • Unngå lange skjæteledninger. • Ikke utfør arbeid som krever person med fagkompetanse. • Slå av elektriske apparater som ikke er i bruk. • Er sikringer, brytere, stikkontakter og/eller koblingsbokser unormalt varme kan det tyde på overbelastning. • Slå av TV-apparatet med av/på knappen Boligbranner med elektrisk årsak kan unngås!	Ikke la deg friste til å være "hobbyelektriker" Velger du å samarbeide med registrert elektroinstallatør er du trygg på at arbeidet utføres i samsvar med lover og forskrifter. Inngrep og forandringer i det elektriske anlegget er en viktig jobb som stiller høye krav til kunnskaper og faglig utdanning. Et godt elanlegg Et brukstilpasset og vedlikeholdt anlegg er trygt og klart til bruk hver gang. Ta ikke sjansen på å gjøre egeninnsats. Blir det brann eller andre skader, som skyldes "hobbyelektrikeren", skaper dette problemer og kan få økonomiske konsekvenser, bl.a. avkorting av forsikringen. Dette gjør du for sikkerheten Sørg for at en elektroinstallatør regelmessig foretar en grundig sjekk av det elektriske anlegget, helst hvert tredje år. Engasjerer du en registrert elektroinstallatør, er du trygg på at arbeidet utføres i samsvar med lover og forskrifter. Strøm er usynlig og nyttig, men farlig Vi forventer at strømmen er der og at bruken er ukomplisert og trygg. Men virkeligheten er dessverre ikke slik, mange husstander har ikke sørget for å bestille kontroll av det elektriske anlegget på mange år, og har heller ikke fått utvidet/forsterket anlegget etterhvert som nye og flere elektriske apparater anskaffes. Kontakt en registrert elektroinstallatør.	Elulykker rammer tilsynelatende tilfeldig Du kan unngå de fleste feilkilder hvis du er ditt ansvar bevisst og sørger for å vedlikeholde elanlegget. Norge topper en statistikk vi ikke bør være stolte av! Statistikken viser at Norge ligger i verdenstoppen når det gjelder branner. Disse krever årlig 20 menneskeliv og koster dessuten samfunnet store beløp. Overspenningsvern Monteres i sikringsskapet. Sikrer elanlegg og elektrisk utstyr mot overspenning i elnettet, for eksempel under tordenvær. Mange boliger er sikret Er du blant dem som har sagt nei takk eller ikke en gang har hørt om jordfeilbryter, overspenningsvern eller andre forholdsregler du bør ta, skal du ta kontakt med din registrerte elektroinstallatør snarest!
--	---	--

“Det er eier/bruker som er ansvarlig for den elektriske installasjonen i boligen. Eier/bruker plikter å holde installasjonen i orden”.

Samsvarserklæring
Samsvarserklæring med garanti
Fagerheimgata 18, 0475 Oslo

Elektronikk		Oppdragsgirer (Kunde)	
Firma/Navn:	Ilett Elektro AS	Firma/Navn:	Martin Musto
Kontaktperson:	David Glowacz	Kontaktperson:	
Adresse:	Brøstskvellen 114	Adresse:	Fagerheimgata 18
Postnr/Sted:	0582 Oslo	Postnr/Sted:	0475 Oslo
Telefon:	40009013	Telefon:	
E-post:	post@irett.no	E-post:	

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	3046	Kundennummer:	11595
Anleggsbeskrivelse			
Firma/Navn:	Martin Musto		
Adresse:	Fagerheimgata 18		
Postnr/Sted:	0475 Oslo		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	IT
Arbeidsbeskrivelse:	Kjøkken/stue montere 11stk led spot, 6stk dobbeltt stikk påvegg Sov. - montere 6 stk led spot, 6stk dobbeltt stikk påvegg Entre - montere 2 stk led spot Trekk nytt kurs 2x2.5mm ² til sikkevinn 16A Jurfelautomat Forleng kurs 2x4mm ² til platetopp samt montering komfyrsekt
Kommentar:	
Utført i henhold til:	NEK 400 Utg.: 2018
Type anlegg:	Boligblokker

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eller av
anlegget.

Installasjon/bemyndiget person	
Navn:	Michael Zibacul
Dato:	2020-02-14
Signatur:	Elektronisk signert av Michael Zibacul. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Triptex som uavhengig tredjepart.

Eiendomsmeglerne AS
Devikveien 11
1394 NESBRU

Att: Markus Sunde

Oslo, 09.07.2025

Deres ref: 202250080

Vår ref: 326-1-13

Eiendommens navn: Boligsameiet Fagerheimgaten 18

gnr 225 bnr 82 snr 13 i OSLO kommune

Adresse: Fagerheimgaten 18, 0475 OSLO

Org. nr.: 934555163

Selger: Roland, Elsa Sun Mee

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenr: 78861306

Restanser pr. d.d.

kr 0,00

Månedlige kostnader:

Lån nr: 9666.01.60; Akonto IN-lån fra eiere

kr 4 476,00

Akonto firing

kr 714,00

Nextgentel bredbånd

kr 335,00

Andel felleskostnader etter eierbrøk

kr 3 403,00

Totalt

kr 8 928,00 pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.

Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Lån:

Lånnr. 9666.01.60431 i Boligbanken.

Annuitetslån med nominell rente 6,59% p.a., effektiv rente 7,05% p.a.

Restsaldo pr. 09.07.25 er på kr 14 059 430,-.

Lånet innfris 2053.

Dette er et administrativt IN-lån hvor seksjonseiere kan innfri sin andel etter avtale. Dersom man ønsker å innfri seksjonens andel, må forretningsfører ha beskjed innen 30.11. Det tilkommer et gebyr etter gitte satser ved innfrielse.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue: kr 23 815,00

Andel gjeld: kr 653 053,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere. Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.

Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr
Eierskiftegebyr (betales av selger)

Se www.infoland.no
kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:

Gunn Heggelund
Mobil: 450 12 293
E-post: fagerheimgaten18@styremail.no

Diverse informasjon:

Det kreves ikke styregodkjenning av nye eiere.

Flyttegebyr til sameiet kr 1 000,-.

Det finnes parkeringsplasser som fordeles etter ventelistepriippet.

Sameiet har vaskeri som bestilles gjennom styret.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:

Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder