NORDVIK

Fagerborggata 50B

1 soverom | 38 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Fagerborggata 50B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
32	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
99	Kontaktinfo
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og delikat 2-roms med balkong og heis - Fyring/v.vann inkl.
- Etterspurt og idyllisk beliggenhet - Vendt mot bakgård

Prisantydning	**4 750 000,-**
Omkostninger	**120 580,-**
Totalpris	**4 889 133,-**
Fellesgjeld	**18 553,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 305,-**
BRA-i	**38 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1959**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Fagerborggata 50B er en lys og delikat 2-roms selveierleilighet med etterspurt og tilbaketrukket beliggenhet på idylliske Fagerborg. Leiligheten vender mot rolig bakgård med sydvestvendt balkong og gode lys - og solforhold.

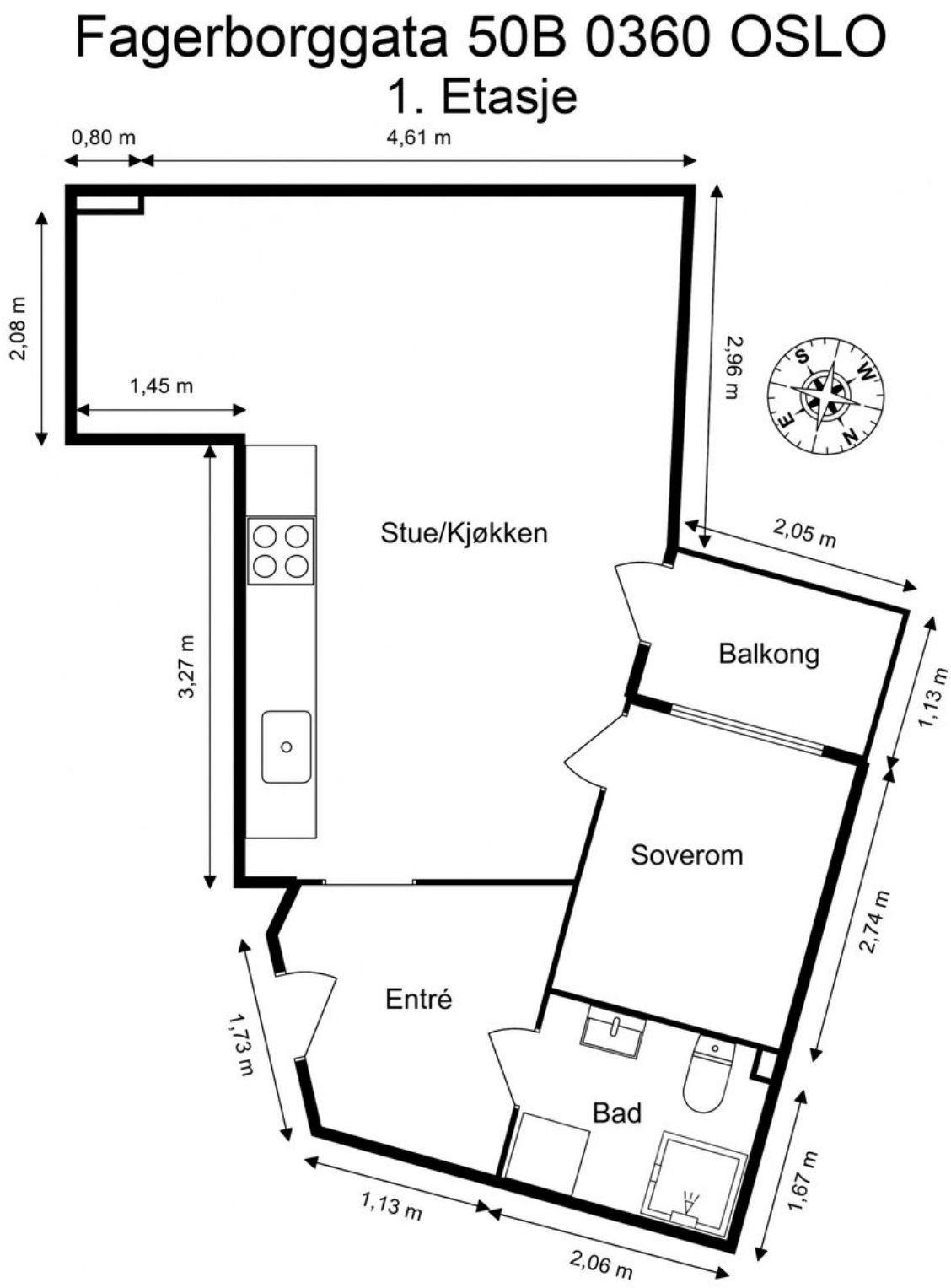
I umiddelbar nærhet finner du dagligvarebutikker, kollektivtransport og anerkjente kaféer og restauranter, og veien er kort til vakre rekreasjons- og turområder.

Verdt å merke seg:

- Attraktiv 2-roms mot bakgård
- Svært høy 1. etg. (fremstår som 2. etg. uten innsyn)
- Sydvestvendt balkong
- Heis
- Loft- og kjellerbod
- Fyring, varmtvann og fibernett inkludert i felleskostnadene
- Hyggelige grøntområder
- Etterspurt beliggenhet med kort vei til "alt"

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 38 kvm
Total BRA: 38 kvm



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.


GALERIE DE LA FORGE
L'HUILLIER








GALERIE DE LA FORGE
L'HUILLIER


GALERIE DE LA FORGE
L'HUILLIER




GALERIE DE LA FORGE
1, Rue Maréchal-Foch - VALLAURIS
L'HUILLIER
sculptures planes
GALERIE MORGANE
MOUGINS VILLAGE



















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0153/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fagerborggata 50B, 0360 OSLO
Gnr 216, bnr 33, snr 12 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Johan Gustafsson

Kjøpesum og omkostninger
4 750 000,- (Prisantydning)
18 553,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 768 553,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
119 200,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
120 580,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
133 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 889 133,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 902 133,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1959

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 38 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 44 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
1. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Bad, stue/kjøkken, soverom, entré
Total BRA: 38 kvm.
TBA: 2 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i høy 1. etasje (fremstår som 2. etasje) uten innsyn. Leiligheten inneholder entré, bad, soverom, stue og kjøkken. Utgang til balkong fra stue.

Leiligheten disponerer loft- og kjellerbod.

Det er heis i bygget.

Entré
Velkommen inn! Lys og innbydende entré med god plass til yttertøy og sko i integrert skap. Det er montert dørcalling.

Stue
Luftig stue med plass til sofaseksjon og spisebord.

Leiligheten har laminat på gulv og delikate fargevalg. Sosial planløsning med åpen stue-/kjøkkenløsning. Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt balkong vendt mot bakgård.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Innredningen fremstår som en kombinasjon av eldre og nyere elementer. Det er montert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Bad
Badet har slipt betonggulv, malte veggflater, dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant. Naturlig ventilasjon. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning, tettesjikt, sluk eller rørarbeider. Badet fremstår som eldre/original utførelse fra byggeår og står foran renovering. Forventet brukstid for våtrommet vurderes som oppbrukt.

Soverom
Lunt soverom med plass til dobbeltseng. Hele leiligheten vender mot bakgård.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
2024:
- Ny balkongdør
- Bad og kjøkken delvis oppgradert

2026:
- Malt og sparklet vegger

Det foreligger dokumentasjon (kvitteringer) for:
- Montering av dusjkabinett toalett servant og radiatorventil
- Flytting av kjøkken, elektrisk og ny platetopp. Diverse snekkeroppgaver
- Rørlegger arbeid kjøkken - installere vannpumpe

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Rørleggermester Mirek Dubiel byttet WC, Toalett og >>>Servant.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet WC, Dusj og servant. Siste var Rørleggermester Mirek Dubiel.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: det ble gjort av brbelektro men finner ikke fakturaen/dokumentasjon.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Styret bytte soilrør.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstmann holder på nå.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 37m2 var siste salgsoppgave.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har trevinduer med 2 separate glass koblet glass.

_____

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

_____

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

Dører: Bygningen har brann og lydklassifisert entrédør. Døren er merket B30 og 35 dB og alder er ukjent. Leiligheten har malt balkongdør fra 2024.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkongen er sørvestvendt og målt til ca. 2,1 m². Konstruksjonen er utført i betong/mur med behandlede overflater. Rekkverkshøyde er målt til 97,2 cm. Balkongen var belagt med inventar/materialer på befaringsdagen, og besiktigelsen var derfor begrenset.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom
ca 6mm fra hjørne til hjørne.
ca 5 mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
ca 16 mm fra hjørne til hjørne.
ca 8 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

TG2
Vinduer
Vinduene har høy alder og det er påvist værslitte karmer, oppsprukket maling og sprekkdannelser i treverk. Enkelte vinduer går tregt ved åpning og lukking. Det ble ikke observert knuste glass ved befaringen.
Konsekvens/tiltak: Videre bruk forutsetter jevnlig vedlikehold, justering og overflatebehandling. Lokale utbedringer bør utføres der treverk er svekket. Utskifting av enkelte vinduer må påregnes. TG 2.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Tettesjikt/overflater lot seg ikke kontrollere fullt ut på befaringsdagen. Det er i tidligere salgsdokumentasjon opplyst om skader/utettheter i tettesjikt. Det ble ikke registrert tydelige skader på tilgjengelige flater, men tidligere merknad og begrenset kontroll gir usikkerhet rundt faktisk tilstand.
Konsekvens/tiltak: Balkongen bør ryddes og kontrolleres nærmere. Lokale utbedringer må påregnes dersom det påvises skader eller utettheter i tettesjikt/overflater. Balkonger og fasademessige forhold er normalt sameiets vedlikeholdsansvar, men ansvarsforhold bør kontrolleres mot sameiets vedtekter.

Overflater
Laminatgulvet er opplyst å være av nyere dato. Det er registrert åpne skjøter og enkelte korte bord i gulvet. Ved enkelte hjørner gir gulvet etter ved belastning, og fotlister ligger stedvis ikke ned mot gulvflaten. Ved belastning oppstår det enkelte steder spalte på ca. 10 til 15 mm. Forholdet indikerer ujevnheter i underlag eller mangelfull tilpasning/montering.
Konsekvens/tiltak: Gulvet bør kontrolleres nærmere for å avklare årsak. Lokale justeringer eller omlegging av deler av gulvet kan være nødvendig for å oppnå normal funksjon og utførelse.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk
Det er ikke Kullfilter.
Konsekvens/tiltak: Det er allerede bestilt opp.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. 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.

Vannbåren varme
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

TG3
Etasje - Bad - Generell
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning, tettesjikt, sluk eller rørarbeider. Badet fremstår som eldre/original

utførelse fra byggeår og står foran renovering.

Badet har slipt betonggulv, malte veggflater, dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant. Forventet brukstid for våtrommet vurderes som oppbrukt. naturlig ventilasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har høy alder og mangler dokumentasjon på tettesjikt. Rommet har overflater og løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Totalrenovering må påregnes. Dersom badet fortsatt skal brukes før renovering, bør det benyttes tett dusjkabinett. Det bør samtidig utvises forsiktighet med vannsøl på gulv og vegger, da konstruksjonene ikke kan forventes å tåle normal vannbelastning.

