NORDVIK

Fastings gate 4C

1 soverom | 54 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Fastings gate 4C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
26	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
45	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
92	Vedlegg
95	Kontaktinfo
98	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
101	Forbrukerinformasjon om budgivning
102	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og romslig 2-roms selveier i ærverdig byvilla - Oppgraderte overflater i 2026 - Parkering* - Ettertraktet beliggenhet

Prisantydning	**5 700 000,-**
Omkostninger	**146 940,-**
Totalpris	**5 981 478,-**
Fellesgjeld	**134 538,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 336,-**
BRA-i	**54 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1894**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Lys, gjennomgående og romslig 2-roms selveier med svært ettertraktet beliggenhet på Fagerborg. Leiligheten ligger fint til i 2. etasje i en ærverdig byvilla fra 1894 med skjermet beliggenhet, idyllisk hage og rolige omgivelser.

Området kombinerer klassisk bygårdsbebyggelse med grønne omgivelser og nærhet til bylivet. Det er gangavstand til både Stensparken, Idioten og St. Hanshaugen park.

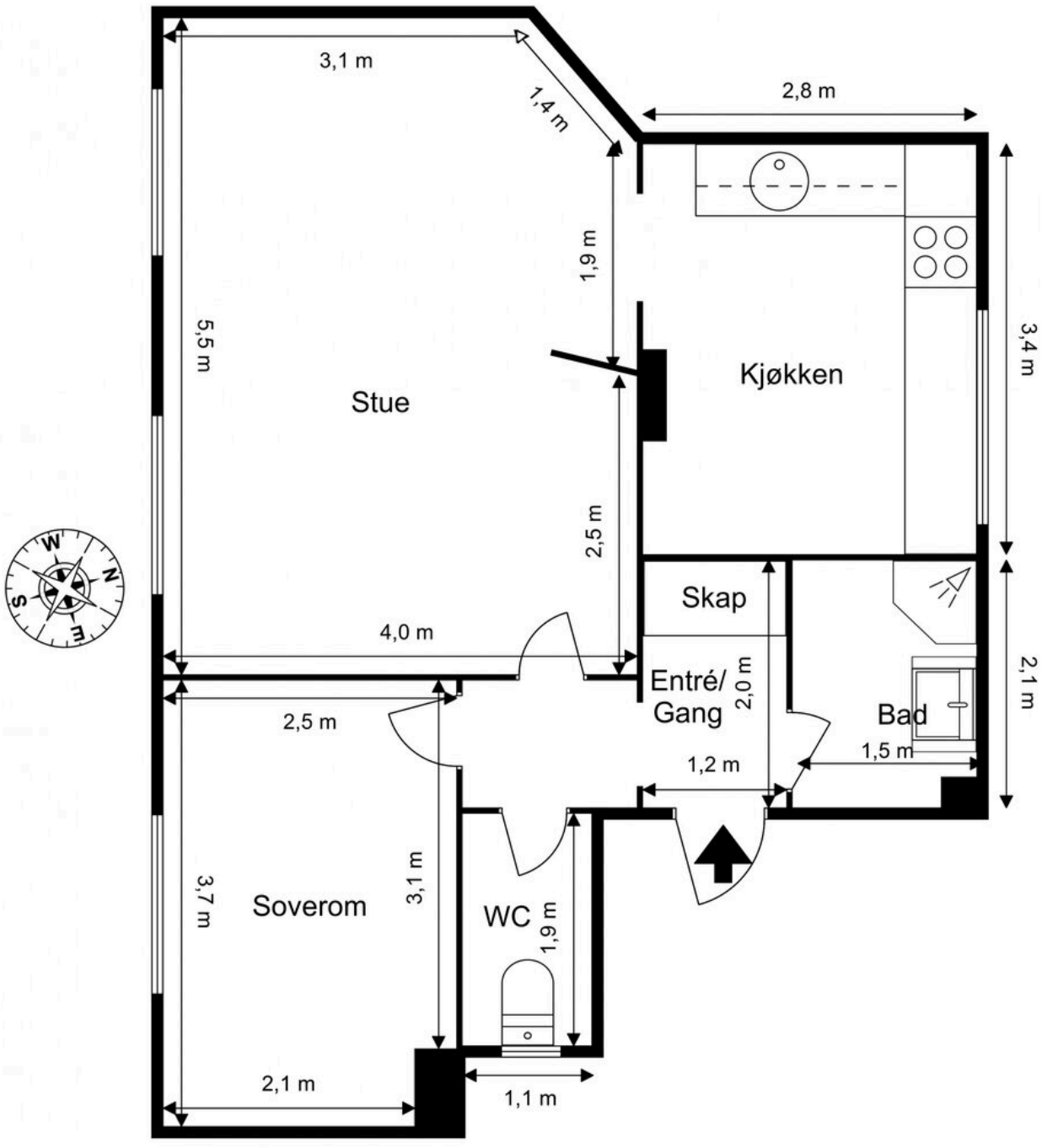
- Oppgraderte overflater i 2026 med enstavs parkett og lune fargevalg
- Imponerende takhøyde på hele 3,26 meter
- Store vindusflater med grønt og åpent utsyn
- Stukkatur
- Gjennomgående planløsning
- Separat kjøkken fra 2010
- Stor kjellerbod på ca. 6,8 kvm
- Felles hage med plen, beplantning, sittegrupper og sykkelparkering
- Nærhet til servicetilbud og offentlig transport

Velkommen!

Planløsning

Fastings gate 4C

2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

























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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0288/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fastings gate 4C, 0358 OSLO
Gnr 216, bnr 37, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Ingunn Strøm
Knut Aas

Kjøpesum og omkostninger
5 700 000,- (Prisantydning)
134 538,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 834 538,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
145 850,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
146 940,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
159 940,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 981 478,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 994 478,- (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
1894

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 61 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm.
Total BRA: 54 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 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 2. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, soverom, bad og toalettrom. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 6,8 kvm.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Her møtes du av en gang som gir et godt førsteinntrykk. I gangen er det innredet med stort garderobeskap noe som gir gode oppbevaringsmuligheter for sko og yttertøy. Sikringsskap og porttelefon.

Kjøkken:
Pent, separat kjøkken fra 2010 med plass til spisebord. Innredning fra Ikea med glatte fronter og benkeplate i laminat. Oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri fra Oras. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap, komfyr og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen. Varmtvannsberederen er plassert i et hjørnet på kjøkkenet. Selger har informert om at bereder ble skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken i 2010. Det er rikelig med skap- og benkeplass.

Stue:
Hyggelig og innbydende stue med store vindusflater, fint utsyn og generøs takhøyde. Stuen er lys og luftig med god plass til sofagruppe med tilhørende stuemøbler som sofabord og tv-benk og stor spisegruppe. Leiligheten har overflater som ble pusset opp i 2026 med pen parkett og veggene er malt i lune farger. Rommet har en planløsning som oppleves naturlig, med flere gode alternativer for møblering. Den imponerende takhøyden på hele 3,26 meter og godt lysinnslipp fra to store vindusflater gir rommet en god romfølelse. Det er stukkatur i stuedelen ved spiseplassen.

Soverom:
Leiligheten har et innbydende soverom av god størrelse. Det er plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Stort vindu sikrer godt med lys og luft. Soverommet vender mot rolige omgivelser.

Bad:
Eldre bad med oppgraderingsbehov. Badet er utstyrt med dusjkabinett og baderomsinnredning med skuffer, hvit servant med blandebatteri og vegghengt speilskap. Rommet har felles mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin.

Separat toalett:
Separat toalett med adkomst fra gangen. Rommet har parkett på gulv, malte vegger og malt himling, og er utstyrt med veggmontert toalett.

Overflater:
Gulv: Parkett fra 2026 i alle oppholdsrom og malt gulv på badet.
Vegger: Malt tapet på vegger. Selger opplyser at hele leiligheten er nymalt i 2026.
Himling: Malt overflate i himling. I stuen er takhøyden oppmålt til 3,26 meter. Stukkatur i stuen.

Parkering
Sameiet disponerer 4 parkeringsplasser på nordsiden av tomten. Plassene benyttes etter "førstemann til mølla" prinsippet.

Det er videre godt med beboerparkeringsplasser 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/.

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?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke utført arbeid i vår eiersiden. Kun byttet dusjkabinett.

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette er gjort i regi av sameiet. Kjenner ikke til hvem som har utført arbeidet. Omfanget kjenner jeg ikke til men vet at det er gjort av kvalifiserte firma da dette har framkommet på generalforsamling i form av avsetninger i regnskapet.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Kjenner ikke til at dette er gjort

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 foreligger en statusrapport (NAC 405)på det elektriske anlegget utført i mai 2026. Det er byttet ledninger samt stikkontakter og brytere for å slå på lys. Dette er utført av min sønn Jonas Aas. Han har vært elektriker i ca. 15-20 år men jobber ikke som elektriker nå. Derfor er anlegget sjekket av et uhildet El firma som heter Oslo Vest Elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Slutten av mai, tror det var tirsdag 26.05.2026.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Jeg vet at dette er byttet ut med jordvarme en gang mellom 2015-2020.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: I sameiet er det flere pipeløp. Jeg vet at de pipene som var i bruk ble utbedret etter pålegg, tror det var 3 piper. Mens de pipene som ikke var i bruk, tror det

var 2 eller 3 ikke er renovert.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Kjenner til at sameiet har utbedret deler av taket og en ark. Vår leilighet er i annen etasje og har ikke merket noe til dette.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: I vår leilighet var det feil i jordingen på badet. Blir utbedret i mai/ begynnelsen av juni og ny inspeksjon vil bli utført første uke i juni av Oslo Vest Elektro AS. Samme firma som utarbeidet rapporten i henhold til NEK 405.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: I en bygård fra 1890 tallet vil det være skjevheter. Det er skjevheter også i vår leilighet. Kjenner ikke til at det er setningsskader.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Fryseskap lager en dure lyd.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Standard takstrapporten gjennom megler Nordvik.

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? Blir oppgitt i takstrapporten og salgsoppgave

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette. Tatt ned en lettvegg som ikke framkommer av plantegninger i kommunen.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Vet at sameiet har hentet inn ekstra leieinntekter ved utbedringer i sameiet.Dette kun ved behov.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja
Beskriv: Vet at det nå er jordvarme. Ikke kunnskap om nedgravde oljetank. Mener at oljetank var plassert i kjeller i sameiet før jordvarme ble valgt.

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

Bygningssakkyndig
Kristoffer Messel

Byggemåte
Bygget:
- Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset og malt.
- Taket er et valmtak og takstein.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.

Leiligheten:
- Vinduer med treramme og 2-lags glass.
- Entrédør med brannklassifisering B-30.
- Innvendig dører med profilert malt overflate.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Etasjeskille:
TG-2 er gitt grunnet avvik i etasjeskille etter NS3600:2025.
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
Enkelte sprekker/glipper mellom gulvlist og gulv.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 35 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 35 mm over hele rommet og ca. 30 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

- Kjøkken:
Oppsummering av overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning, samt enkelte fuktsvellinger.
Oppsummering av avtrekk: TG 2 er satt på grunn av

omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

- Toalettrom:
Rommet har kun naturlig ventilering og manglende tilluft ved dør.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne og ingen kompenserende løsning.

- Avløpsrør:
Vurdering er basert på alder. Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg/avløpsrør er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget.
Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.

- Vannledninger:
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Vannbåren varme:
Radiatorer og eldre deler har nådd en alder der skader/lekkasjer er mer påregnelig i tiden som kommer.
Reguleringsventil på soverommet var ikke mulig å betjene med vanlig håndmakt.
Varmen var avstengt på befaringen. Det er ikke informert om ujevnheter i temperaturen.

- Varmtvannsbereder:
Bereder er plasser i rom uten sluk eller kompanserende løsning.
Varmtvannsbereder er plassert i hjørnet på kjøkkenet uten mulighet for inspeksjon/kontroll.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Vinduer og dører:
Det registreres råteskader i utvendige karmer/listverk ved vinduer på soverom og stue
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Det registreres manglende og løse beslag/bunnlister for innfesting av glass på enkelte vinduer.
Vinduene har værslitte karmer og listverk med stedvis malingsavskalling utvendig, samt slitasje/malingsavskalling på enkelte innvendige overflater.
Det er videre registrert vinduer som tar i karm/beslag og er harde å åpne/lukke. Enkelte håndtak lot seg ikke lukke helt.
Manglende beslag under vinduer montert i mur.

- Bad:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG-3 på membran/tettesjikt, overflate og sluk.
Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende
dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Det er ikke registrert membran på gulv og vegger. Badet har ikke tilfredsstillende fall på gulv, og det registreres svanke i gulvet. Servantskap har bruksmerker, og skuffer går mot hverandre ved bruk.
Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. Hullet er tatt fra kjøkkenet inn mot badet.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 45,8%.
Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger:
Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Vegg mellom tidligere felles stue og soverom er fjernet. Gjort om til en stue.
Døråpning mellom entré og kjøkken er blendet igjen.
Det er benyttet tegninger hentet fra planinnsyn datert 1990.

- Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter:
Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen.

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. Sameiere som driver utleie har plikt til å informere styret om hvem som til enhver tid bebor leiligheten. Utleier vil bli pålagt gebyr for nye navneskilt. Utleier har videre plikt til å informere leietaker om de husordensregler som til enhver tid gjelder.

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
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer
- Panelovner

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 336,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto brensel, betjening av andel fellesgjeld, internett/kabel-tv, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Herav:
Brensel à konto 234,-
Lån nr: 1636.20.86; Avdrag IN lån DNB 1636.20.86578: 405,-
Lån nr: 1636.20.86; Renter IN lån DNB 1636.20.86578: 670,-
Felleskostnader: 2 749,-

I perioden frem til 1 oktober 2026 faktureres det kr. 5.885,-i felleskostnader.
Det overskytende beløpet skal dekke nedbetaling av siste rest av følgende lån: DNB lån 1516.15.00965: 1 824,-.
Når lånet er nedbetalt, oppjusteres felleskostnaden for denne seksjonen fra kr. 2.749,- til kr. 3.025,-.
Totale felleskostnader vil da utgjøre kr. 4.336,- fom 1 oktober 2026.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 496 486,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 985 942,- 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.
Sameiet Fastingsgate 4, orgnr. 979980574

Om sameiet
- Sameiet Fastingsgate 4 består av 13 seksjoner, hvorav 11 er boligseksjoner og 2 er næringsseksjoner. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk som baserer seg på den enkelte seksjons innbyrdes verdi.
- Sameiet har inngått kollektiv avtale om TV/internett med Telia. Sameiet leier også inn vaktmester- og renholdstjenester.
- Fastings gate 4 har varme fra egen geovarmebrønn samt elektrisitet til drift fra Hafslund. Seksjonene fra nr. 1-9 og 13 får levert varme fra geovarmebrønnen. Seksjon nr. 10, 11, 12 og 14 deltar ikke i felles varme og har egen elektrisk oppvarming fra Hafslund.

Vedlikeholdshistorikk:

2022:
- Rengjort alle ventilasjonskanaler

2021:
- Rehabilitert lysgrav med granittstein og "smijerns"-

gjerde

2020:
- Rehabilitert resten av fasaden
- Pipe fra fyren ble tatt ned og bygget opp igjen

2019:
Rehabilitering av tak, karnapper og deler av fasade

2017:
- Nytt brannvarslingsanlegg

2016:
- Erstattet oljefyr med bergvarme

2012-2014:
- Rehabilitert piper

Forretningsfører
ECIT NORIAN AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 134 538,-pr. 31.12.2025
Rentekostnader: Kr 0,-

Långiver: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 1516.15.00965
Rest lånebeløp: 108 364.50
Innfrielsedato: 01.07.2026
Rente type: 6.95%

Långiver: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 1636.20.86578 IN lån
Rest lånebeløp: 1 914 225.82
Innfrielsedato: 20.05.2040
Rente type: 6.95%

Sikringsordning tilbys ikke til sameier. Dette innebærer at hver seksjonseier er solidarisk ansvarlig for hele lånet til sameiet. Dette til tross for at en selv har innbetalt IN-lån, og dermed ikke har fellesgjeld for sin seksjon.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 3 604,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 76 414,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 325 224,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Vedtektene og husordensreglene spesifiserer ikke regler knyttet til dyrehold, men utgangspunktet er at dyreholdet ikke skal være til sjenanse eller ulempe for øvrige beboere.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 89780407

Tomt

Beskrivelse av tomt
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
Fastings gate ligger tilbaketrukket til i en rolig og hyggelig gate på attraktive Fagerborg – et område som kombinerer klassisk bygårdsbebyggelse med grønne omgivelser og nærhet til bylivet. Her bor du sentralt, samtidig som du skjermes fra den mest hektiske bypulsen. I nærområdet finner du et bredt utvalg av kaféer, restauranter, spesialbutikker og servicetilbud, samtidig som dagligvaretilbudet er svært godt med blant annet Bunnpris Fagerborg, Joker Adamstuen og Kiwi Adamstuen i kort gangavstand.

Fra leiligheten er det kort vei til flere populære parker og rekreasjonsområder som Idioten, Marienlystparken, Veterinærhøgskolens grøntområder, Sophus Bugges plass og Stensparken. På rundt 15 minutters gange når du også populære St. Hanshaugen park, kjent for sine hyggelige gangstier, store grøntarealer og flotte utsikt over byen. Her kan man nyte rolige sommerdager, piknik med venner eller en treningsøkt i grønne omgivelser. Med buss eller sykkel kommer du deg også raskt til Frognerparken, som byr på flotte turmuligheter året rundt, samt gode fasiliteter for både store og små. Området har også flere treningssentre i umiddelbar nærhet, blant annet Evo Adamstuen, Fresh Fitness, SATS Bislett og SATS Fagerborg.

Nabolaget har et variert og spennende serverings- og servicetilbud. I området finner du populære steder som Jubel Adamstuen, Ansjosen, Oslo Raw, Jungle Pizza og Baker Hansen, i tillegg til flere hyggelige kaféer og lokale

favoritter. Det er også kort vei til Majorstuen, Bislett og Bogstadveien – et av Oslos mest attraktive handelsområder – med et stort utvalg av butikker, restauranter og urbane møteplasser. Her finner du blant annet Café Laundromat, FYR og Kverneriet, for å nevne noen.

Kollektivtilbudet i området er svært godt. Fra Adamstuen går trikkelinje 17 og 18 med hyppige avganger til blant annet Bislett, Tinghuset, Grünerløkka og Rikshospitalet. Fra Vestre Aker kirke går busslinje 20, 25 og 28 som tar deg effektivt til blant annet Skøyen, Frogner, Majorstuen, Torshov, Ullevål, Carl Berner, Fornebu og Kjelsås. Flybussen stopper også i nærheten. Fra Majorstuen har du tilgang til hele T-banenettet, som gir enkel forbindelse til resten av Oslo og markaområdene rundt byen.

Området passer perfekt for deg som ønsker en sentral, urban og samtidig rolig beliggenhet, med nærhet til både grønne parker, gode servicetilbud og svært gode kollektivforbindelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til spesialområde for bevaring iht. reguleringsbestemmelse S-2538 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 området:
Lyder Sagens gate 7 - etablering av to loftsleiligheter. Saksnummer 202509888
Pilestredet 83 - utbygging og bruksendring av loft til en bolig, fasadeendring. Saksnummer 202509198

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/216/37/7:
18.11.1893 - Dokumentnr: 941545 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:37
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1962 - Dokumentnr: 509311 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:37
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.1964 - Dokumentnr: 514133 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:37
Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1989 - Dokumentnr: 51849 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:37
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1994 - Dokumentnr: 20410 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse for beboerne i gnr. 216 bnr. 37
og vedlikehold. kan bare slettes av Oslo Komm. v/dir. for etet for eiend. og utbygging. m/div. best.
Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.2026 - Dokumentnr: 581134 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

13.05.1991 - Dokumentnr: 23655 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/1169

05.05.2010 - Dokumentnr: 322250 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/1184

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 har bevaringsstatus "vernet" gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 800,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 135 575,- 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 1. juni 2026

Megler
Morten Styrmoe Hannestad, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92633165

Megler 2
Stine Lilly Horgen, Eiendomsmegler
Tlf. 40467648

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Fastings gate 4C

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 196 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	8 min 0.7 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	12 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	7 min 0.6 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Heltberg Bislett	8 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km

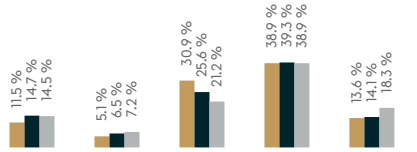
Offentlig transport

Stensgata Linje 17, 18	6 min 0.4 km
Stensgata Linje 19N	6 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.8 km

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 ... 70 barn	2 min 0.1 km
Fagerborg menighetsbarnehage (... 68 barn	5 min 0.4 km
Rosenborg barnehage (1-5 år) 44 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

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 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Trikk

Sport

Stensparken - balløkke	4 min
Sophus Bugges plass	7 min
SATS Fagerborg	4 min
The Work Out	6 min

«Kjempekoselig på Fagerborg.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

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

Fastings gate 4C
0358 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1894
BRA:	61 m^2
BRA-i:	54 m^2
Rapportdato:	26.5.2026 (Gyldig til 26.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	1	8	2	0

Supertakst

GNR: 216 BNR: 37 SNR: 7

Kristoffer Messel
bygningssakkyndig
Komplett taksering AS

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Fastings gate 4C
0358 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

UTKAST

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

UTKAST

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43386

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Hele det elektrisk anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon. Det er manglende merking av sikring og deksel i sikringsskapet. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes. Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Leiligheten har eldre vinduer med råteskade i karm, slitasje og enkelte vinduer som går på karm.
Våtrom: Bad - Våtrom	Eldre bad uten tettesjikt på gulv og vegger.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	Det registreres skjevheter i etasjeskillet.
Kjøkken - Overflater og innredning	Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning.
Kjøkken - Avtrekk	Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter.
Toalettrom	Naturlig ventilering og manglende tilluft. Manglende synliggjøring av lekkasjevann.
Avløpsrør	Mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg/avløsprør er oppbrukt.
Vannledninger	Mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg/vannledninger er oppbrukt.
Vannbåren varme	Mer enn halvparten av forventet brukstid for radiatorer og deler er oppbrukt. Reguleringsventil på soverom fungerte ikke.
Varmtvannsbereder	Bereder er plassert i rom uten sluk.

UTKAST

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Vegg mellom tidligere felles stue og soverom er fjernet. Gjort om til en stue.
Døråpning mellom entré og kjøkken er blendet igjen.
Det er benyttet tegninger hentet fra planinnsyn datert 1990.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen.
Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon. Dette reduserer rømningstiden.