TGIU
Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt, da våtsonen ligger mot felles trapperom/nabo og det ikke er fysisk mulig å utføre kontroll fra tilliggende konstruksjon. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner, alder og tilgjengelige opplysninger.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak:
Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Dersom en seksjonseier leier ut hele seksjonen, skal det gis melding til forretningsføreren om leietakeren(e)s navn. Videre skal seksjonseieren opplyse om sin adresse. Det er seksjonseiers ansvar at leietakere gjøres kjent med sameiets vedtekter og husordensregler.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten har naturlig ventilasjon, radiatorer med vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg og sentralanlegg for varmtvann.

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 305,- pr. mnd.
Inkluderer: Fiber (internett), strøm i fellesareal, fjernvarme (vannbåren varme til radiatorer), kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesareal, vaktmestertjeneste, nedbetaling av fellesgjeld, m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 142 151,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 568 604,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både

selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Bolig og Næringssameiet Fagerborggaten 50, orgnr. 971274379

Om sameiet
Bolig og næringssameiet Fagerborggaten 50 er et sameie bestående av 61 seksjoner, hvorav 59 er boligseksjoner, 1 næringsseksjon og 1 garasjeseksjon. Sameiet er i foretaksregisteret registrert med organisasjonsnummer: 971 274 379 og ligger i Oslo kommune.

Sameiet har vaktmester avtale med Frode Gran Service A/S.

Det er én vaskemaskin og én tørketrommel til beboernes disposisjon i oppgang A. Beboerne som benytter seg av dette betaler via en app. Det er veiledning for dette tilgjengelig i vaskeriet. Vasketider er hverdager fra kl. 08.00-20.00. Beboerne er ansvarlig for maskinene når de brukes.

Årsmøtedokumenter fra 2025 ligger vedlagt salgsoppgaven.

Det er sendt innkalling til årsmøte 2026.

Forretningsfører
Skagen Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 18 553,-pr. 31.12.2025

BN Bank
Saldo: 143.470,-
Nedbet. dato: 15.07.26
Rente: 7,5%
Avdrag: 44.462,-

BN Bank
Saldo: 950.000,-
Nedbet. dato: 15.09.30
Rente: 7,5%
Avdrag: 50.000,-

Per 31.12.2025.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Utgifter til trappevask kan iht. vedtektene innkasseres særskilt.
Vedtekter og husordensregler følger vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt etter godkjennelse av styret. Eventuelt dyrehold må ikke være til sjenanse for andre beboere. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene. Hvis dette skjer, må dette fjernes med det samme.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 78935191

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 237 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en tilbaketrukket og svært ettertraktet beliggenhet på Fagerborg i et attraktivt boligområde mellom Majorstuen, Marienlyst og Bolteløkka.

Nærmiljøet og nabolaget oppleves hyggelig og rolig, og tilbyr en unik kombinasjon av grønne, frodige omgivelser samtidig som du bor med kort vei til "alt". Området legger tilrette for en praktisk hverdag med enkel tilgang til servicetilbud og det meste man trenger. Her bor man i et godt og trivelig bomiljø, med imøtekommende og

vennlige naboer.

Fagerborgområdet består hovedsakelig av eldre småhus- og kvartalsbebyggelse, med et karakteristisk særpreg. Her bor man tilbaketrukket og fredelig, samtidig som man har kort vei til flotte parker og grøntområder for turer, trening og rekreasjon, blant annet St. Hanshaugen. Samtidig er det enkelt å ta del i bylivet, med kort avstand til et bredt utvalg av kafeer, restauranter og butikker. Fagerborg og nærliggende områder som Majorstuen, Adamstuen og St. Hanshaugen, representerer en pulserende bydel, velkjent for sitt yrende liv og stemning. Her finnes et mangfold av populære spisesteder og kaféer, spennende butikker, utdanningstilbud, treningsmuligheter, kunst- og kulturliv.

Fra boligen er det få minutters gange til buss i Kirkeveien retning Skøyen i vest og Galgeberg i øst. Kort gangavstand til trikk på Adamstuen (reisetid Oslo sentrum ca. 10 min.) og til Majorstuen som er et knutepunkt for offentlig transport med T-bane, buss og trikk. Det er nærhet til Ullevål sykehus, flere skoler og noen minutters gangavstand til parker på Marienlyst og området rundt Blindern. Flybussen går også rett ved.

Bogstadveien og Majorstuen ligger noen få minutters gange fra boligen. Bogstadveien er kanskje Norges mest kjente handlegate og er kjent for sitt rikelige tilbud av service og nisjeforretninger. Fra leiligheten er det også kort vei til Adamstuen og St. Hanshaugen. Kort avstand til parkanlegg, tur- og friområder.

I nærområdet er det mange fine turmuligheter i grønne og rolige omgivelser, som f.eks. Stensparken og St. Hanshaugen, som byr på parkstier, hyggelige sitteplasser og flotte utsiktspunkter. Det er også fint å gå i de rolige gatene på Fagerborg og videre mot Adamstuen eller Majorstuen, med flere små parker og hyggelige byrom underveis. For en litt lengre runde kan man gå mot Majorstuen og Frognerparken. Området kan i tillegg by på frodige, grønne lunger som Sophus Bugges plass bare en kort spasertur unna.

Liker du å trene er det flere treningsmuligheter like rundt hjørnet med få minutter til flere treningssentre.

For naturopplevelser i skog og mark er Sognsvann og områdene videre innover marka populære utfartssteder hele året.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Byggemeldte tegninger er vanskelig å tyde. Dagens planløsning synes å avvike fra opprinnelig planløsning, ved at kjøkken er flyttet ut i stue/kjøkken, og det er etablert soverom der kjøkken tidligere var plassert. Tidligere soverom i hjørne er fjernet. Forholdet er ikke nærmere kontrollert mot kommunale godkjenninger.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 1963.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

- Pågående plansaker i nærheten -

Saksnr: 202207037
Saken gjelder Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Sykkeltrasé
Sakstype Detaljregulering

- Pågående byggesaker i nærheten -

Fagerborggata 50 A - installasjon av brannalarmanlegg
Saksnummer: 202512394

Kirkeveien 145 - mulig ulovlig bruksendring
Saksnummer: 202505985

August Cappelens gate 2 - oppføring av en balkong
Saksnummer: 202513494

Kirkeveien 131 - utbedring av balkonger
Saksnummer: 202601189

Fagerborggata 40 - boring av tre energibrønner
Saksnummer: 202509221

Ullevålsveien 114 - 116 - Kirkeveien 153 A-E - Oppføring av boligblokk
Saksnummer: 202511348

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/216/33/12:
05.09.1856 - Dokumentnr: 900112 - Erklæring/avtale
Forbud mot generende bedrift
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1956 - Dokumentnr: 308827 - Erklæring/avtale vedr. begrensninger i utleiemulighetene
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.1957 - Dokumentnr: 301377 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2026 - Dokumentnr: 507575 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

09.03.1990 - Dokumentnr: 16383 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 45/5030
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 61 SEKSJONER

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på

videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 7 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk- 2 meglere for prisen av 1. Privatvisning er gratis. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 6 725,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 134 250,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 10. mai 2026

Ansvarlig megler
Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Fagerborggata 50B

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 202 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	**8 min** 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	**12 min** 1 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 335 elever, 17 klasser	**14 min** 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	**3 min** 0.2 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 31 elever, 28 klasser	**13 min** 1.1 km
Heltberg Bislett	**14 min**
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	**14 min** 1.3 km

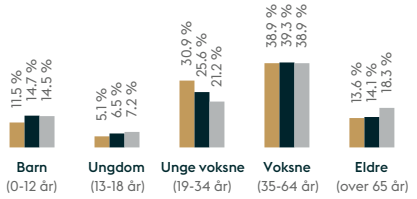
Offentlig transport

Vestre Aker kirke Linje FB1, 20, 25, 28	**3 min** 0.2 km
Ullevål sykehus i Sognsveien Linje 17, 18	**6 min** 0.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	**13 min** 1.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**8 min** 3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**11 min** 4.3 km

Barnehager

Fagerborg menighetsbarnehage (... 69 barn	**2 min** 0.1 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 ... 59 barn	**5 min** 0.4 km
Blindernveien SiO (0-4 år) 44 barn	**6 min** 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fagerborg/Jessenløkken	2 821	1 590
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

Sport

Sophus Bugges plass	2 min
Fagerborg videregående	2 min
Fresh Fitness Ullevål	5 min
EVO Adamstuen	9 min

«Kjempekoselig på Fagerborg.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Fagerborggata 50B , 0360 OSLO

OSLO kommune

gnr. 216, bnr. 33, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 38 m²



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik. Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

Befaringsdato: 30.04.2026 **Rapportdato:** 07.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1486 **Eiendomsverdi ref nr:** XX7066

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

HOLTET TAKST

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 2-roms selveierleilighet. Leiligheten ligger i byggets 1. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang med trapp og heis. Det er installert porttelefon.

Det medfølger en kjellerbod på ca. 3 m² og en loftsbod på ca. 3 m². Det er ikke opplyst om fast parkeringsplass.

Leiligheten har et samlet bruksareal på 44 m², hvorav 38 m² er internt bruksareal. Planløsningen består av entré, bad, soverom og stue/kjøkken. Leiligheten er delvis oppgradert i senere tid, blant annet med flytting av kjøkken og nyere gulvoverflater. Badet har eldre utførelse og står foran renovering.

Leiligheten har balkong på ca. 2 m² med adkomst fra stue/kjøkken.

Leiligheten fremstår med normal standard sett i forhold til alder og utførte oppgraderinger.

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1959. Yttervegger er oppført i betong/tegl, med utvendig puss og teglforblending. Leiligheten har trevinduer med koblet glass, brann og lydklassifisert entrédør samt malt balkongdør fra 2024. Balkong er utført i betong/mur med behandlede overflater.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av laminat på gulv, malte plater og betong på vegger, samt malt betonghimling. Etasjeskiller av betongdekke. Leiligheten har nyere malt fyllingsdør og eldre glattdør til bad.

VÅTROM Gå til side

Badet har eldre/original utførelse fra byggeår og står foran renovering. Rommet har slipt betonggulv, malte veggflater, dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning, tettesjikt, sluk eller rørarbeider.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er etablert i stue/kjøkken og har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Innredningen fremstår som en kombinasjon av eldre og nyere elementer. Det er montert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator er utført som omluftsløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger på bad består av eldre forkrommede rør og kobberrør. På kjøkken er det nyere rør i rør føringer. Avløpsrør på kjøkken er av plast og tilknyttet avløpspumpe/løftepumpe. Leiligheten har naturlig ventilasjon, radiatorer med vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg og sentralanlegg for varmtvann.

Sikringsskap er plassert i felles trappeoppgang og har automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen ligger på eiet tomt, felles for sameiet. Tomten består av bebygd areal med tilhørende felles adkomstarealer og uteområder. Felles tomt og utomhusarealer er ikke særskilt tilstandsvurdert i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

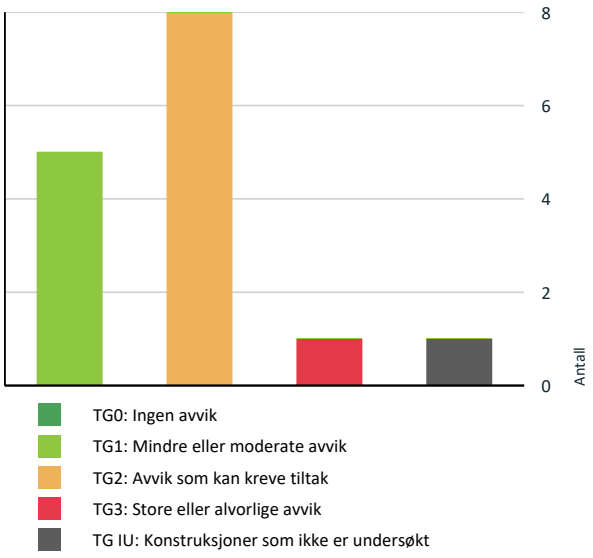
Boligbygg med flere boenheter

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

Byggemeldte tegninger er vanskelig å tyde. Dagens planløsning synes å avvike fra tidligere salg, ved at kjøkken er flyttet ut i stue/kjøkken, og det er etablert soverom der kjøkken tidligere var plassert. Tidligere soverom i hjørne er fjernet. Forholdet er ikke nærmere kontrollert mot kommunale godkjenninger.

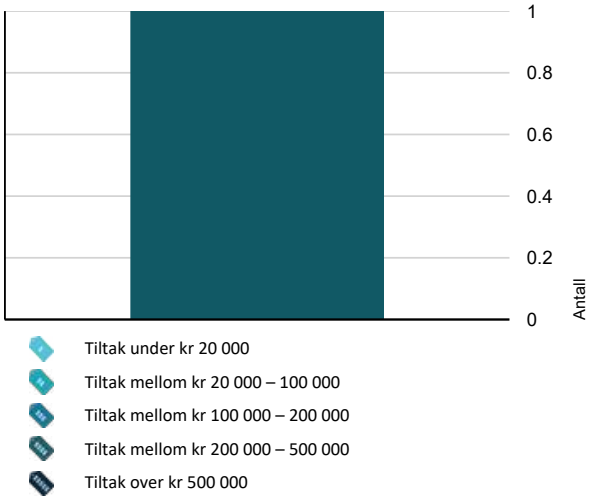
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1959

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Ny Balkongdør
2026	Modernisering	Vegger Nymalt

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har trevinduer med 2 separate glass koblet glass.

———

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

———

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har høy alder og det er påvist værslitte karmer, oppsprukket maling og sprekkdannelser i treverk. Enkelte vinduer går tregt ved åpning og lukking. Det ble ikke observert knuste glass ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Videre bruk forutsetter jevnlig vedlikehold, justering og overflatebehandling. Lokale utbedringer bør utføres der treverk er svekket. Utskifting av enkelte vinduer må påregnes. TG 2.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann og lydklassifisert entrédør. Døren er merket B30 og 35 dB og alder er ukjent. Leiligheten har malt balkongdør fra 2024.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkongen er sørvestvendt og målt til ca. 2,1 m². Konstruksjonen er utført i betong/mur med behandlede overflater. Rekkverkshøyde er målt til 97,2 cm. Balkongen var belagt med inventar/materialer på befaringsdagen, og besiktigelsen var derfor begrenset.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tettesjikt/overflater lot seg ikke kontrollere fullt ut på befaringsdagen. Det er i tidligere salgsdokumentasjon opplyst om skader/utettheter i tettesjikt. Det ble ikke registrert tydelige skader på tilgjengelige flater, men tidligere merknad og begrenset kontroll gir usikkerhet rundt faktisk tilstand.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Balkongen bør ryddes og kontrolleres nærmere. Lokale utbedringer må påregnes dersom det påvises skader eller utettheter i tettesjikt/overflater. Balkonger og fasademessige forhold er normalt sameiets vedlikeholdsansvar, men ansvarsforhold bør kontrolleres mot sameiets vedtekter.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og betong. himling er malt betong

———

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Laminatgulvet er opplyst å være av nyere dato. Det er registrert åpne skjøter og enkelte korte bord i gulvet. Ved enkelte hjørner gir gulvet etter ved belastning, og fotlister ligger stedvis ikke ned mot gulvflaten. Ved belastning oppstår det enkelte steder spalte på ca. 10 til 15 mm. Forholdet indikerer ujevnheter i underlag eller mangelfull tilpasning/montering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Gulvet bør kontrolleres nærmere for å avklare årsak. Lokale justeringer eller omlegging av deler av gulvet kan være nødvendig for å oppnå normal funksjon og utførelse.







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom
ca 6mm fra hjørne til hjørne.
ca 5 mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
ca 16 mm fra hjørne til hjørne.
ca 8 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige dører består av nyere malt fyllingsdør og en eldre glattdør til bad, antatt fra byggeår. Eldre dør har normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det ble ikke registrert vesentlige funksjonsavvik ved enkel kontroll.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning, tettesjikt, sluk eller rørarbeider. Badet fremstår som eldre/original utførelse fra byggeår og står foran renovering.

Badet har slipt betonggulv, malte veggflater, dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant. Forventet brukstid for våtrommet vurderes som oppbrukt. naturlig ventilasjon

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet har høy alder og mangler dokumentasjon på tettesjikt. Rommet har overflater og løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Totalrenovering må påregnes. Dersom badet fortsatt skal brukes før renovering, bør det benyttes tett dusjkabinett. Det bør samtidig utvises forsiktighet med vannsøl på gulv og vegger, da konstruksjonene ikke kan forventes å tåle normal vannbelastning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da våtsonen ligger mot felles trapperom/nabo og det ikke er fysisk mulig å utføre kontroll fra tilliggende konstruksjon. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner, alder og tilgjengelige opplysninger.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Innredningen fremstår som en kombinasjon av eldre og nyere elementer.

Det er montert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert fuktindikasjoner rundt utsatte installasjoner ved bruk av fuktindikator. Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert kjøkkenventilator som omluftsløsning. Eier opplyser at kullfilter og fettfilter er bestilt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke Kullfilter

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er allerede bestilt opp

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger på bad består av eldre forkrommede rør og kobberrør. På kjøkken er det nyere rør i rør føringer, etablert i forbindelse med flytting av kjøkken fra tidligere soverom til stue. Rørskap er ikke besiktiget. Tidligere salgsoppgave opplyser at vannrør ble skiftet i 2023, men omfanget av utskiftingen er ikke dokumentert.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør består av plast og støpejern der dette er synlig/opplyst. Avløpsrør på kjøkken er av plast og er etablert i forbindelse med flytting av kjøkken og montering av avløpspumpe/løftepumpe. Tidligere salgsoppgave opplyser at soilrør/avløpsrør ble skiftet i 2023.

Skjulte deler av anlegget er ikke kontrollert.

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, unormale luktforhold eller funksjonsavvik på tilgjengelige deler ved befaringen. Normal kontroll og vedlikehold må påregnes.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Soverom har tilluft via veggventil. Øvrige rom ventileres ved manuell åpning av vinduer og balkongdør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

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.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert avløpspumpe/løftepumpe under kjøkkenbenk, opplyst etablert i 2023 i forbindelse med flytting av kjøkken. Installasjonen er tilkoblet kjøkkenavløp og har vannstoppsystem. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller funksjonsavvik ved befaringen. Normal kontroll og vedlikehold må påregnes.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren varme via vegghengte radiatorer, med forsyning fra fjernvarmeanlegg. Eier opplyser at ventiler og termostater er skiftet.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner. Undertegnede har ikke spesialkompetanse innen varmeanlegg. Reguleringsventiler og termostater er ikke funksjonstestet utover enkel visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i felles trappeoppgang utført med automatsikringer

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.
   Uvisst. Det foreligger ikke opplysninger om at det elektriske anlegget er totalt rehabilitert. Deler av anlegget er oppgradert, blant annet sikringsskap og enkelte installasjoner, men dette er ikke dokumentert som full utskifting fra inntakssikring og videre.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Eier opplyser at elektriske arbeider utført i egen eiertid er utført av fagperson. Dokumentasjon er ikke fremlagt ved befaring.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring er ikke fremlagt ved befaring. Dokumentasjon bør innhentes dersom dette foreligger.

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 ikke i mitt eierskap

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Komfyrvakt har koblet ut enkelte ganger.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Eier opplyser at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget i egen eiertid.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

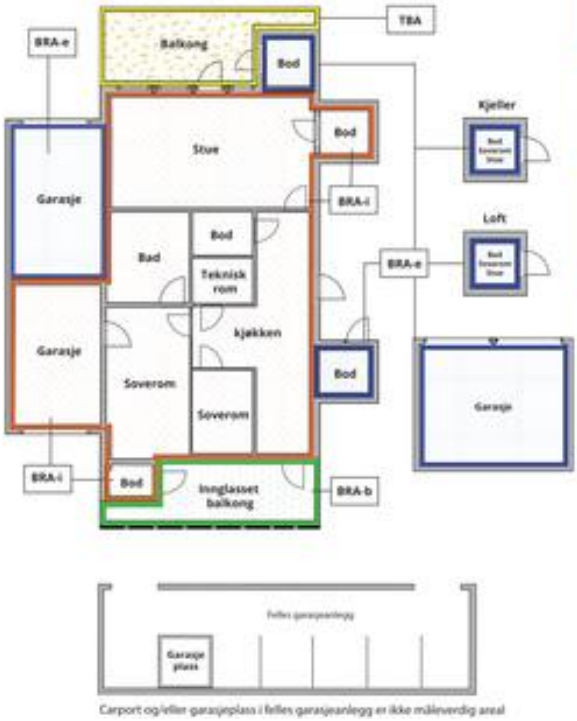
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	38			38	2
Loft		3		3	
Kjeller		3		3	
SUM	**38**	**6**			**2**
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bad, stue/kjøkken, soverom, entré		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde er målt til 2,64 m i stue/kjøkken

Loftboden har skråtak og var fylt med inventar på befaringsdagen. Krav til måleverdig areal etter NS 3940, herunder fri høyde på 1,90 m, er ikke kontrollmålt. Oppgitt areal er derfor basert på gulvareal målt så langt tilgjengeligheten tillot.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger er vanskelig å tyde. Dagens planløsning synes å avvike fra tidligere salg, ved at kjøkken er flyttet ut i stue/kjøkken, og det er etablert soverom der kjøkken tidligere var plassert. Tidligere soverom i hjørne er fjernet. Forholdet er ikke nærmere kontrollert mot kommunale godkjenninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Flytting av kjøkken, byttet gulv

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør
	Johan Gustafsson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	33		12	1270 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Ikke relevant

Adresse
Fagerborggata 50B

Hjemmelshaver
Gustafsson Johan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Fagerborg i Oslo, i et etablert boligområde med hovedsakelig eldre bygårdsbebyggelse og nærhet til grøntområder, servicetilbud og kollektivtransport. Leiligheten vender mot rolig bakgård og har balkong mot sørvest.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig gate. Det er felles adkomst til bygningen via hovedinngang, med videre adkomst via felles trapperom og heis. Parkering er ikke særskilt tilknyttet seksjonen etter fremlagte opplysninger.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål. Det foreligger reguleringskart og kommuneplanopplysninger. Reguleringskart er utarbeidet for eiendomsomsetning og kan ikke benyttes som grunnlag for byggesak.