UTKAST

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
26.5.2026	**26.5.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Knut Aas**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Ingunn Strøm**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kristoffer Messel**	Telefon:	**90949280**
Firma:	**Komplett taksering AS**	Epost:	**kristoffer.m@fidens.no**
Tittel:	**bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring**		

FIDENS



UTKAST

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Fastings gate 4C, 0358 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**216**	Bruksnr:	**37**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**7**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1894**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset og malt. Taket er et valmtak og takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Takhøyder er målt til:
Entré: 3,14 m.
Bad: 3,16 m.
Toalettrom: 3,27 m.
Soverom: 3,11 m.
Stue: 3,26 m.
Kjøkken: 3,13 m.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	Selger har informert om at parkettgulv er skiftet i samtlige rom som har parkett. Leiligheten er overflatebehandlet med maling. Radiatorer er montert tilbake. Toalett er montert tilbake.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**54**	**54** Romfordeling: Entré, stue, kjøkken, soverom, bad og toalettrom.	**0**	**0**	**0**
Kjeller	**7**	**0**	**7** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**61**	**54**	**7**	**0**	**0**

UTKAST

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.
Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Kjellerbod på ca. 6,8 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merket: Bod 4.

UTKAST

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører



Beskrivelse
Vinduer med treramme og 2-lags glass. Entrédør med brannklassifisering B-30. Innvendig dører med profilert malt overflate.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vindusglass på toalettrom, soverom og stue er datert 1989.
Det er ikke registrert årstall på vinduer på kjøkken.
Entrédør er skiftet etter byggeår, ukjent alder.
Ukjent alder på innvendig dører.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-3**

Det registreres råteskader i utvendige karmer/listverk ved vinduer på soverom og stue.

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Det registreres manglende og løse beslag/bunnlister for innfesting av glass på enkelte vinduer.
Vinduene har værslitte karmer og listverk med stedvis malingsavskalling utvendig, samt slitasje/malingsavskalling på enkelte innvendige overflater. Det er videre registrert vinduer som tar i karm/beslag og er harde å åpne/lukke. Enkelte håndtak lot seg ikke lukke helt. Manglende beslag under vinduer montert i mur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av vinduer med registrerte råteskader må påregnes. Kostnad er kun avsatt for utskifting av vinduer i stue og soverom.
Dette anbefales for å redusere risiko for videre nedbrytning og fuktpåvirkning i konstruksjonen.
Før utskifting gjennomføres bør forholdet avklares med sameiet, da det i enkelte tilfeller kan stilles krav til utførelse og type vindu.

Værslitte karmer, listverk og malingsavskalling gir redusert beskyttelse av treverket. Dette kan føre til økt fuktopptak, videre nedbrytning og redusert levetid, med risiko for råteskader over tid.
Vedlikehold og overflatebehandling av vinduer uten registrerte råteskader bør påregnes for å oppnå lengst mulig levetid.
Det anbefales å feste manglende bunnlister for glass og utbedre løse lister. Vinduer som tar i karm/beslag har redusert funksjon og kan føre til økt slitasje på beslag og komponenter over tid.
Justering av vinduer og smøring av håndtak anbefales.
Mangelfull utførelse av utvendige beslagsløsninger kan føre til utilstrekkelig avrenning og økt fuktbelastning rundt vinduene.

Vedlikehold/reparasjon nevnt ovenfor må også vurderes økonomisk i forhold til å skifte alle vinduene. Dette vil gi bedre isolasjonevne og lengre vedlikeholdsintervaller.

UTKAST

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

TG-2 er gitt grunnet avvik i etasjeskille etter NS3600:2025.
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.
Enkelte sprekker/glipper mellom gulvlist og gulv.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 35 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 35 mm over hele rommet og ca. 30 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet i områder der det trengs, for å tilfredsstille leverandørens krav til planet.
Utbedring av glipper mellom gulv/gulvlist gjøres ved behov.

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

UTKAST

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Det er påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning, samt enkelte fuktsvellinger.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Kjøkken beskrivelse:
IKEA kjøkken fra 2010 med glatte fronter, laminert benkeplate med oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri fra Oras. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap, komfyr og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen. Varmtvannsbereder er monter i hjørnet på kjøkkenet. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.
Ved utskifting av kjøkken anbefales det at alle arbeider dokumenteres, samt at vann- og avløpsinstallasjoner skiftet samtidig.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Avtrekk er testet med papir og det registreres svakt trekk fra ventilatoren.

Anbefalte tiltak avtrekk

Løsningen gir redusert luftutskiftning på kjøkkenet. Dette kan føre til opphopning av fukt, lukt og matos, samt økt fuktbelastning på overflater og omkringliggende konstruksjoner over tid.
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Det anbefales å kontrollere om rensing eller utskifting av filter gir bedre avtrekk i viften. Dersom dette ikke bedrer funksjonen, anbefales service eller nærmere kontroll av viften.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Vegg mellom tidligere felles stue og soverom er fjernet. Gjort om til en stue.
Døråpning mellom entré og kjøkken er blendet igjen.
Det er benyttet tegninger hentet fra planinnsyn datert 1990.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det er innhentet ferdigattest datert: 3. juli 1997. (INNREDNING LEILIGHET PÅ LOFT M.M. - FLERMANNSBOLIG)
Kilde planninsyn.

Det er innhentet expedisjons dokument datert: 19.11.1894. (Våningshus)
Kilde planninsyn.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen.
Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon. Dette reduserer rømningstiden.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke

UTKAST

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Det er felles røykvarsler system i blokken.
Røykvarslere er montert i entré.
Brannslukningsapparat er datostemplet 2021.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja
Oppsummering av toalettrom	**TG-2**

Rommet har kun naturlig ventilering og manglende tilluft ved dør.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne og ingen kompenserende løsning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Naturlig ventilering kan gi redusert luftutskiftning og økt risiko for fuktbelastning over tid. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra toalettrom (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Det anbefales å installere automatisk vannstopper tilknyttet innebygget sisterne. Dette for å sikre automatisk avstengning av vannet ved en eventuell lekkasje og hindre skader på nærliggende konstruksjon.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken. Ukjent omfang.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

UTKAST

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Vurdering er basert på alder. Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg/avløpsrør er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av anlegget og økt oppmerksomhet på tegn til lekkasje. Planlegg utskifting/oppgradering av anlegget på sikt for å redusere risiko.

Ifm. oppgradering av bad/kjøkken vil det være naturlig med utskifting av rør. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. (Ukjent alder og omfang)

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Info:
Stoppekran til kjøkken og bad er montert under oppvaskkummen på kjøkkenet og fungerer.
Anbefaler å gjøre seg kjent med plasseringen.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
Ifm. Oppgradering av bad/køkken vil det være naturlig med utskifting av rør.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap montert i entré.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er montert i entré.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Hele det elektrisk anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk
Hele det elektrisk anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon. Det er manglende merking av sikring og deksel i sikringsskapet. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes. 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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Manglende dokumentasjon samt høy alder på elanlegg og registrerte avvik, gir det økt usikkerhet knyttet til tilstand og sikkerhet. Dette kan økt risiko for funksjonssvikt, overoppheting og i verste fall brann. Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Det er montert radiator på soverom, stue og kjøkken.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Radiatorene ble montert tilbake i 2026.	

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	**TG-2**
Radiatorer og eldre deler har nådd en alder der skader/ lekkasjer er mer påregnelig i tiden som kommer. Reguleringsventil på soverommet var ikke mulig å betjene med vanlig håndmakt. Varmen var avstengt på befaringen. Det er ikke informert om ujevnheter i temperaturen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Økt risiko for lekkasjer og driftsfeil som kan føre til vannskader på bygningsdeler. Feil kan oppstå plutselig og medføre behov for akutte tiltak. Det anbefales jevnlig kontroll av anlegget og å planlegge utskifting av eldre radiatorer og komponenter i tiden som kommer. Ved tegn til lekkasje, rust eller redusert funksjon bør utbedring utføres av fagperson.

UTKAST

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
Selger har opplyst at bereder er fra 2010.	
Størrelse	
Ukjent.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Bereder er plasser i rom uten sluk eller kompanserende løsning.
Varmtvannsbereder er plassert i hjørnet på kjøkkenet uten mulighet for inspeksjon/kontroll.

Selger har informert om at bereder ble skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken i 2010.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved lekkasje fra bereder vil vann ikke kunne ledes bort, noe som gir økt risiko for vannskader på gulv, vegger og nærliggende konstruksjon.
Det anbefales å etablere automatisk vannstopper med sensor. Dette for å sikre automatisk avstengning av vannet ved en eventuell lekkasje. Anbefaler å etablere tilgang til bereder. Jevnlig kontroll av bereder og tilkoblinger anbefales.

UTKAST

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu, klaffventiler på yttervegg og felles mekanisk avtrekk på bad.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger og vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.12 Våtrom: Bad





Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG-3 på membran/tettesjikt, overflate og sluk. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Det er ikke registrert membran på gulv og vegger. Badet har ikke tilfredsstillende fall på gulv, og det registreres svanke i gulvet. Servantskap har bruksmerker, og skuffer går mot hverandre ved bruk. Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. Hullet er tatt fra kjøkkenet inn mot badet.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 45,8%.
Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Baderoms beskrivelse:
Badet er av eldre dato med malt gulvoverflate, malt tapet på vegger og malt himling. Rommet er utstyrt med panelovn, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, servantskap med skuffer, servant med blandebatteri og veggmontert speilskap. Felles mekanisk avtrekk.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.
Det må påregnes en totalrehabilitering av badet for å oppnå tilfredsstillende teknisk standard.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Ved rehabilitering anbefales det på det sterkeste å få alle arbeider grundig dokumentert.
Før renovering av baderommet bør styret kontaktes i forhold til sluk samt vann- og avløpsrør.
Det må benyttet dusjkabinett frem til badet er oppgradert. Dette for å minimere sjansen for fuktskader.
Kostnad er basert på nøktern renovering av badet.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

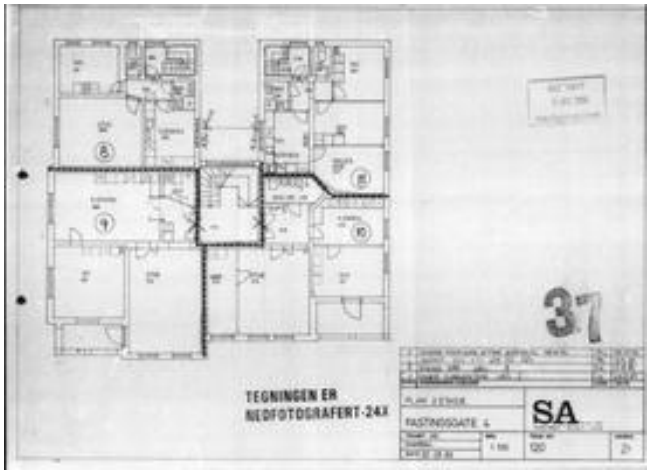
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ingunn Strøm	9578-5998-4-867964	2026-05-29 11:39:20
Knut Aas	9578-5993-4-2792309	2026-05-29 11:13:08

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
29. mai 2026

Oppdragsnummer
5-0288/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fastings gate 4C, 0358 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Knut Aas, Ingunn Strøm

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. august 2010

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 89780407
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ikke utført arbeid i vår eiersiden. Kun byttet dusjkabinett.

---

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette er gjort i regi av sameiet. Kjenner ikke til hvem som har utført arbeidet. Omfanget kjenner jeg ikke til men vet at det er gjort av kvalifiserte firma da dette har framkommet på generalforsamling i form av avsetninger i regnskapet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til at dette er gjort

---

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 foreligger en statusrapport (NAC 405)på det elektriske anlegget utført i mai 2026. Det er byttet ledninger samt stikkontakter og brytere for å slå på lys. Dette er utført av min sønn Jonas Aas. Han har vært elektriker i ca. 15-20 år men jobber ikke som elektriker nå. Derfor er anlegget sjekket av et uhildet El firma som heter Oslo Vest Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Slutten av mai, tror det var tirsdag 26.05.2026.