Om tomten

Tomten er eiet og opplyst å være ca. 1 270 m². Tomten er felles for sameiet og består av bebygd areal med tilhørende felles adkomstarealer og uteområder. Utearealer og fellesarealer er ikke særskilt tilstandsvurdert, med mindre dette fremgår av rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	22.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	06.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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 takstkonsulenten 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 forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht måleregelene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
6. mai 2026

Oppdragsnummer
36-0153/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fagerborggata 50B, 0360 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Johan Gustafsson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggermester Mirek Dubiel byttet WC, Toalett og >>>Servant

---

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet WC, Dusj og servant. Siste var Rørleggermester Mirek Dubiel

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: det ble gjort av brbelektro men finner ikke fakturaen /dokumentasjon.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Styret bytte soilrør

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstmann holder på nå

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 37m2 var siste salgsoppgave

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

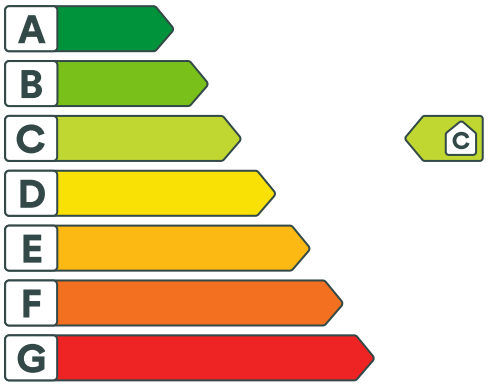
Oppdragsnummer: 36-0153/26

enova

Energiattest



Adresse	
Fagerborggata 50B, 0360 OSLO	
Dato for energimerking **08.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-293140**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80525567**
Gårdsnummer **216**	Bruksnummer **33**
Seksjonsnummer **12**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1959**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **38,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **38,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
137,42 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
137,42 kWh/m²	**10 200 kWh**



Fagerborggata 50B, 0360 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Fagerborggata 50B, 0360 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 20: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **Skagen Eiendomsforvaltning AS**

Styrets årsberetning Fagerborggaten50 2025

Signert av følgende



Signatur 1 | Signatur 2



Signatur 3 | Signatur 4 | Signatur 5

Signatur 6 | Signatur 7 | Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

BOLIG- OG NÆRINGSSAMEIET FAGERBORGGATEN 50
STYRETS ÅRSBERETNING 2025

Styrets sammensetning

Leder:	Arne Dahlsrud
Medlemmer:	Morten Hiemeyer Inger Lise Gruner Amelia Lisiecka

Styrets arbeid.
Det ble i løpet av det siste året avholdt 5 styremøter. Samtidig har det vært jevnlig kontakt mellom styrets representanter og forretningsfører vedrørende sameiets drift.

Merkantilbygg har nå solgt alle sine boligseksjoner og eier nå kun garasjeseksjonen

Fra og med 1.januar 2023 ble det inngått avtale med Home-Net (nå Global Connect) om nytt fiberanlegg for sameiet. Dette har fungert bra også i 2025 og avtalen fortsetter videre.

Styret har fulgt opp arbeider med, HMS og avtale med Norsk Brannvern (se eget punkt), reparasjon av heiser, nødvendig vedlikehold og reperasjoner ,dugnad , opprydning av forsøpling i fellesområder, med mer.

Spesielt når det gjelder forsøpling rundt søppelhusene har sameiet flere ganger måttet be om hjelp for å få ting fjernet på sameiets regning.

Det har i løpet av året vært en del problemer med at inngangsdørene i oppgangene har stått mye ulåst. Det er derfor i 2025 installert nye elektriske dørpumper i alle oppganger

HMS og internkontroll
Sameiet har avtale med Norsk Brannvern som årlig gjennomfører kontroll av fellesområder og leilighetene, og styret følger opp behov for utbedringer i fellesområdene.

Styret la i år som i fjor til rette for forenklet kontroll, og har informert eiere og beboere via mail , oppslag i alle oppganger og i Facebook-gruppen. Det er allikevel ikke alle leiligheter som har blitt kontrollert, og styret minner om at det er enhver eiers ansvar å sørge for forsvarlig brannsikkerhet i sin seksjon.
Resultatet av denne kontrollen var langt fra tilfredstillende. Kun 60% av leilighetene ble kontrollert på grunn av manglende adkomst og det ble registrert mangler i 43% av de kontrollerte leilighetene.

Sameiets stilling
Inntektene utgjorde i 2025 kr. 3.715.430.-
Årsresultat ble kr. 582.915.-
Sameiets langsiktige gjeld er etter opplåning ved årets slutt er kr. 1.093.470.-

Fellesarealer
Det er naturlig med noe slitasje i en gammel bygård, men seksjonseiere og beboere har et felles ansvar for å forsøke å holde dette til et minimum. Det oppstår en del skader på trappeoppganger, inngangsdører og heiser, spesielt i forbindelser med ut- og innflytting, samt oppussing, så styret vil påminne alle om å vise forsiktighet. Seksjonseiere som leier ut har et ekstra ansvar for å følge opp sine leietakere ved ut- og innflytting.

Det vil som tidligere år bli gjennomført en ryddeaksjon før eller etter fellesferien 2026 via innleid hjelp. Det vil i den forbindelse leies inn en container hvor beboere også kan kaste skrot.
Styret ber innstendig alle beboere om å følge ordensreglene og holde fellesområdene ryddige for private eiendeler og søppel. Dette gjelder også utenfor søppelskurene, da renovasjonsetaten ikke tar med gjenstander som plasseres der.

Kapitalinnbetaling
Styret mener det ikke er behov for å øke husleien i 2026,

Forretningsfører
Sameiets forretningsfører har i 2025 vært Erik Glende Johnsen , Skagen Eiendomsforvaltning

Vaktmester
Sameiet har også i år hatt avtale med Frode Gran Service A/S

Renhold.
Sameiet har i 2025 har hatt renholdsavtale med Cleanit AS

Forsikring
Sameiet har forsikringsavtale med Gjensidige.

Miljø og fortsatt drift
Styret har bestått av 2 kvinner og 2 menn. Sameiet bestreber seg på likestilling mellom kjønn. Sameiet forurenser det ytre miljø i begrenset grad. Regnskapet er satt under forutsetning av fortsatt drift.

Oslo, 25.03.2026

Arne Dahlsrud
sign.

Inger Lise Gruner
sign.

Morten Hiemeyer
sign.

Amelia Lisiecka
sign.

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **Skagen Eiendomsforvaltning AS**

Årsregnskap Fagerborggaten 50 2025

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3



Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

Bolig og Næringssameiet Fagerborggaten 50

Org.nr. 971 274 379

Årsregnskap 2025

BOLIG-OG NÆRINGSSAMEIET FAGERBORGGATEN 50

DRIFTSRESULTAT

pr. 31.12.	2024	Bud 25	Faktisk 2025	Bud 2026
Driftsinntekter:				
Innbetalte fellesinntekter	1 702 286	1 696 684	1 696 608	2 520 000
Ekstra rør og tilbakestilling	0	0		
Brenselsinntekter	1 355 448	1 350 549	1 350 708	750 000
Andel betjening lån/sparing	650 612	648 473	648 444	430 000
Andre inntekter (vaskeri etc)	5 891	6 000	19 670	6 000
Sum inntekter	3 714 237	3 701 706	3 715 430	3 706 000
Driftskostnader				
Styrehonorar	120 000	120 000	120 000	130 000
Arb avg	16 920	17 000	16 920	18 330
Vedlikehold bygninger/maskiner	771 329	350 000	242 339	350 000
Ekstra rør og tilbakestilling	0	0	47 335	47 335
Vedlikehold heisanlegg	187 692	150 000	183 062	250 000
Inst./rep. fjernvarmeanlegg	15 888	40 000		0
Strøm gård/vaskeri/heis	61 784	55 000	64 936	65 000
Fjernvarme	872 187	950 000	765 849	750 000
Div.fremmede tjenester	18 598	35 000	37 379	30 000
Kabel- tv	177 951	200 000	183 553	200 000
Komm.avgifter	499 119	515 000	543 032	545 000
Rydding og renhold	76 365	80 000	99 253	80 000
Forretningsførerhonorar inkl ekstra og lønn	140 713	145 000	130 662	145 000
Revisjonskostnader	24 550	26 000	22 563	25 000
Forsikring bygning	256 320	265 000	328 751	350 000
Kjøp av utstyr	0	0		0
Service brannutstyr	40 739	40 000	23 730	25 000
Driftsmateriell/uteareal	0	0		0
Diverse kostnader	22 246	20 000	15 336	20 000
Vaktmester	164 241	190 000	241 288	240 000
				0
Sum driftskostnader	3 466 642	3 198 000	3 065 988	3 270 665
				0
Driftsresultat	247 595	503 706	649 442	435 335
				0
Netto Finans				0
				0
Finansinntekter	28 511	20 000	29 747	30 000
Finanskostnader	105 002	120 000	96 274	100 000
				0
Netto finansposter	-76 491	-100 000	-66 527	-70 000
				0
Årets resultat	171 104	403 706	582 915	365 335
				0
Årets avdrag	20 000	365 000	379 281	343 500

BOLIG- OG NÆRINGSSAMEIET FAGERBORGGT. 50

BALANSE

pr. 31.12	Note	2025	2024	2023
EIENDELER				
Omløpsmidler				
Bank driftskonto		618 932	368 762	355 277
Kundefordring		10 609	40 341	
Kortsiktig fordring		375 481	393 417	35 248
Sum omløpsmidler		1 005 022	802 520	390 525
Sum eiendeler		1 005 022	802 520	390 525
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Akk.resultat pr. 01.01		-1 368 193	-1 539 299	-1 859 701
Årets overskudd/underskudd		582 915	171 104	320 402
Kapital pr.31.12		-785 278	-1 368 195	-1 539 299
Langsiktig gjeld				
Langsiktig gjeld	1	1 093 470	1 472 751	1 339 346
Sum langsiktig gjeld		1 093 470	1 472 751	1 339 346
Kortsiktig gjeld				
Leverandørgjeld		479 606	458 287	353 309
Forskuddsbet. fellesutg.		128 876	109 488	102 885
Annen kortsiktig gjeld		88 348	130 189	134 284
Sum kortsiktig gjeld		696 830	697 964	590 478
Sum gjeld og egenkapital		1 005 022	802 520	390 525

Oslo, 25/3-2026

Arne Dahlsrud
Styrets leder

Inger Lise Gruner
Styremedlem

Morten Hiemeyer
Styremedlem

Amelia Natalie Lisiecka
Styremedlem

BOLIG-OG NÆRINGSSAMEIET FAGERBORGGATEN 50

Brenselsoppgjør

Inntekter	**2025**	**2024**	**2023**
A konto brenselsinntekt	1 350 708	1 355 448	1 186 176
Kostnader			
Fjernvarme	765 849	872 187	917 840
Service fjernvarmeanlegg	47 335	15 888	39 048
Sum kostnader	813 184	888 075	956 888
Over + / underskudd -	537 524	467 373	229 288

Det er innkalt 12 måneder felleskost og brensel i 2025
Brenseloppgjør avregnes ikke.

Note 1
Sameiet har 2 lån i BN Bank på totalt kr 1.093.470

MYRDAHL OG SVEEN
STATSAUTORISERTE REVISORER

Myrdahl og Sveen AS
Støperiveien 26, postboks 123
2011 Strømmen, Norway
Telefon: +47 63 89 46 60
E-post: post@myrdahl-sveen.no
www.myrdahl-sveen.no
Foretaksregisteret
Org.nr. NO 942 254 962 MVA

Til sameiermøtet i Bolig- og Næringssameiet Fagerborggaten 50

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bolig- og Næringssameiet Fagerborggaten 50 som viser et overskudd på kr 582 915. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
26.03.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Strømmen, 26. mars 2026
Myrdahl og Sveen AS

Morten Rugtvedt
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
26.03.2026

BOLIG-OG NÆRINGSSAMEIET FAGERBORGGATEN 50

DRIFTSRESULTAT

pr. 31.12.	2022	2023	Bud 2024	2024	Bud 2025	
Driftsinntekter:						
Innbetalte fellesinntekter	(1 301 964)	(1 495 032)	(1 569 784)	(1 702 286)	(1 696 684)	
Ekstra rør og tilbakestilling	-1 654 692	-3 406 412	0	0	0	
Brenselsinntekter	-1 267 533	-1 186 176	-1 250 000	-1 355 448	-1 350 549	
Andel betjening lån/sparing	-492 987	-560 148	-600 000	-650 612	-648 473	
Andre inntekter (vaskeri etc)	-8 948	-8 423	-8 000	-5 891	-6 000	
Sum inntekter	**-4 726 124**	**-6 656 191**	**-3 427 784**	**-3 714 237**	**-3 701 706**	
Driftskostnader						
Styrehonorar	120 000	82 642	120 000	120 000	120 000	
Arb avg	16 920	11 653	18 000	16 920	17 000	
Vedlikehold bygninger/maskiner	85 356	160 091	300 000	771 329	350 000	
Ekstra rør og tilbakestilling	1 687 775	3 482 659	0	0	0	
Vedlikehold heisanlegg	147 592	256 162	200 000	187 692	150 000	
Inst./rep. fjernvarmeanlegg	32 932	39 048	35 000	15 888	40 000	
Strøm gård/vaskeri/heis	60 320	51 239	50 000	61 784	55 000	
Fjernvarme	976 085	917 940	950 000	872 187	950 000	
Div.fremmede tjenester	23 693	49 114	32 000	18 598	35 000	
Kabel- tv	184 030	166 070	200 000	177 951	200 000	
Komm.avgifter	362 823	430 379	440 000	499 119	515 000	
Rydding og renhold	67 904	76 996	75 000	76 365	80 000	
Forretningsførerhonorar inkl ekstra og lønn	108 952	130 032	140 000	140 713	145 000	
Revisjonskostnader	22 213	23 338	25 000	24 550	26 000	
Forsikring bygning	203 708	230 022	240 000	256 320	265 000	
Kjøp av utstyr	0	0	2 500	0	0	
Service brannutstyr	20 820	22 305	24 000	40 739	40 000	
Driftsmateriell/uteareal	0	0	2 500	0	0	
Diverse kostnader	4 551	14 456	4 000	22 246	20 000	
Vaktmester	125 203	122 954	140 000	164 241	190 000	
Sum driftskostnader	**4 250 877**	**6 267 100**	**2 998 000**	**3 466 642**	**3 198 000**	3329722
Driftsresultat	**-475 247**	**-389 091**	**-429 784**	**-247 595**	**-503 706**	-136 920
Netto Finans						
Finansinntekter	-24 061	-28 177	-20 000	-28 511	-20 000	
Finanskostnader	79 763	96 874	100 000	105 002	120 000	
Netto finansposter	**55 702**	**68 697**	**80 000**	**76 491**	**100 000**	
Årets resultat	-419 545	-320 394	-349 784	-171 104	-403 706	
Årets avdrag	357 887	350 000	350 000	20 000	365 000	
				NB opplåning kr 500.000		

BOLIG- OG NÆRINGSSAMEIET FAGERBORGGT. 50

BALANSE
pr. 31. 12.

	Note	2024	2023	2022
EIENDELER				
Anleggsmiddler				
Anleggsmidler				
Sum anleggsmidler				
Omløpsmidler				
Bank driftskonto		368 762	355 277	990 784
Kundefordringer		40 341		
Kortsiktig fordring		393 417	35 248	427 876
Sum omløpsmidler		802 520	390 525	1 418 660
Sum eiendeler		802 520	390 525	1 418 660
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Akk.resultat pr. 01.01		1 539 299	1 859 701	2 279 246
Årets overskudd/underskudd		-171 104	-320 402	-419 545
Kapital pr.31.12		1 368 195	1 539 299	1 859 701
Langsiktig gjeld				
Langsiktig gjeld	1	-1 472 751	-1 339 346	-1 699 138
Sum langsiktig gjeld		-1 472 751	-1 339 346	-1 699 138
Kortsiktig gjeld				
Leverandørgjeld		-458 287	-353 309	-1 113 699
Forskuddsbet. fellesutg.		-109 488	-102 885	-218 564
Annen kortsiktig gjeld		-130 189	-134 284	-246 960
Sum kortsiktig gjeld		-697 964	-590 478	-1 579 223
Sum gjeld og egenkapital		-802 520	-390 525	-1 418 660

Oslo, 11/3-25

Marit Fjeldstad Dahlsrud

Inger Lise Gruner

Morten Hiemeyer

Arne Dahlsrud

Amelia Natalie Lisiecka

Bolig og Næringssameiet Fagerborggt 50

Inntekter	**Brenselsoppgjør**		
	2024	2023	2022
A konto brenselsinntekt	**1 355 448**	**1 186 176**	**1 267 533**
Kostnader			
Fjernvarme	872 187	917 840	973 957
Service fjernvarmeanlegg	15 888	39 048	32 932
Sum kostnader	**888 075**	**956 888**	**1 006 889**
Over + / underskudd -	**467 373**	**229 288**	**260 644**

Det er innkalt 13 måneder felleskost og brensel i 2024.
Brenseloppgjør avregnes ikke.

Note 1
Sameiet har 2 lån i BN Bank på totalt kr 1.472.751 ved utløp av 2024

Til Sameierne i Bolig og Næringssameiet Fagerborggaten 50

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Det innkalles herved til årsmøte i Bolig og Næringssameiet Fagerborggaten 50.
Årsmøtet holdes hos Marit og Arne Dahlsrud , Fagerborggt.50 A 6.etg

Tirsdag 8. april kl. 18.00

1. Konstituering:
- Godkjenning av innkalling og dagsorden.
- Opptak av navnefortegnelse
- Valg av møteleder, referent og to personer til å undertegne protokollen

2. Styrets årsberetning (vedlagt)

3. Regnskap
- Regnskap for 2024 (vedlagt)
- Budsjett for 2025 (vedlagt)
- Revisjonsberetning (vedlagt)

4. Innkommende forslag.

6. Valg av styre.

Forslag til styret må være innkommet senest 29.mars
De av sameierne som ikke kan møte på årsmøtet kan fylle ut fullmakten på nedenstående blankett som må medbringes av den som gis fullmakt.

Oslo, 20.03.2025

Med vennlig hilsen
Bolig og Næringssameiet Fagerborggaten 50
Marit Dahlsrud
Styreleder

……
BOLIG OG NÆRINGSSAMEIET FAGERBORGGATEN 50
Denne fullmakt bes levert i utfylt og undertegnet stand ved fremmøte på årsmøtet

Sameiers navn:……..Seksjonsnr.:…….

Fullmakt til å stemme på mine/våre vegne gitt til…….

Dato:……..Sameiers signatur……..

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **Skagen Eiendomsforvaltning AS**

Fagerborggt 50 - Protokoll årsmøte 2025

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3



Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

Til Sameierne i Bolig og Næringssameiet Fagerborggaten 50

REFERAT FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Årsmøte i Bolig og Næringssameiet Fagerborggaten 50 ble avholdt hos Marit og Arne Dahlsrud, Fagerborggt.50 A 6.etg Tirsdag 8. april kl. 18.00 og ble avsluttet ca kl 19.00

1. Konstituering:
- Godkjenning av innkalling og dagsorden. Denne ble godkjent.
- Opptak av navnefortegnelse. Det var 14 av 61 seksjoner tilsted i hht liste som vedlagt.
  Ingen fullmakter ble fremlagt.
- Valg av møteleder, referent og to personer til å undertegne protokollen.
  Møteleder ble Arne Dahlsrud, referent ble forretningsfører Espen Riis-Johannessen og til å undertegne protokollen ble Kåre M S Solvåg og Kjell E S Vikerhagen.

2. Styrets årsberetning (var vedlagt).
Årsberetningen ble gjennomgått av møteleder og spørsmål ble besvart. Årsberetningen ble godkjent.

3. Regnskap
- Regnskap for 2024 (var lagt).
  Regnskapet ble kommentert av forr. fører og spørsmål besvart av ham og styret.
- Budsjett for 2025 (var vedlagt).
  Budsjett ble kommentert av forr. fører med tilleggskommentarer fra styret. Spørsmål ble besvart.
- Revisjonsberetning (var vedlagt).
  Revisjonsberetningen var fremlagt, og det var ikke kommentarer til denne.

Regnskap, budsjett og revisjonsberetning ble enstemmig godkjent.

4. Innkommende forslag.
Det var kommet inn forslag om beplantning. Styret vil avvente detaljert forslag og ta dette videre i styresammenheng.

6. Valg av styre.
Styreleder Marit Dahlsrud takket for seg etter mange år som styreleder og – medlem. Sameiet takker og takket Marit for sin mangeårige innsats.

Styremedlem Inger Lise Gruner og Amelia Lisiecka var ikke på valg og har 1 år igjen av sin styreperiode. Morten Hiemeyer ble gjenvalgt for 2 år som styremedlem. Arne Dahlsrud ble valg som styreleder i 1 år.

Styret skal bestå av 5 personer og det søkes et medlem til. Ingen på møtet ønsket å stille til styret. Det nye styret skal arbeide med å skaffe et nytt medlem. Årsmøte støttet denne løsningen.

7. Annet.

Etter årsmøte ble konkludert at styret skulle besørge innramming av inngangsdør i oppgang B med metallramme og at planter rundt søppelskuret skulle få vokse høyere for å skjerme dette.

Oslo, 09.04.2025

Arne Dahlsrud

Kjell E S Vikerhagen

Kåre M S Solvåg

Espen Riis-Johannessen

TILSTEDE F50 ÅRSMØTE 8/4/25

Einar Dahl 202 oppgang B
Gunhild Gotteng 1 etg — " — B
Olav Nyland 201 oppgang C
Tabitha Rivera 0101 opg. C
KÅRE M.S. SOLVÅG 0504 OPG. A
Jennifer DETTMERING 0504 OPG A
John Ronsved H0204 OPG A
OLE WILLIAM SANDBORG H0402 OPG A
TUVA HAMMERLUND FANGEL H0104 OPG A
Fredrik O. Helling H0104 OPG A
Kjell Erik Skaare Vikenhagen snr 21, H0201 B
MORTEN HJELMEVER ~~KARLSRUDE~~ 1
Inger Lise Grüner Seksjon 43
Marit Dahlsveen A/K seksj. 57
" " 53
Maria Waldron 52 ~~H0502 B~~
Seksjoner ~~13~~ 14

Til Sameierne i Bolig og Næringssameiet Fagerborggaten 50

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

Det innkalles herved til årsmøte i Bolig og Næringssameiet Fagerborggaten 50.
Årsmøtet holdes hos Marit og Arne Dahlsrud , Fagerborggt.50 A 6.etg

Tirsdag 14 april kl. 18.00

1. Konstituering:
- Godkjenning av innkalling og dagsorden.
- Opptak av navnefortegnelse
- Valg av møteleder, referent og to personer til å undertegne protokollen

2. Styrets årsberetning (vedlagt)

3. Regnskap
- Regnskap for 2025 (vedlagt)
- Budsjett for 2026 (vedlagt)
- Revisjonsberetning (vedlagt)

4. Innkommende forslag.

5. Valg av styre.

Forslag til styret må være innkommet senest 6.april
De av sameierne som ikke kan møte på årsmøtet kan fylle ut fullmakten på nedenstående blankett som må medbringes av den som gis fullmakt.