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?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til at noe er gjort i min eiertid.

---

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

Eventuell kommentar: Ingen kunnskap om dette.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Mener at eiendommen er knyttet til det kommunale vann/avløpsnettet.offu

---

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

Ja

Beskriv: Jeg vet at dette er byttet ut med jordvarme en gang mellom 2015-2020.

---

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til at dette er gjort

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til at det har vært noen problemer i vår eiertid

---

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

Ja

Beskriv: I sameiet er det flere pipeløp. Jeg vet at de pipene som var i bruk ble utbedret etter pålegg, tror det var 3 piper. Mens de pipene som ikke var i bruk, tror det var 2 eller 3 ikke er renovert.

---

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til at det er noe feil.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner til at sameiet har utbedret deler av taket og en ark. Vår leilighet er i annen etasje og har ikke merket noe til dette.

---

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

Ja

Beskriv: I vår leilighet var det feil i jordingen på badet. Blir utbedret i mai/ begynnelsen av juni og ny inspeksjon vil bli utført første uke i juni av Oslo Vest Elektro AS. Samme firma som utarbeidet rapporten i henhold til NEK 405.

---

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

Ja

Beskriv: I en bygård fra 1890 tallet vil det være skjevheter. Det er skjevheter også i vår leilighet. Kjenner ikke til at det er setningsskader.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette.

---

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til at det har vært noe i vår leilighet

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette i sameiet. Det har ikke forekommet i vår leilighet som jeg kjenner til.

---

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

Ja

Beskriv: Fryseskap lager en dure lyd.

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: Standard takstrapporten gjennom megler Nordvik.

---

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? Blir oppgitt i takstrapporten og salgsoppgave

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette. Tatt ned en lettvegg som ikke framkommer av plantegninger i kommunen.

---

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette

---

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

Eventuell kommentar: Har aldri hørt noe om dette.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke kjennskap til dette.

---

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

Ja

Beskriv: Vet at sameiet har hentet inn ekstra leieinntekter ved utbedringer i sameiet.Dette kun ved behov.

---

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

Ja

Beskriv: Vet at det nå er jordvarme. Ikke kunnskap om nedgravde oljetank. Mener at oljetank var plassert i kjeller i sameiet før jordvarme ble valgt.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

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: 5-0288/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Knut Aas	**2026-05-29**	**Ingunn Strøm**	**2026-05-29**

Identifikasjon

Knut Aas

Identifikasjon

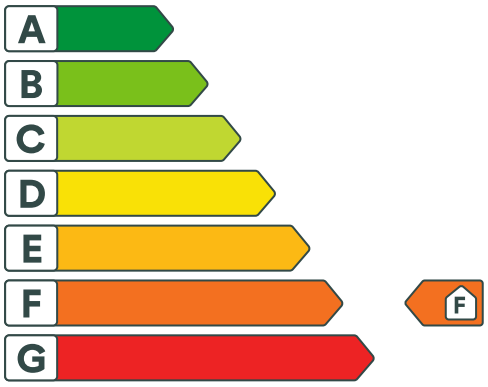
Ingunn Strøm

Signicat

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



Adresse **Fastings gate 4C, 0358 OSLO**	
Dato for energimerking **29.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-304458**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80525613**
Gårdsnummer **216**	Bruksnummer **37**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **—**



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 **1894**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **54,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **54,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
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 **262,95 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **262,95 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 199 kWh**

Parken Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 6
0171OSLO

Deres ref.: 5-0288/26
Vår ref.: 564-1-07/9768
Dato: 27.05.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Fastingsgate 4.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Fastingsgate 4**
Organisasjonsnummer:	979980574
Gårds- og bruksnummer:	216 / 37
Seksjons-/andelsnummer:	07
Adresse:	Fastings gate 4A, 0358 OSLO
Eier/medeier:	Strøm, Ingunn Aas, Knut

FELLESKOSTNADER

Brensel à konto	234.00
Lån nr: 1636.20.86; Avdrag IN lån DNB 1636.20.86578	405.25
Lån nr: 1636.20.86; Renter IN lån DNB 1636.20.86578	670.18
Renter og avdrag DNB lån 1516.15.00965	1 824.52
Felleskostnader	2 749.68
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 5 883.62**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 134 538**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 3 604

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 1516.15.00965
Rest lånebeløp: 108 364.50
Innfrielsedato: 01.07.2026
Rente type: 6.95%

Långiver: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 1636.20.86578 IN lån
Rest lånebeløp: 1 914 225.82
Innfrielsedato: 20.05.2040
Rente type: 6.95%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	1516.15.00965
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	6.95%, Flytende rente
Restsaldo:	**kr 5 399.92**
Innfrielseslån:	01.07.2026

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	1636.20.86578 IN lån
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	6.95%,
Restsaldo:	**kr 115 726.38**
Innfrielseslån:	20.05.2040

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Nei.
Styregodkjenning:	Ikke vedtektsfestet, men se Vedtektene § 1, 2. avsnitt.
Utleie:	Leietaker skal godkjennes av styret, se Vedtektene, § 1, 2. avsnitt.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 89780407
Dyrehold:	Ja, ingen bestemmleser i husordensregelene eller vedektene
Parkering:	Nei, gateparkering
Internett/TV:	Sameiet har inngått kollektiv avtale om TV/internett med Telia.Har du spørsmål så kontakt Telia sin kundetjeneste.
Oppvarming:	Sameiet har varme fra egen geovarmebrønn + eleltristet til drift fra Hafslund, omfatter seksjonene fra nr. 1-9 og 13. Seksjon nr. 10, 11, 12 og 14 deltar ikke felles varme og har egen elektrisk oppvarming fra Hafsluind.
Sikringsordning:	Nei (kun borettslag kan delta i sikringsordning)
Vedlikeholdshistorikk:	- 2022 rengjøring av alle ventilasjonskanaler - 2021 rehabilitert lysgrav med granittstein og "smijerns"-gjerde. - 2020 rehabilitering resten av fasaden og pipe fra fyren ble tatt ned og bygget opp igjen - 2019 rehabilitering tak, karnapper og deler av fasade - 2017 nytt brannvarslingsanlegg - 2016 erstattet oljefyr med bergvarme - 2012/13/14 rehabilitert piper
Nøkler:	Bestilling kan gjøres til styret
Skilt:	Kontakt styret

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 27.05.2026:	kr. 0.00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Knut Kollandsrud
Epost:	

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	**Bestilles og leveres via Infoland**
2. Forkjøpsrett	**Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares**
3. Eierskiftemelding	**Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper**
4. Styregodkjenning	**Følges opp av forretningsfører og sendes megler**
5. Ny eierskiftemelding	**Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer**
6. Eierskifte	**Gjennomføres i forretningsførers system**
7. Felleskostnader	**Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)**
8. Eierskiftegebyr	**Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig**
9. Restansesjekk	**Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret**
10.Oppgjør	**Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes**

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

Sameiet Fastingsgate 4
2025

Årsregnskap for Sameiet Fastingsgate 4

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		843 400	848 228	868 982	1 131 439
Andre inntekter		150 000	58 176	150 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**993 400**	**906 404**	**1 018 982**	**1 131 439**
Lønn og personalkostnader	2	73 572	68 460	68 460	83 549
Vaktmestertjeneste		25 598	29 835	23 111	23 340
Renhold		6 478	27 615	2 301	0
Kabel-TV/Bredbånd		58 888	54 503	55 920	73 296
Kommunale avgifter		163 694	151 847	164 500	168 400
Strøm og nettleie		80 593	46 371	48 300	50 000
Andre driftskostnader	3	3 836	2 606	2 800	4 000
Reparasjon og vedlikehold	3	453 522	106 159	155 268	51 000
Eksterne tjenester	3	60 478	90 611	62 200	62 900
Serviceavtaler	3	12 122	11 573	12 100	12 600
Forsikringer		111 943	107 330	116 900	120 000
Andre kostnader	3	16 639	17 393	15 100	18 140
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 067 360**	**714 302**	**726 960**	**667 225**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-73 961**	**192 102**	**292 022**	**464 215**
Innbetaling av IN-lån		300 401	0	278 945	0
DRIFTSRESULTAT:		**226 440**	**192 102**	**570 967**	**464 215**
Finansinntekter		9 292	8 417	0	0
Finanskostnader		159 318	179 725	179 800	138 990
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-150 026**	**-171 308**	**-179 800**	**-138 990**
ÅRSRESULTAT		**76 414**	**20 794**	**391 167**	**325 224**
Resultat		**76 414**	**20 794**	**391 167**	**325 224**
Overført annen egenkapital		**76 414**	**20 794**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**76 414**	**20 794**	**0**	**0**

Balanse

Sameiet Fastingsgate 4

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		16 092	72 109
Sum fordringer		**16 127**	**72 109**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	74 143	13 437
SUM OMLØPSMIDLER		**90 271**	**85 546**
SUM EIENDELER		**90 271**	**85 546**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Vedlikeholdsfond		24 000	24 000
Annen egenkapital		-2 250 018	-2 326 432
Sum opptjent egenkapital		**-2 226 018**	**-2 302 432**
SUM EGENKAPITAL	**5**	**-2 226 018**	**-2 302 432**
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	2 190 416	2 292 875
Sum annen langsiktig gjeld		**2 190 416**	**2 292 875**
Leverandørgjeld		1 828	38 725
Skyldige offentlige avgifter		33 380	0
Annen kortsiktig gjeld		90 666	56 378
Sum kortsiktig gjeld		**125 873**	**95 103**
SUM GJELD		**2 316 288**	**2 387 978**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**90 271**	**85 546**

OSLO,
Sameiet Fastingsgate 4

Knut Kollandsrud	Line Berg Dørum	Ellen Knudsen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0,1

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	640 997
Fakturert renter og avdrag 1636.20.86578	202 403
Andre inntekter – Ekstraordinær innbetaling	150 000
Sum driftsinntekter	**993 400**

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Styrehonorar	60 000	60 000
Timelønn	4 000	0
Feriepenger	480	0
Arbeidsgiveravgift	9 092	8 460
Sum lønnskostnader	**73 572**	**68 460**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2025
Andre driftskostnader eiendom	3 836
Sum andre driftskostnader	**3 836**

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Rep. og vedlikehold bygning	41 514
Utført muggsopptiltak – Ateko AS	28 531
Rep. og vedlikehold vann og kloakk – Kald & Varm Installasjon AS	25 450
Reparasjon av vinduer – Drammen Glassmesterverksted/ Altiglass AS	171 148
Utbedring av terrasse – Byggsmart24 AS	177 063
Sesongarbeider på uteområder	9 816
Sum reparasjon og vedlikehold	**453 522**

Eksterne tjenester

	2025
Andre konsulenthonorarer	13 838
Forretningsførsel og regnskap	38 565
Tredjepartsopplysninger	3 825
Annen fremmed tjeneste	4 250
Sum eksterne tjenester	**60 478**

Serviceavtaler

	2025
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler – Rentokil Initial AS	12 122
Sum serviceavtaler	**12 122**

Andre kostnader

	2025
Lisens og systemkostnader	5 600
Kontingent	2 017
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 625
Bank- og kortgebyrer	2 904
Gebyrer ved purring	186
Annen kostnad	307
Sum andre kostnader	**16 639**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	49 643
Skattetrekkskonto	24 500
Saldo per 31.12.	**74 143**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 24 500.
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr. 24 500.

Note 5 Egenkapital

	Vedlikeholdsfond	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	24 000	-2 326 432	**-2 302 432**
Årsresultat	0	76 414	**76 414**
Saldo 31.12	**24 000**	**-2 250 018**	**-2 226 018**

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres.

Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 6 Langsiktig gjeld

	2025
Lån DNB IN 1636.20.86578	
Opprinnelig lånesum	2 482 721
Restlån per 01.01.	2 292 875
Nedbetalt i år	73 515
Ekstraordinær nedbetaling	278 945
Restsaldo per 31.12.	**1 940 416**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2040
Renter: 6,95%

Sameiet hadde per 31.12.2025 gjeld på kr. 1 940 416 til kredittinstitusjoner, derav kr. 1 472 340 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av selskapets felles gjeld. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseiere er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra seksjonseiernes side inntektsføres i sameiet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseiere går direkte videre fra sameiets konto til långivers konto, og påvirker således ikke sameiets likviditet. Nedbetalingen gir seksjonseierne som helt eller delvis har nedbetalt, en reduksjon av felleskostnadene tilsvarende andel renter -og avdrag.

Alle seksjonseiere er solidarisk ansvarlig for selskapets felles gjeld. Sameiet har legalpant (lovfestet panterett) etter Lov om eierseksjoner for felleskostnader mv. i hver seksjon på inntil to ganger grunnbeløpet i folketrygden. Dette reduserer risikoen for tap ved betalingsmislighold fra én eller flere seksjonseiere.

	2025
Lån DNB 1516.15.00965	
Opprinnelig lånesum	250 000
Nytt lån 01.12.	250 000
Nedbetalt i år	0
Restsaldo per 31.12.	**250 000**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2026
Renter: 6,95%

Sameiet hadde per 31.12.2025 gjeld på kr. 250 000 til kredittinstitusjoner.

Protokoll for ordinært årsmøte 2025
i Sameiet Fastingsgate 4 org.nr. 979980574

Møtedato:	onsdag, 23. april 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 19:30
Møtested:	Barratt Dues lokaler (næringsseksjonen), Fastings gate 4
Tilstede fra forretningsfører:	Bethina Bakken
Møtet ble åpnet av:	Ann-Louise Monica Lodell Mathisen

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Ann-Louise Monica Lodell Mathisen foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Bethina Bakken v/ECIT NORIAN foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Eyrun Thune foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
11 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 11 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

---

2. Styrets årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Budsjett for 2025
Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: 26ae7a7b-0778-4a5f-8f23-44aa9edec824

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styreleder på kr. 30 000,- og kr 30 000,- til fordeling mellom de 3 medlemmene av styret, for den gjennomførte styreperioden.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Ann-Louise Monica Lodell Mathisen	På valg: 2025
Styremedlem	Ellen Knudsen	På valg: 2026
Styremedlem	Knut Kollandsrud	På valg: 2025
Varamedlem	Erlend Hetterud	På valg: 2026

Valg:
Styreleder velges særskilt.
Knut Kollandsrud ble valgt til styreleder for ett år ved akklamasjon.

Line Berg Dørum ble valgt til styremedlem for to år, ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Knut Kollandsrud	På valg: 2026
Styremedlem:	Ellen Knudsen	På valg: 2026
Styremedlem:	Line Berg Dørum	På valg: 2027
Varamedlem:	Erlend Hetterud	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

Document ID: 26ae7a7b-0778-4a5f-8f23-44aa9edec824

7. Innkomne saker

Styret foreslår a paragraf 4 i vedtektene til Sameiet endres så at styret består av 3 styremedlemmer og en styrelder. I dag er det 2 styremedlemmmer, en styreleder og en varamedlem. Ønske om endring er for at det de siste 2 årene har vært mange vanskelige saker som styret har jobbe med og styret bør styrkes med et fast medlem for å få gjort en god jobb.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

Avslutning av årsmøtets formelle del.

Sameiemøte

1. Hvordan har måkelisten fungert i 2024-25?
2. Sjekklister for brannforebygging og å forebygge vannlekkasje
3. Vedlikehold hagen
4. Dugnader 2025
5. Eventuellt

Møtet ble avsluttet klokken 20:10. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Ann-Louise Monica Lodell Mathisen	Navn: Eyrunn Thune

Document ID: 26ae7a7b-0778-4a5f-8f23-44aa9edec824

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 26ae7a7b-0778-4a5f-8f23-44aa9edec824

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2025-04-24 10:27:35 UTC+00:00

Ann-Louise M L Mathisen

bankID

NO BankID - b57d52c5-4737-4895-ae06-3668ad3b543d

2025-04-24 14:05:55 UTC+00:00

Eyrun Thune

bankID

NO BankID - 03e1a18b-1266-49b2-ad4d-81e54b4f8a87

Document ID: 26ae7a7b-0778-4a5f-8f23-44aa9edec824

ADVOKATFELLESSKAPET
I TORSTEDHJØRNET

Morten Lång (H)
Ingrid Lång
Arild Ruus Simensen
Anita Holm Larsen
Johnny Melnæs

Ragnhild Hillestad
Torstein Burkeland
Ansatt advokat:
Espen Lång
MNA

Informasjon ved overdragelse/utleie av eierseksjoner
i Fastingsgt. 4, Oslo

Sameiet Fastingsgate 4 – næringsseksjoner nr. 13 og 14

Undertegnede er anmodet av styret i Sameiet Fastingsgate 4 om å sette opp et skriv, som kan sendes til meglere i forbindelse med overdragelse eller utleie av næringsseksjoner i eiendommen.

Følgende bemerkes :
Vedtektenes § 1, 2. ledd gir følgende bestemmelse :

Seksjonene 13 og 14 er regulert til næringsformål. Formålet er begrenset til alminnelig kontorvirksomhet i normal arbeidstid som ikke forutsetter utstrakt kundebesøk. (Understreket av undertegnede). *Leietakere av næringsdelen skal godkjennes av styret.*

I tillegg til sameiets husordensregler gjelder det følgende for seksjonene 13 og 14 : Styret vil uten opphør underrette Plan- og bygningsetaten dersom virksomheten ikke drives ihht. forutsetningene i sameiets vedtekter. Dersom virksomheten medfører økt behov for kommunale tjenester og eller økte drifts- eller vedlikeholdsutgifter for sameiet vil utgiftene belastes eier av seksjonene.

Inngangspartiet kan ikke benyttes til parkering. Ansatte i næringsvirksomheten har ikke anledning til å benytte hagen med unntak av grillplassen til lunsjpauser på hverdager. Kontorlokalene kan ikke benyttes til fester og lignende. Øvrige fellesarealer kan ikke benyttes til oppbevaring av utstyr etc. Eiendommen ligger i vernet boområde og med direkte innsyn fra hage. Eier skal til enhver tid ta hensyn til dette ved å skjerme innsyn til kontorlokalene.

Vedtekter er datert 23.11.2000 og revidert 27.09.2006.

Ved salg av ovennevnte seksjoner må hele bestemmelsen inntas både i prospektet og i kontrakten mellom partene.

Ved utleie må hele avsnittet inntas i leiekontrakten. Det må sendes søknad til styret med opplysninger om angjeldende forhold. Styrets godkjennelse må foreligge før gyldig leiekontrakt kan inngås.

Postadresse:
Postboks 1975 Vika
0125 Oslo

Besøksadresse:
Stortingsgt. 30
0161 Oslo

Telefon: (+47) 21 51 20 50
Telefax: (+47) 21 51 20 51
E-mail adr.: advfelle@advokat-fellesskapet.no
Internett: www.advokat-fellesskapet.no

Sameiet Fastingsgate 4 har ved seksjoneringen besluttet at seksjonene nr. 13 og nr. 14 skal være næringsseksjoner. En eventuell endring krever godkjennelse både av Oslo kommune og Sameiet Fastingsgate 4. Sameiets samtykke til evt. endring av formål kan ikke påregnes.

Dersom det er spørsmål, kan gårdens forretningsfører kontaktes.

Oslo, den 1. september 2008

Ragnhild Hillestad
Advokat

Vedtekter
Sameiet Fastingsgate 4
Oslo

§ 1
Sameiets navn er Fastingsgate 4.

Eiendommen Fastingsgate 4 ligger i sameie mellom eiere av de 13 eierseksjonene som bebyggelsen av eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte seksjons innbyrdes verdi.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av seksjoner med enerett for bruk, er fellesarealer. Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk for enkelte seksjonseiere til enkelte boder og andre rom. Denne avtalen er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker i det.

Seksjonene 13 og 14 er regulert til næringsformål. Formålet er begrenset til alminnelig kontorvirksomhet i normal arbeidstid som ikke forutsetter utstrakt kundebesøk. Leietakere av næringsdelene skal godkjennes av styret.
I tillegg til sameiets husordensregler gjelder det følgende for seksjonene 13 og 14: Styret vil uten opphør underrette Plan- og Bygningsetaten dersom virksomheten ikke drives iht. forutsetningene i sameiets vedtekter. Dersom virksomheten medfører økt behov for kommunale tjenester, og/eller økte drifts- eller vedlikeholdsutgifter for sameiet, skal utgiftene belastes eiere av seksjonene.

Inngangspartiet kan ikke under noen omstendighet benyttes til parkering. Nødvendig av- og pålessing, samt å hente/bringe personer med bevegelseshemning, er tillatt.

Ansatte i næringsvirksomheten har ikke anledning til å benytte hagen med unntak av spisebord på grillplassen til lunsjpauser på hverdager. Det er etablert egne retningslinjer for bruk av fellesområder og hagen rundt huset.

Kontorlokalene kan ikke benyttes til fester og lignende. Øvrige fellesarealer kan ikke benyttes til oppbevaring av utstyr etc. Eiendommen ligger i vernet boområde og med direkte innsyn fra hage. Eiere skal til enhver tid ta hensyn til dette ved å skjerme innsyn til kontorlokalene.

§ 2

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgifter etter fordeling iht. § 3. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig iht. Eierseksjonslovens § 23.

Skader på eiendommen som skyldes dårlig vedlikehold i eller av den enkelte seksjon, er den angjeldende seksjonseieres ansvar. Det gjelder også elektriske anlegg, fra hovedføringsledninger med avstikk for seksjon.

§ 3

Vedlikeholdsutgifter vedrørende tekniske anlegg som bare er til nytte for, eller brukes av enkelte seksjonseiere, for eksempel felles TV anlegg, dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseiere. Alle andre fellesutgifter fordeles mellom seksjonseierne i forhold til sameiebrøkene.

§ 4

Sameiet ledes av et styre bestående av 4 personer, hvorav 1 vararepresentant, valgt på sameiermøtet. Sameiet vil sikre engasjement og kontinuitet i styrearbeidet. Det er innført obligatorisk deltakelse i styret fra alle sameiere, etter vedtak i Sameiermøtet våren 2021.

Dersom en sameier av ulike årsaker ikke har mulighet for å stille som aktivt styremedlem, har vedkommende ansvar for å leie inn eller finne en egnet person som kan representere seg. Vedkommende må aktivt kunne delta i styrets arbeid. Den aktuelle sameier har også ansvar for å dekke de eventuelle kostnader knyttet til å leie inn en egnet person.

Forretningsfører ansettes etter beslutning i sameiermøtet. Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige ledelse, drift og vedlikehold av eiendommen. Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av 2 styremedlemmer. Sameiet kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder til en ansatt forretningsfører.

§ 5

Styret innkaller til Sameiermøtet som avholdes årlig innen 1.juni med åtte dagers varsel iht. Eierseksjonslovens § 34. Årsmøtet skal minimum behandle styrets årsrapport, valg av styre og behandling av de i innkallingen nevnte saker.

Ekstraordinært sameiermøte kan av styret innkalles med minst tre dagers varsel til behandling av bestemte saker.

§ 6

Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessig andel av fellesutgiftene hos seksjonseiere.

Videre skal sameiets styre sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløpene seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet, fastsettes på grunnlag av sameierbrøkene.

§ 7

I sameiet har hver seksjon en stemme. Beslutninger på sameiermøtet fattes ved simpelt flertall av de møtende sameiere med unntak av de vedtak som iht. Eierseksjonsloven krever 2/3 flertall. For beslutninger som påfører den enkelte sameier ekstrautgifter utover kr. 5000,- kreves 2/3 flertall av samtlige sameiere.

For beslutning om vedtektsendringer kreves 2/3 flertall av samtlige sameiere.

§ 8

Sameiere som driver utleie har plikt til å informere styret om hvem som til enhver tid bebor leiligheten. Utleier vil bli pålagt gebyr for nye navneskilt. Utleier har videre plikt til å informere leietaker om de husordensregler som til enhver tid gjelder.

§ 9

Eventuelle tvister i forbindelse med sameier-forholdet avgjøres ved voldgift etter Tvistemålslovens regler.

§ 10

Alle seksjonseiere er forpliktet til å gjøre sine rettsetterfølgere kjent med disse vedtekter.

Oslo 27.09.2006 / 26.05.2021

* * *

Mindre justeringer og endringer foretatt etter vedtak i Sameiermøtet 26.05.2021

Husordensregler
for
sameiet Fastinggate 4.

1.
Fastingsgate 4 er en bygning fra 1890 årene som ikke har blitt rehabilitert i forhold til moderne standard mht. lydisolasjon. Miljøet i Fastingsgate 4 er avhengig av at beboere aksepterer at det er et krav at alle tar en stor grad av hensyn mht. støy.
Musikkanlegg kan derfor bare brukes dersom bassen ikke slår gjennom til naboer, annen musisering ol. kan bare foregå to timer sammenhengende.
I henhold til bydelsoverlegen skal det i vårt bo-område være nattero mellom kl. 23 og 07.
Fester skal varsles naboer i så god tid at festen kan avlyses dersom den kolliderer med naboers planer.
Byggevirksomhet ol. varsles naboer og må tilpasses deres ønsker så langt mulig.
Isolering fra oppgang til boenhet er dårlig, det er nødvendig å vise hensyn i trapper og ganger.

2.
Sykler ol. skal plasseres i sykkelsstativ eller i boder. Private eiendeler som lagres på fellesareal vil bli fjernet og kastet av vaktmester.

3.
Skade på fellesareal må betales av den ansvarlige til sameiet. (F. Eks. ved inn-utflytting ol).

4.
Fellearealene ute er små i forhold til antall boenheter og skal dekke alle beboeres behov.
Det er derfor ikke anledning til å plassere private hagemøbler, lekeapparater ol. på fellesarealene eller benytte vinduer som utgang til hagen. Ingen seksjoner har forrett til noen del av fellesarealene ute.
Grilling foregår i tomtens sør/østre hjørne med sameiets propangrill.
Varsel av fester i hagen følger samme regler som i punkt 1.

5.
Beboerne plikter å gjøre seg kjent med brannvarslingsanlegget. Bare den som utløser brannalarmen kan skru den av !

6.
Det gjøres oppmerksom på at brudd på husordensregler som er til alvorlig sjenanse for andre beboere vil bli fulgt opp av styret ihht. Eierseksjonsloven § 26 og 27.

Styret 2000

Vedlegg til husordensregler, sameiet Fastingsgate 4

Alle beboere i Fastingsgate 4 bør gjøre seg kjent med husordenreglene vedtatt av sameiet. For leietakere er husordensreglene vedlagt leiekontrakten.

Mange som flytter inn i Fastingsgate har liten erfaring med å bo i blokk (som jo Fastingsgt. 4 er, om enn gammel). Sameiet har derfor laget dette lille utfyllende vedlegget til husordensreglene.

1. Postkasser og dørskilt: Like navnelapper. MSH lager disse.
2. Sykler: sykkelstativ i hagen. NB! Inngang fra Fastingsgate.
3. Det er lytt mellom etasjene, og fra gangen og inn i leilighetene. Det forventes at beboerne tar hesyn til dette også utenom de fastsatte klokkeslettene for ro i huset (23.00 - 07.00). Støy fra f.eks TV, stereo o.l. slår lett igjennom til naboen over eller under. Ved bruk av sko inne i leiligheten: bruk (inne)sko som ikke gir gjenlyd i gulvet!
4. Oppgangen skal ikke brukes til oppbevaring av personlige eiendeler.

Beboerne i Fastingsgate er en broket gjeng; ulike i alder og bakgrunn.
Noen har kjøpt leilighet og slik valgt å ha dette som sitt hjem i mange år, andre leier for en kortere eller lengre periode. Det er viktig at vi tar hensyn til hverandre!

TELEFON 47473737 PIPEREP.NO

Sameiet Fastings gate 4
Fastings gate 4
0358 OSLO

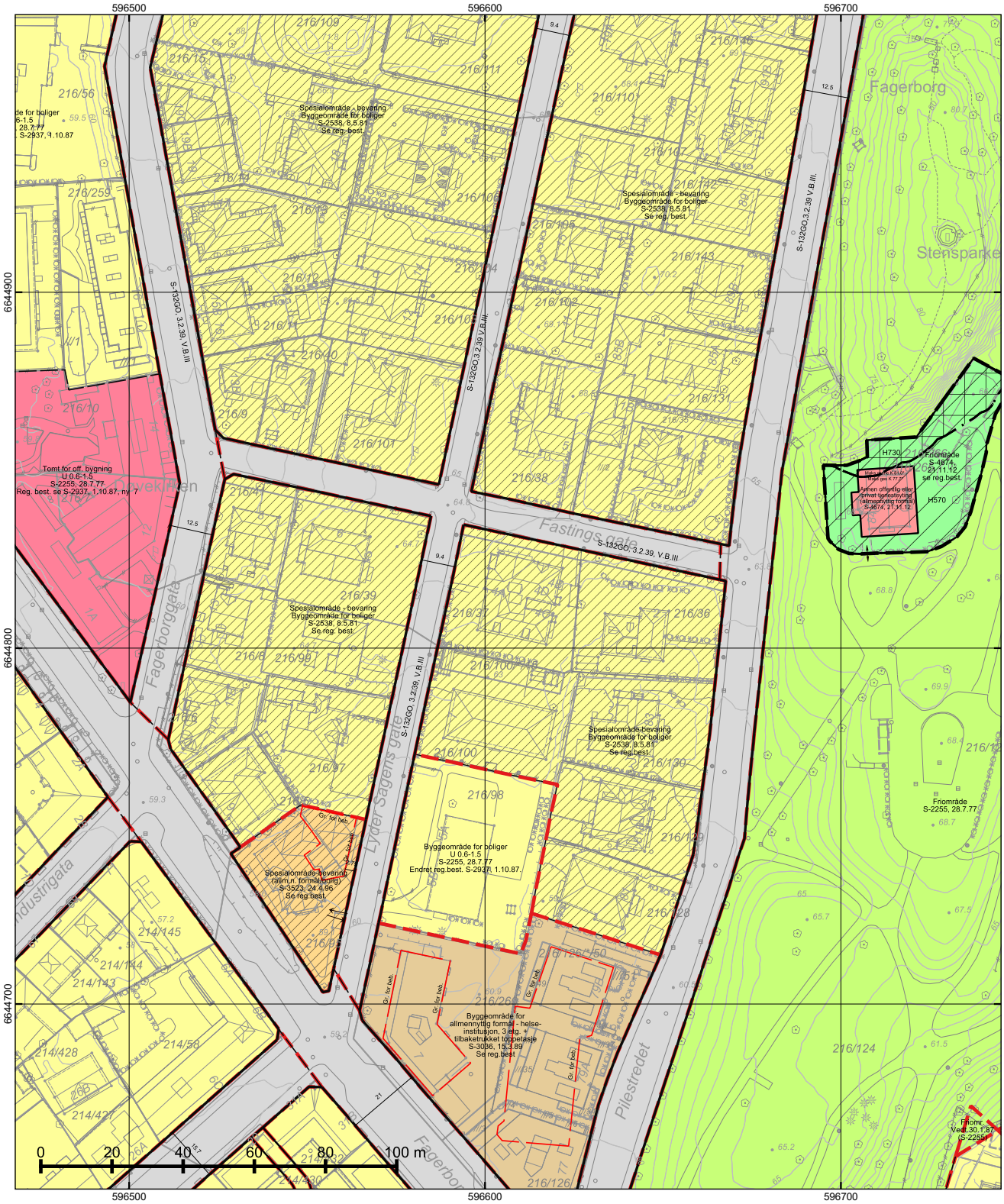
Kløfta: 08.01.2014

RAPPORT ETTER VIDF ...RSTEINER

FASTINGS GATE

KART AV SKORSTEINENE





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

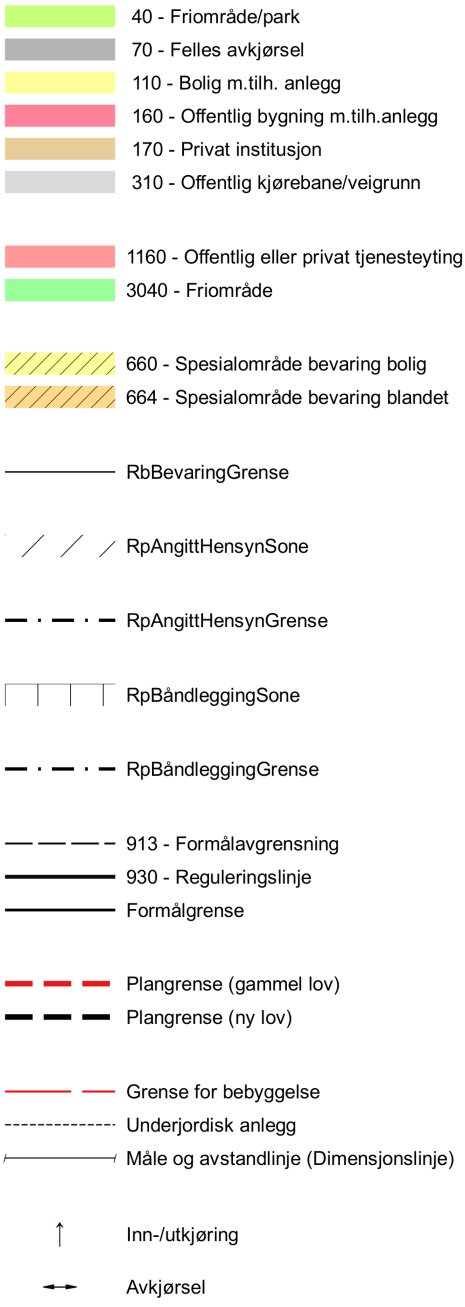
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