Oslo, 25.03.2026

Med vennlig hilsen
Bolig og Næringssameiet Fagerborggaten 50
Arne Dahlsrud
Styreleder

……
BOLIG OG NÆRINGSSAMEIET FAGERBORGGATEN 50
Denne fullmakt bes levert i utfylt og undertegnet stand ved fremmøte på årsmøtet

Sameiers navn:……..Seksjonsnr.:…….

Fullmakt til å stemme på mine/våre vegne gitt til…….

Dato:……..Sameiers signatur…….

Utkast til reviderte husordensregler ble behandlet og godkjent av styret 06.02.2024

Husordensregler for

BOLIG - OG NÆRINGSSAMEIET FAGERBORGGATEN 50

- Sist oppdatert og vedtatt på årsmøtet 22. juni 2020.
- Revidert av styret og fremmes som sak på årsmøte 16. april 2024.

Husordensreglene skal skape gode forhold for alle beboerne i sameiet. I tillegg til å informere om plikter og regler som gjelder for beboerne, ønsker vi å sikre trivsel og hygge i hjemmene og at vi som bor her opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Husordensreglene er en del av husleiekontrakten. I tillegg vil løpende meldinger og beskjeder fra styret til beboerne gjelde på samme måte som husordensreglenes bestemmelser.

Ved utleie er det eiers ansvar å videreformidle husordensreglene til leietakere og sørge for at disse blir overholdt.

FELLESAREALER
Inngangsdørene skal være låst til alle døgnets tider. Dørene til loft, kjeller, sykkelrom, vaskeri m.m. skal også alltid være låst.

Fugler o.l. må ikke mates fra vinduer, balkonger eller rett utenfor husveggen da dette lett kan føre til store plager med rotter og andre skadedyr.

Fyrstikker eller levende lys må ikke benyttes i kjeller eller på loft.

Beboerne er ansvarlig for renhold av egen dørmatte og gulvet under den. Dette er ikke renholdspersonalets ansvar.

Av hensyn til brannsikkerhet og generell fremkommelighet skal det ikke settes gjenstander i gårds- og portrom, trappeganger eller øvrige fellesareal.

SYKLER
Sykler skal parkeres i sykkelbodene til de respektive oppgangene og ikke settes ved innganger i fellesarealene. Sykler som ikke er i bruk skal ikke oppbevares i sykkelbodene.

Feil hensatte sykler vil bli fjernet.

SØPPELHÅNDTERING
Alt søppel som kastes i avfallsbeholderne må pakkes forsvarlig inn iht. retningslinjene fra kommunen. Stor pappemballasje må deles opp før det plasseres i beholderen.

Vær miljøbevisst! Kast ikke glass eller annet spesialavfall i avfallsbeholderne, men bruk containerne som er utsatt til dette i nærområdene og gjenbruksstasjoner.

Utkast til reviderte husordensregler ble behandlet og godkjent av styret 06.02.2024

Emballasje, store esker o.l. etter eksempelvis flytting må ikke settes utenfor avfallsbeholderne. Renholdsverket tar ikke dette med seg. Slikt avfall må den enkelte selv kjøre bort.

Det gjennomføres en årlig dugnad ved innleid hjelp, hvor det også blir bestilt container. Dato for dugnaden blir opplyst til sameiet i god tid, og det er da også mulig for beboere å kaste avfall i containeren.

DYREHOLD

Eventuelt dyrehold må ikke være til sjenanse for andre beboere. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene. Hvis dette skjer, må dette fjernes med det samme.

VASKERI

Det er én vaskemaskin og én tørketrommel til beboernes disposisjon i oppgang A. Beboerne som benytter seg av dette betaler via en app. Det er veiledning for dette tilgjengelig i vaskeriet. Vasketider er hverdager fra kl. 08.00-20.00. Beboerne er ansvarlig for maskinene når de brukes.

Forlat vaskeriet slik du selv forventer å finne det. Etter bruk av vaskeriet skal både maskiner og gulv være ordentlig rengjort og i orden. Kloakksluk og losamler i tørketrommel skal være fri for tøyrester, lo og annet avfall.

BALKONGER/TERRASSER

På/fra balkonger, terrasser og vinduer må det ikke tørkes, luftes, ristes eller bankes tøy, tepper o.l. Gulvtepper og dørmatter må heller ikke bankes eller ristes fra de samme steder.

Balkonger og terrasser må ikke brukes som lagringsplass for esker, aviser, søppel, gamle møbler o.l. Balkonger, terrasser og sluk må holdes rene slik at man unngår fugleplager, lekkasjer m.m.

Det er ikke tillatt å grille på balkongene. Det er kun leilighetene på toppen av bygningen som har lov til å grille på tilhørende terrasse, men kun med elektrisk grill.

BAD/KJØKKEN

Beboerne er selv ansvarlig for alle skader som påføres leiligheten. Skyll vasker og sluk med avløpsåpner av typen Mudin eller tilsvarende med jevne mellomrom. Dette løser opp fett og belegg og hindrer tette sluk.

Vedlikehold og reparasjoner av kraner, sluk m.m. i leilighetene går inn under indre vedlikehold og må holdes i stand og repareres for beboerens regning. Vannkraner må etter tapping lukkes forsvarlig.

Beboerne må sørge for at det ikke oppstår frysning av vannledninger eller tilstopping av vasker/sluk i leiligheten. Eieren/leietakeren plikter i tilfelle å utbedre enhver skade for egen regning.

Utkast til reviderte husordensregler ble behandlet og godkjent av styret 06.02.2024

Ventilasjonshetter over komfyr kan bare brukes med kullfilter. Det er ikke tillatt å installere egen vifte, da dette vil føre til overtrykk i ventilasjonssystemet slik at luften kommer ut i andre leiligheter.

SENTRALVARME

Sentralvarmeradiatorene må reguleres slik at det kun benyttes nødvendig varme. Når alle er oppmerksomme på fornuftig bruk vil dette bety store besparelser på brenselsutgiftene.

BRANNVERN

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser. Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger). Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

Som en del av sameiets systematiske HMS-arbeid vil det én gang i året gjennomføres befaring og kontroll av Norsk Brannvern. Eiere er ansvarlige for å tilgjengeliggjøre sine leiligheter for en slik befaring.

RØYKING

Røyking i sameiets fellesarealer er ikke tillatt. Røyking er ikke ønskelig fra balkonger og den enkelte beboer må ta hensyn til andre beboere slik at disse ikke blir unødig sjenert av røyk.

Boretten må ikke nyttes slik at det er til unødvendig eller urimelig skade eller ulempe for øvrige beboere. Derfor forventes det fra sameiets side at de som røyker tar hensyn til andre beboere og ikke røyker fra balkongen når en blir gjort oppmerksom på at dette skaper ulemper for andre.

RO

Det skal holdes vanlig ro i leilighetene. Mellom kl. 22 og kl. 07 skal det normalt være nattero. Dette gjelder også boligenes balkonger/terrasser. Skal det holdes selskap etter kl. 22, skal man i god tid varsle andre beboere dersom disse kan bli sjenert.

Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg må skje slik at det ikke sjenerer andre beboere.

NAVNESKILT PÅ POSTKASSER

Det skal være ensartet navneskilt på postkassene i oppgangene da dette gir et ryddig uttrykk. Hvite, enkle skilt kan bestilles hos Posten:

- Fagerborggaten 50A har postkasser med større skilt: https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-stort-hvit-7004

Utkast til reviderte husordensregler ble behandlet og godkjent av styret 06.02.2024



- Fagerborggaten 50B og Flintoesgate 2 har postkasser med mindre skilt: https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-lite-hvit-7001



Etter påminnelse kan styret skaffe skilt på eiers regning.

SKIKK OG BRUK

Leilighetene og fellesarealer må ikke brukes på en urimelig eller unødvendig måte som er til skade eller ulempe for andre beboere, og heller ikke på en sånn måte at det går utover sameiets omdømme.

Ved flytting og transport av møbler o.l. må det utvises forsiktighet, spesielt i inngangspartier, trapper og heisene.

Beboerne er ansvarlig for enhver skade som forårsakes av egen husstand. Dersom det oppdages skader, feil eller mangler som beboeren selv mener hun/han ikke er forpliktet til å utbedre, må beboeren melde fra om dette så fort som mulig til styret eller forretningsfører.

Dersom det antas nødvendig for å forebygge eller innskrenke skade på eiendommen, forbeholder styret seg retten til å ha adgang til og ta seg inn i leilighetene.

STØRRE OPPUSSINGSARBEIDER I SAMEIET

Varsel om oppussing

Større oppussingsarbeider i sameiet skal varsles med oppslag i oppgangene senest to uker før arbeidet starter. Varselet skal også sendes til styret på epost. Varselet skal opplyse om antatt dato for ferdigstillelse.

Dersom arbeidet medfører at vann må stenges, skal dette varsles senest 24 timer i forveien.

Utkast til reviderte husordensregler ble behandlet og godkjent av styret 06.02.2024

Arbeidstid
Arbeidet skal starte tidligst kl. 08.00. Ved særlig støyende arbeid som pigging av gulv, rivning av vegger og boring skal ikke arbeidet starte før kl. 09.00 og avsluttes senest kl. 17.00.

Lørdager avsluttes arbeidet senest kl.15.00. Arbeid på søndager skal ikke forekomme.

Renhold
Ved arbeidsdagens slutt skal heiser/inngangsparti rengjøres for eventuell tilgrising.

Annet
Inngangsdør skal holdes lukket under hele rehabiliteringsperioden. Det må sørges for at håndverkerne har nøkler og at heisene ikke blir overbelastet.

Dersom beboere mener at det er oppussingsprosjekter som ikke følger disse reglene, tar beboer direkte kontakt med eier av leiligheten det pusses opp i.

ENDRING AV HUSORDENSREGLENE
Husordensreglene kan endres innenfor rammen av eierseksjonslovens bestemmelser om ordensregler. Endringer besluttes av årsmøtet med alminnelig flertall.

Utkast til reviderte vedtekter ble behandlet og godkjent av styret 06.02.2024

Vedtekter for

BOLIG - OG NÆRINGSSAMEIET FAGERBORGGATEN 50

- Opprinnelig vedtatt på sameiermøte 27. april 2000.
- Endret 31. mars 2019 i forbindelse med at ny eierseksjonslov trådte i kraft 1. januar 2018.
- Revidert av styret og fremmes som sak på årsmøte 16. april 2024.