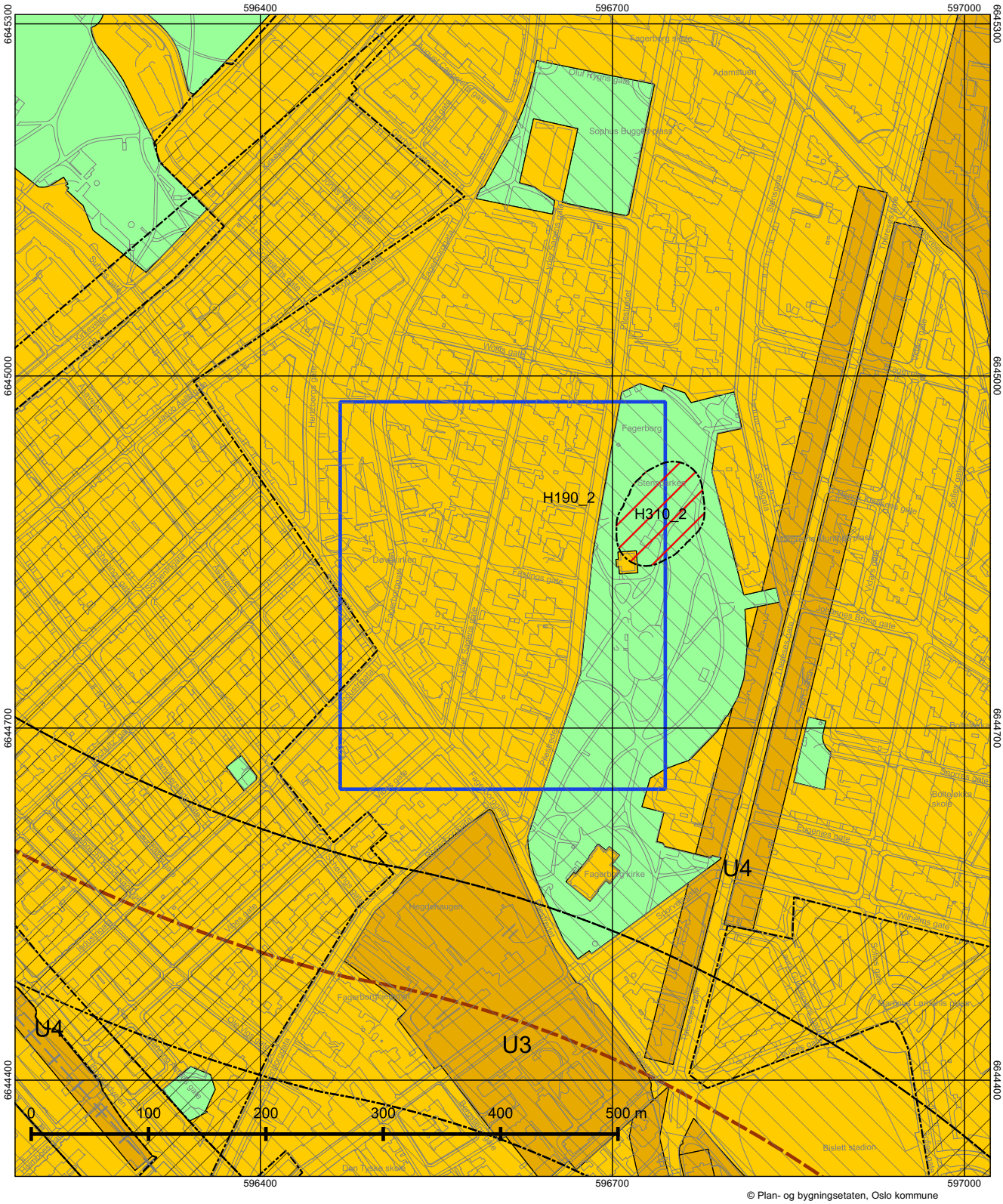
PlottID/Best.nr: 158484/ 86533629
Adresse: Fastings gate 4
Gnr/Bnr: 216/37
Deres ref.:
Kommentar:

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158484/86533629
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

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	216/37 Fastings gate 4	Journalnr. 89/1638
Arbeidets og bygningens art	Innredning leilighet på loft m.m. Flermannsbolig	Innlevert 6.1.89
Byggherre	Menighetssøsterhjemmet, Rosenborggt. 9. 0356 Oslo 3	
Anmelder	Sa Arkitekter Bogstadveien 7, 0355 Oslo 3	

LT/RF

Oslo, den 2. juni 1989.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 3-12-13-20-21-22-23-24-25-26-27 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Approbasjonen gjelder oppdeling av leiligheter i 1., 2.- og 3. etasje, innredning av baderom samt innredning av leiligheter på loft i 3. og 4. etasje.

Vedlagte "Generelle krav vedr. loftsinnredninger" samt "Retningslinjer for rehabilitering og loftsinnredning", datert brannvesenet 30.1.89, må følges.

På grunn av mangelfulle rømningsveier må det installeres adresserbart brannalarmanlegg i henhold til pkt. 11 i retningslinjene.

I bitrapperommet, nordre fløy, skal samtlige dører være nye B-30 dører.

Hver leilighet skal være egen branncelle B-60. Likeledes trapperom. Vinduer må derfor få brannklassifisert glass i henhold til krav påført tegningene.

Bygningskontrollen gjør oppmerksom på at bitrappene ikke tilfredsstiller byggeforskriftenes krav til trappebredde. Kfr. kap. 44:41.

Pga. det spesielle formålet bygningen skal tjene vil bygningskontrollen ikke motsette seg leilighetsoppdelingen, men pressiserer at det er byggherrens ansvar at nødvendige transporter, møbel- og båretransport, kan finne sted.

Dersom ombyggingen innebærer at leiligheter må fravikes har beboere med oppsigelsesvern etter husleieloven, krav på tilfredsstillende erstatningsbolig. Kfr. plan- og bygningslovens §91 a.

Forskriftenes krav til sportsareal er ikke oppfylt. Dette må eventuelt gjøres ved å redusere barnehagens utstrekning i kjeller. Hver leilighet skal ha minst 5 m² sportsbod.

Fasadeendringen må nabovarsles.

Takarkene må være platebeslått i samme farge som taket forøvrig.

Vinduene må tilfredsstille byggeforskriftenes krav til rømningsvinduer. Kfr. kap. 30:76.

Rom mot "indre gård" må ventileres over tak eller fra annen fasade avhengig av

Fortsettes

rommenes bruk.

Kfr. forøvrig byantikvarens og byplankontorets uttalelser av henholdsvis 2.3.89 og 20.3.89 som vedlegges i kopi.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

B. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

H. Naboer være varslet og event. bemerkninger være vurdert.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Sven Sandberg
overarkitekt

Liv Trengereid
avd.arkitekt

Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Hauslebygt. 19
Sentralbord: (02) 66 20 20
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Sa Arkitekter
Bogstadveien 7

0355 OSLO

Oslo den 17. oktober 1991

Vår ref.	Jnr.	Distrikt	Saksbehandler
LT/LT	89/1638	M	Liv Trengereid

GNR/BNR : 216/0037, FASTINGS GATE 4
ARBEIDSART: INNREDNING LEILIGHET PÅ LOFT M.M. - FLERMANNSBOLIG
BYGGHERRE : MENIGHETSSØSTERHJEMMET

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel nr. 35,36,37,38,39,40,41, 42,43,44,45,46 og 47 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Ved en feil er de sist innsendte tegningene ikke blitt behandlet tidligere.
Tegningene viser imidlertid ikke tilstrekkelig bodareal for leilighetene, i motsetning til tidligere godkjente tegninger. Samtlige leiligheter skal ha klesbodareal på 4 m² og sportsbodareal på m². Dette må løses f. eks. som avmerket av oss på tegningene. Korrigerte tegninger må innsendes.

Forøvrig vises til vedlagte uttalelse fra etat for eiendom og utbygging datert 18.05.90. Kfr. vedlagte kopi. Bakgrunnen for at bygningskontrollen likevel godkjenner planene på de foran nevnte betingelser er at de hovedsaklig er overensstemmende med tidligere godkjente tegninger.

Tidligere approberte tegninger med våre stempel nr. 3,12,13,20,21,22, 23,24,25,26 og 27 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll,

Sven Sandberg
Overark.

Liv Trengereid
Avd.ark.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sa Arkitekter
Bogstadveien 7

0355 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	890101638	95/25535
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Sven A. Sandberg	24. april 1995

Arbeidssted : 216/0037 Fastings gate 4
Byggherre : Menighetssøsterhjemmet, Rosenborggata 9, 0356 OSLO
Arbeidets art: INNREDNING LEILIGHET PÅ LOFT M.M. - FLERMANNSBOLIG

TILLEGGSAPPROBASJON

De nye tegningene er forlangt innsendt i forbindelse med avholdt ferdigbefaring og viser mindre endringer i planløsningen av kjeller og tedje etasje. I tillegg er det vist en frittliggende bod på ca. 12 m2 liggende i nabogrense mot øst. Naboer er varslet. Det foreligger ingen bemerkninger.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel nr. 48,49 og 50, og kart med vår påtegning av 24.04.95, samt brev av 04.02.92, approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Byggherre/ansvarshavende må bekrefte at de betingelser som er stillet i vårt brev av 03.12.91 i forbindelse med avholdt ferdigbefaring er etterkommet, og at arbeidet er utført i samsvar med approbasjonen og gjeldende forskrifter.

Ingen del av boden må stikke ut over nabogrense. Takvann skal bortledes på egen grunn.

Tidligere approberte tegninger med våre stempel nr. 35 og 38, utgår og må makuleres.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Ole Molnes
Seksjonsleder

SAS,
Sven A. Sandberg
Overarkitekt

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGE

Menighetssøsterhjemmet
Rosenborggata 9

0356 OSLO

Prestgård, Geir
Lettvintveien 38

0487 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	890101638	97/26801

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	13. mai 1997

Arbeidssted : 216/0037 Fastings gate 4
Byggherre : Menighetssøsterhjemmet, Rosenborggata 9, 0356 OSLO
Arbeidets art: INNREDNING LEILIGHET PÅ LOFT M.M. - FLERMANNSBOLIG

BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 15.06.97. Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

1. A 60 dør til kjeller og A 60 dør til bod nr. 11 mangler dørpumpe.

2. Avløpsrør i plast som bryter etg.skiller over kjeller må brannisoleres eller ha godkjent brannmansjett.

3. Ferdigmelding som viser at OVA har kontrollert rørleggerarbeidet må foreligge før ferdigattest kan utstedes.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Brigitte Solberg
Overingeniør

Leif O. Solheim
Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekesp.: 8.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Fiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Menighetssøsterhjemmet
Rosenborggata 9

0356 OSLO

Prestgård, Geir
Lettvintveien 38

0487 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	890101638	97/39527
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	3. juli 1997

Arbeidssted : 216/0037 Fastings gate 4
Byggherre : Menighetssøsterhjemmet, Rosenborggata 9, 0356 OSLO
Arbeidets art: INNREDNING LEILIGHET PÅ LOFT M.M. - FLERMANNSBOLIG