---

1. Om sameiet

Sameiets navn er Bolig og næringssameiet Fagerborggaten 50. Sameiet består av eiendommen Fagerborggaten 50, gårdsnummer 216, bruksnummer 33 i Oslo kommune. Sameiet består av 61 seksjoner, hvorav 59 boligseksjoner, 1 næringsseksjon og 1 garasje. Sameiebrøken er den eierandelen som er tinglyst for hver seksjon.

2. Bruken av seksjonen

Boligseksjonene skal kun brukes til beboelse og ellers i samsvar med eierseksjonsloven. Bruksenhetene og fellesarealer må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre beboere.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for det indre vedlikeholdet av sin bruksenhet, herunder våtrom, dører, vinduer, balkonger og boder. Vedlikehold av radiatorkraner omfattes av eiers indre vedlikeholdsansvar.

3. Rettslig rådighet

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Utover dette er det ingen begrensninger i den rettslige rådigheten over seksjonene. Ved salg av en seksjon skal det gis melding til forretningsføreren.

Dersom en seksjonseier leier ut hele seksjonen, skal det gis melding til forretningsføreren om leietakeren(e)s navn. Videre skal seksjonseieren opplyse om sin adresse. Det er seksjonseiers ansvar at leietakere gjøres kjent med sameiets vedtekter og husordensregler.

4. Felleskostnader og fellesinntekter

Felleskostnader og fellesinntekter fordeles etter sameiebrøken. Det er gjort ett unntak fra dette der garasjeseksjonen (seksjonsnummer 1) dekker en mindre andel av felleskostnadene enn sameiebrøken skulle tilsi, ref. protokoll fra sameiermøte 21.16.1991.

Dersom det er særlige grunner for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Felleskostnader skal forskuddsbetales hver måned og kan

omfatte avsetning til fremtidig vedlikehold. Beløpets størrelse bestemmes på årsmøtet som kan delegere til styret å treffe nærmere bestemmelser innenfor en angitt ramme. Utgifter til trappevask kan innkasseres særskilt.

5. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

I samsvar med eierseksjonsloven har seksjonseierne lovbestemt pant i hver seksjon for skyldig andel av felleskostnader og andre krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet utgjør maksimalt et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. Styret

Sameiet ledes av et styre på fem medlemmer, inklusiv styreleder, som velges for to år av gangen. Styreleder velges særskilt. Styret skal føre referat fra styremøtene. Styret kan gjøre vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Styret ansetter forretningsfører og eventuelt vaktmester. Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av styrelederen og ett styremedlem.

7. Årsmøtet

7.1. Årsmøtets myndighet og om mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som gir noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år, som regel innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

Enhver seksjonseier kan møte ved fullmektig, som må ha skriftlig fullmakt.

7.3. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøtet med minst to ukers skriftlig varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal angi de sakene årsmøtet skal behandle. Saksdokumenter skal så vidt mulig sendes ut sammen med innkallingen.

Utkast til reviderte vedtekter ble behandlet og godkjent av styret 06.02.2024

7.4. Saker som årsmøtet skal behandle

På årsmøte behandles:

1. Styrets årsberetning og revidert regnskap.
2. Styrets forslag til budsjett for neste år.
3. Valg av styre og revisor, samt fastsetting av godtgjørelse for disse.
4. Andre saker som måtte være nevnt i innkallingen.

Årsmøtet kan fastsette husordensregler.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter punkt 7.2.

På årsmøtet har hver seksjonseier (hver seksjon) én stemme.

7.5. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8. Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

All kommunikasjon fra styret til seksjonseierne foregår i hovedsak elektronisk. I tillegg kan oppslagstavlene som henger i hver oppgang benyttes. Seksjonseier har ansvar for at styret til enhver tid har korrekt e-post adresse.

Det er seksjonseiers ansvar at leietakere gjøres kjent med viktig informasjon fra styret.

9. Endring av vedtektene

Vedtektene kan endres med et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet, så lenge endringene ikke er av slik art at den etter eierseksjonsloven krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Oslo, Dato

Mangler data

Mangler data
Mangler data

Vår ref: 36-0153/26
Oslo, 27.04.2026

Megleropplysninger på Fagerborggata 50B - gnr. 216, bnr. 33, snr. 12 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Johan Gustafsson	Fagerborggata 50 B, 0360 Oslo	21.10.1995

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: Arne Dahlsrud	Tlf.	E-post: styretfagerborggaten50@gmail.com	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr. 216	Bnr. 33	Snr. 12	Kommune: Oslo
Sameiets org.nr:	971 274 379	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige, 789 35 191			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

DYREHOLD			
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	Etter styregodkjenning

FREMLEIE/GODKJENNELSE			
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Varsle styret
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Sameiets långiver(e):		Saldo: Pr. 31.12.25	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	BN Bank	143 470,-	15.07.26	7,5%	44 462,-	
2	BN Bank	950 000,-	15.09.30	7,5%	50 000,-	

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	2,5 mnd / 52,5 mnd
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 18 553,-		
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 1 005 030,-	Seksjonens andel formue? Kr 10 567,-

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER				
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3305,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer: Renter/avdrag, fyring, varmtvann, kom. avgifter, felleskost, nett		
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato	

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Seksjonens renteinntekter kr:	313,-	Seksjonens renteutgifter kr:	1063,-

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 6725,- ink mva	Kontonummer for betaling: Faktura sendes	
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 6725,- ink mva	Kontonummer for betaling: Faktura sendes	
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:	

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For Mangler data

Oslo, 29.04.26 — Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post l.tomter@nordvikbolig.no.

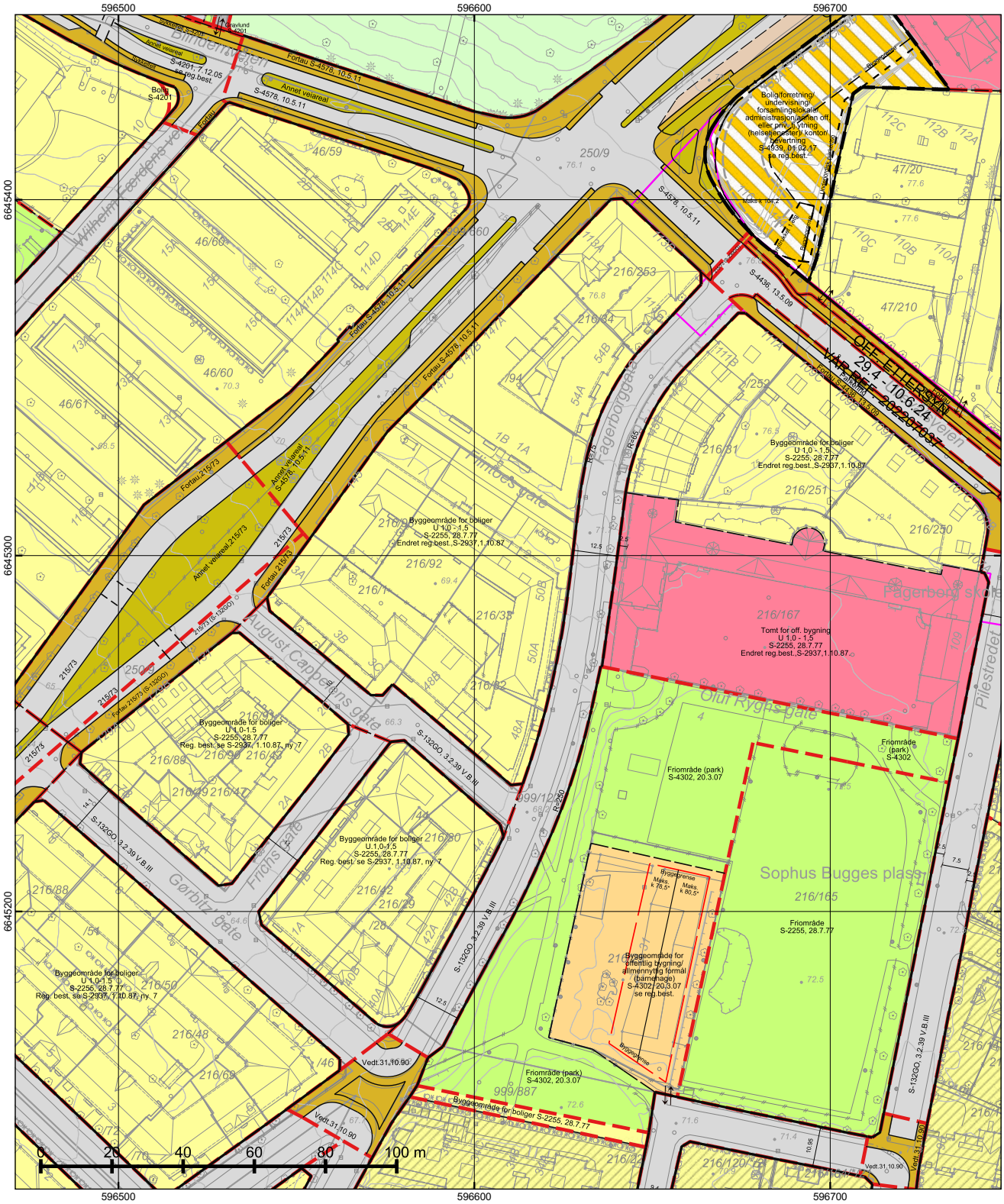
På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

Bislett Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 918146326
Thereses gate 14 B
0452 Oslo

Med vennlig hilsen

Liv Tomter
Eiendomsmegler
+47 480 33 007 / l.tomter@nordvikbolig.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

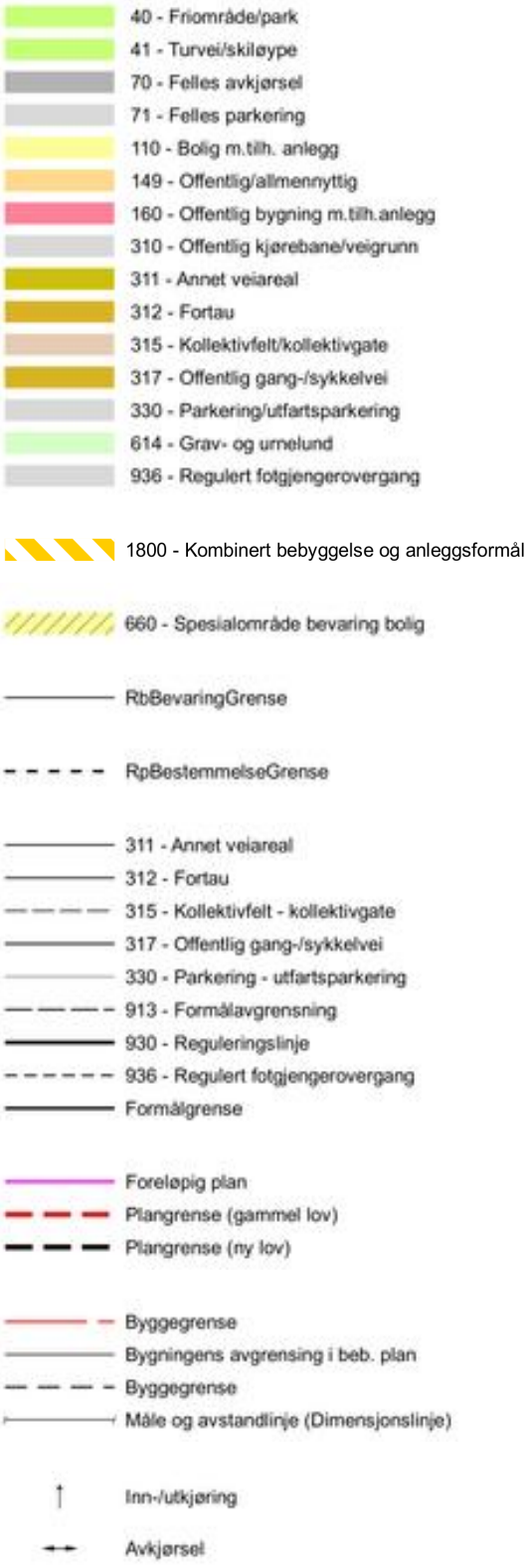
PlottID/Best.nr: 154547/ 86528632
Adresse: Fagerborggata 50
Gnr/Bnr: 216/33

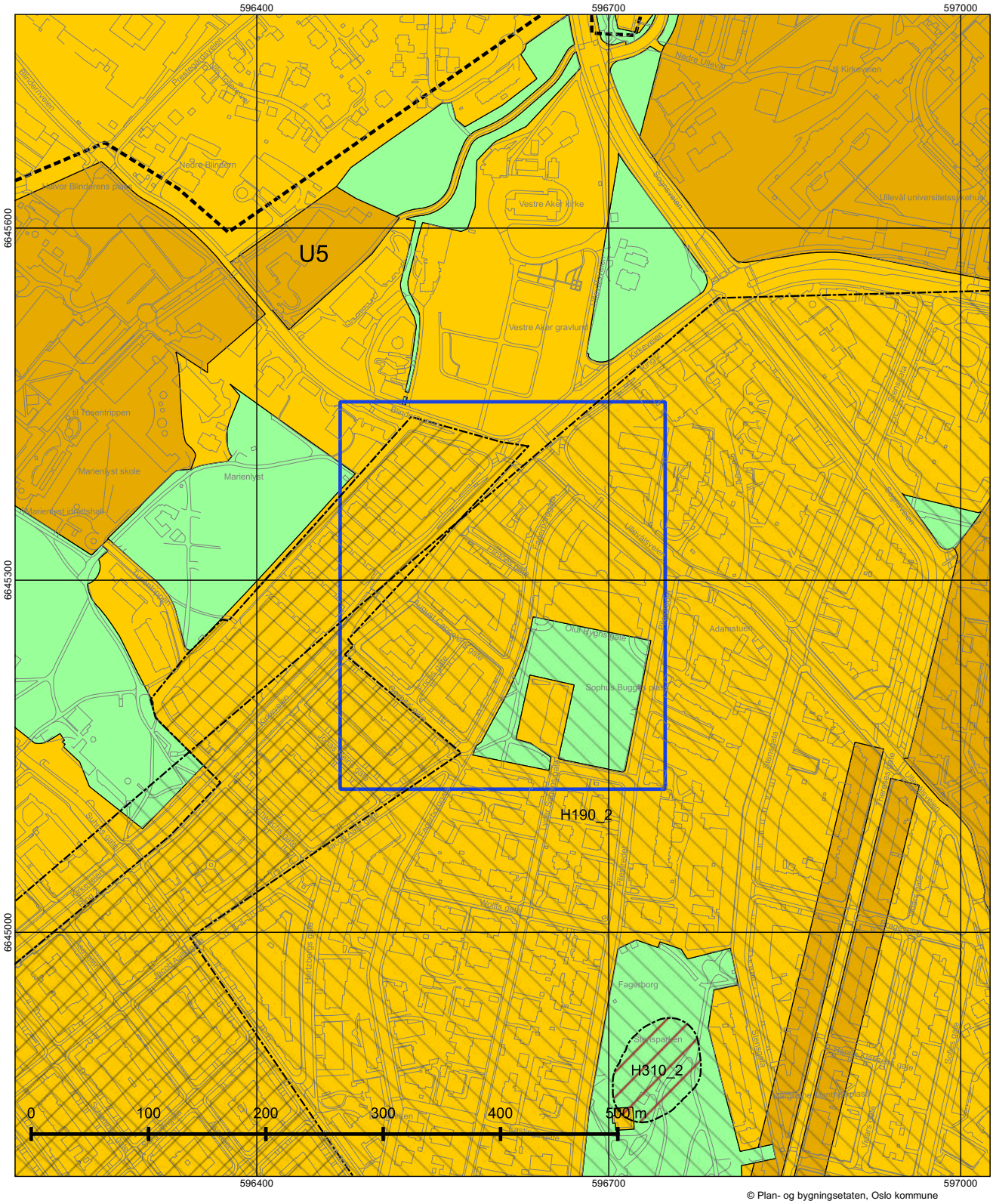
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 16.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154547/86528632
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 ☎ 41 72 00

KOPI

Oslo, den
1o. oktober 1963.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Fagerborggt. 50
Arbeidets art
Boligblokk
Bygningens art

Journalnr.
55/2o14
Avsluttende synsforretning
1/12-59

Byggherre
A/S Fagerborggaten 50 v/D.Hestnes,Fagerborggt.5o.Oslo.
Byggemester
Arkitekt Jan Lie-Nielsen,Nedre Skogvei 12,Bestum.
Arkitekt/ingeniør
Murmester Olaf Osvold,Karl Johans gt. 8,Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noen lovstridig.

Forbehold:

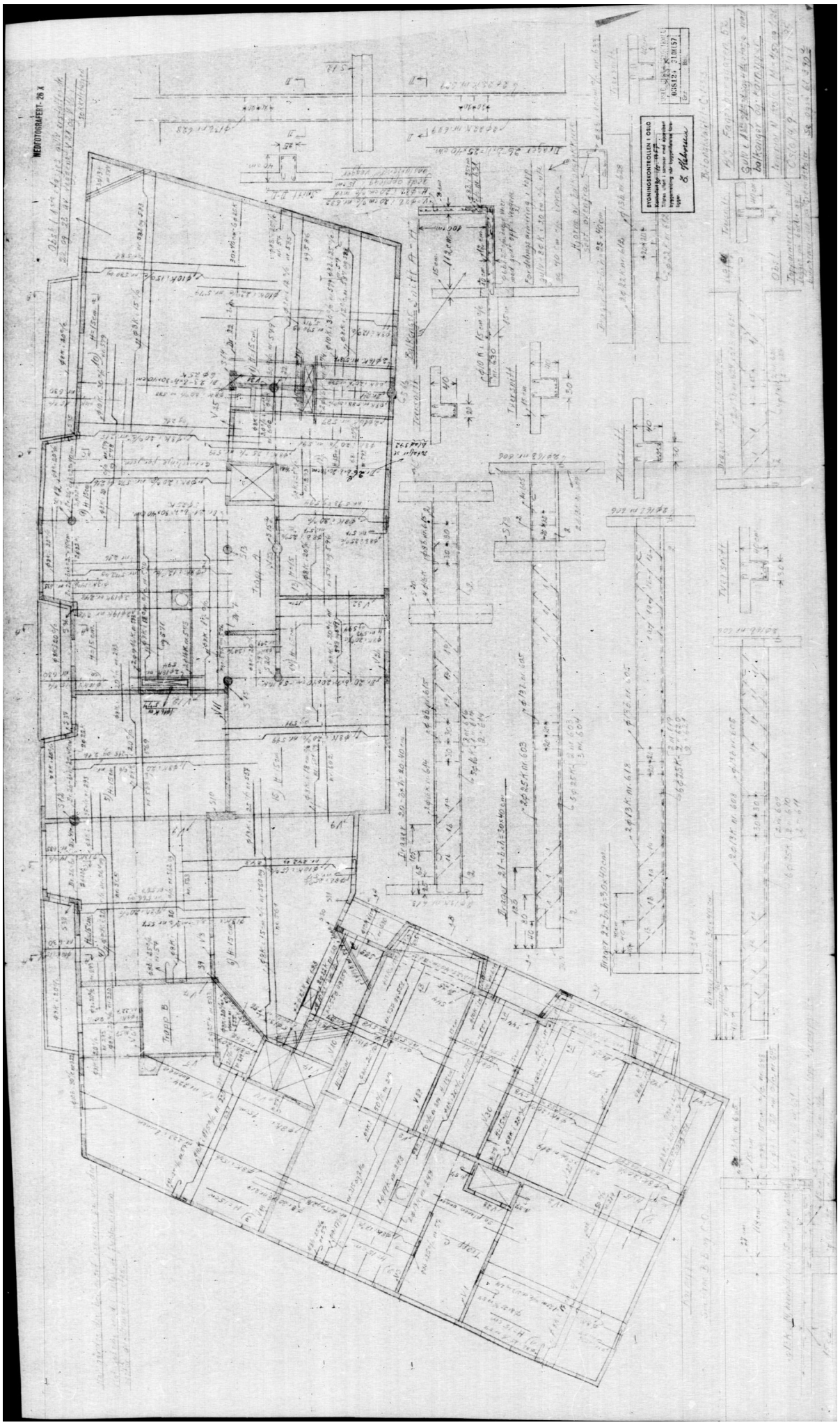
Garasjen er ikke tillatt brukt som lager.

Overtilsynsmann

G.Heber

H. Gyseltegreff
Bygningsinspekt

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 ,nr. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og for ligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige by melding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har

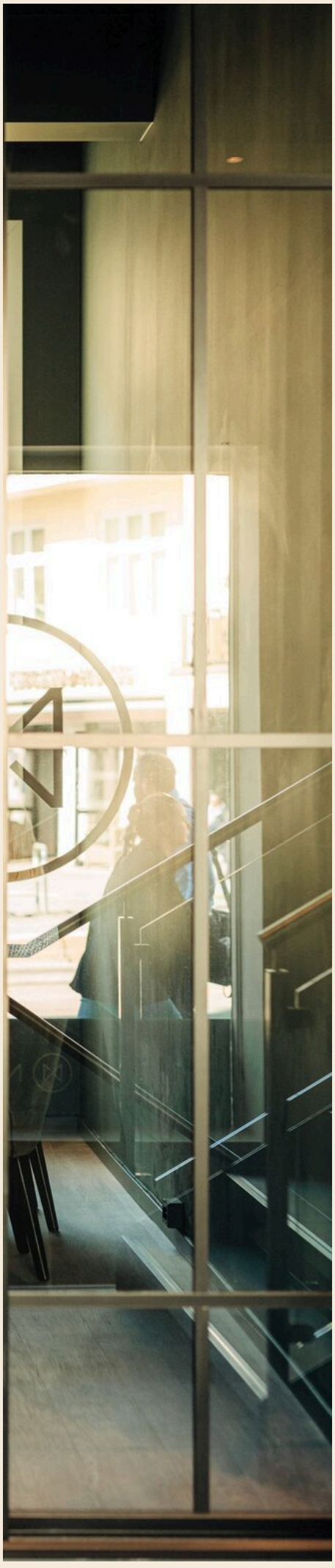


Velkommen til

Nordvik Bislett

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0153/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fagerborggata 50B 0360 OSLO
Matrikkel: Gnr 216, bnr 33, snr 12 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Henrik Carlyle

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
h.carlyle@nordvikbolig.no
468 56 489