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

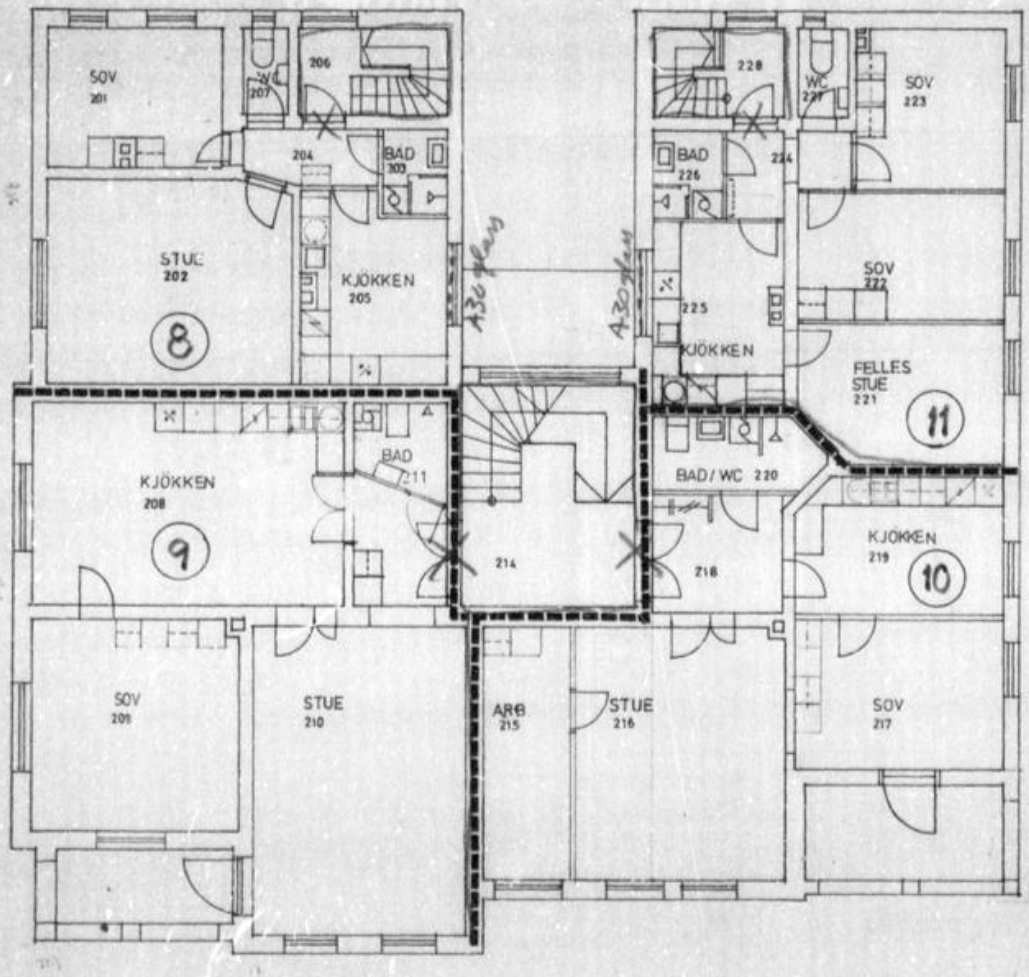
Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Emilie Stang
Rådgiver

Leif O. Solheim
Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsksp.: 8.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150



MOTTATT
5. OKT. 1990
Oslo Bygningskontroll

37

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

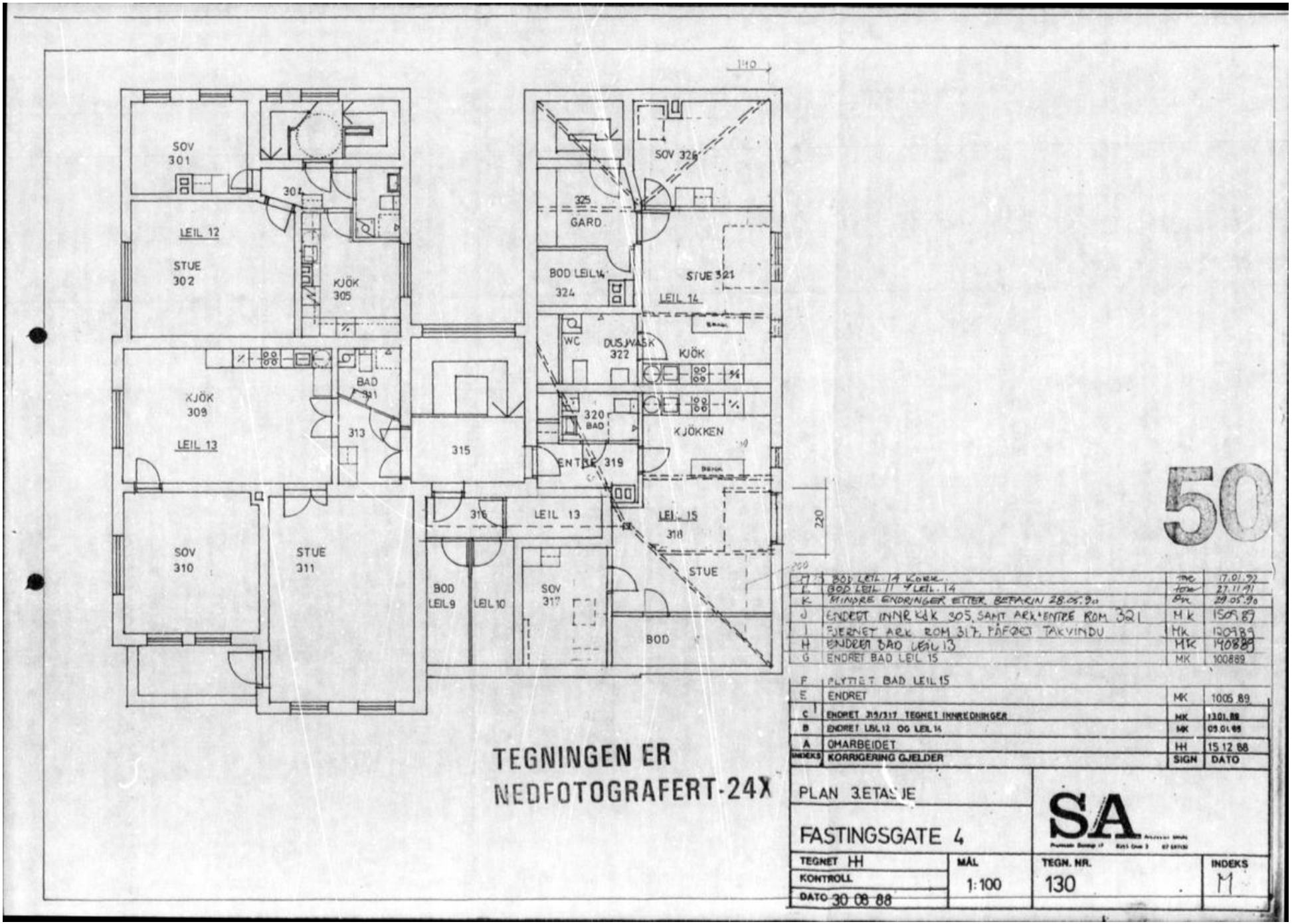
INDEKS	KORRIGERING GJELDER	SIGN	DATO
D	MINDRE ENDRINGER ETTER BEFARING 28.05.90	ØVL	29.05.90
C	ENDRET KJK KOT 205 OG 223	MK	15.9.89
B	ENDRET BAD VEIL 9	MK	14.8.89
A	ENDRET KJØKKEN/BAD VEIL 8	MK	20.2.89

PLAN 2.ETASJE

FASTINGSGATE 4

SA

TEGNET HH	MÅL	TEGN. NR.	INDEKS
KONTROLL	1:100	120	D
DATO 30 08 88			



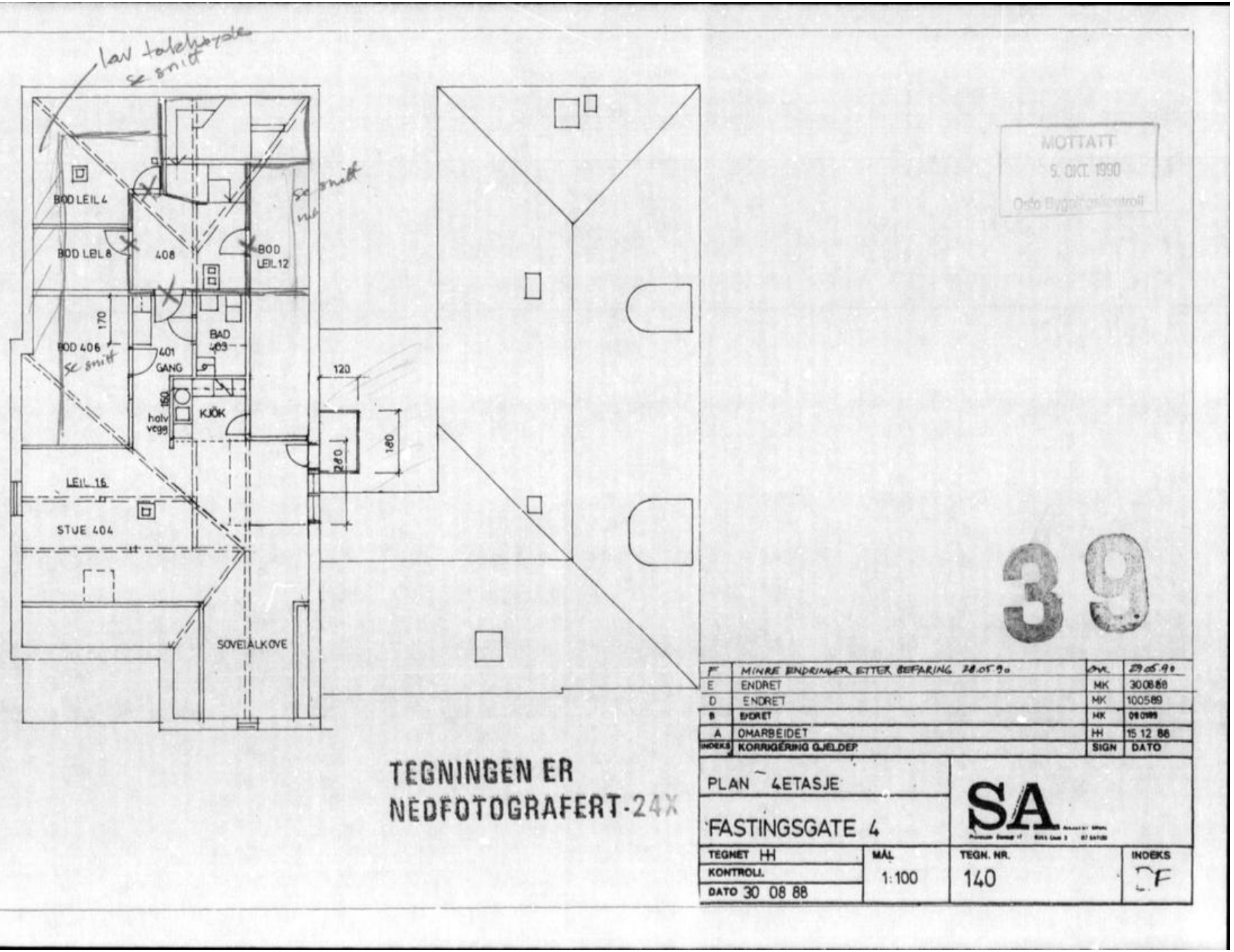
INDEKS	KORRIGERING GJELDER	SIGN	DATO
M	BOD LEIL 14 KJØK.	THE	17.01.92
L	BOD LEIL 11 + LEIL. 14	tom	27.11.91
K	MINDRE ENDRINGER ETTER BEFARIN 28.05.90	Pm	29.05.90
J	ENDRET INNR KJK 305, SANT ARK+ENTRE ROM 321	MK	150987
I	FJERNET ARK ROM 317, PÅFØRT TAKVINDU	MK	130989
H	ENDRET BAD LEIL 13	MK	140889
G	ENDRET BAD LEIL 15	MK	100889
F	FLYTTET BAD LEIL 15		
E	ENDRET	MK	1005 89
C	ENDRET 315/317 TEGNET INNREDNINGER	MK	13.01.89
B	ENDRET LEIL 12 OG LEIL 14	MK	09.01.89
A	OMARBEIDET	HH	15.12.88

PLAN 3.ETASJE

FASTINGSGATE 4

SA

TEGNET HH	MÅL	TEGN. NR.	INDEKS
KONTROLL	1:100	130	M
DATO 30 08 88			



INDEKS	KORRIGERING GJELDER	SIGN	DATO
F	MINNE ENDRINGER ETTER BEFARING 28.05.90	OVR.	29.05.90
E	ENDRET	MK	300888
D	ENDRET	MK	100589
B	ENDRET	MK	080989
A	OMARBEIDET	HH	15 12 88

PLAN 4ETASJE

FASTINGSGATE 4

SA

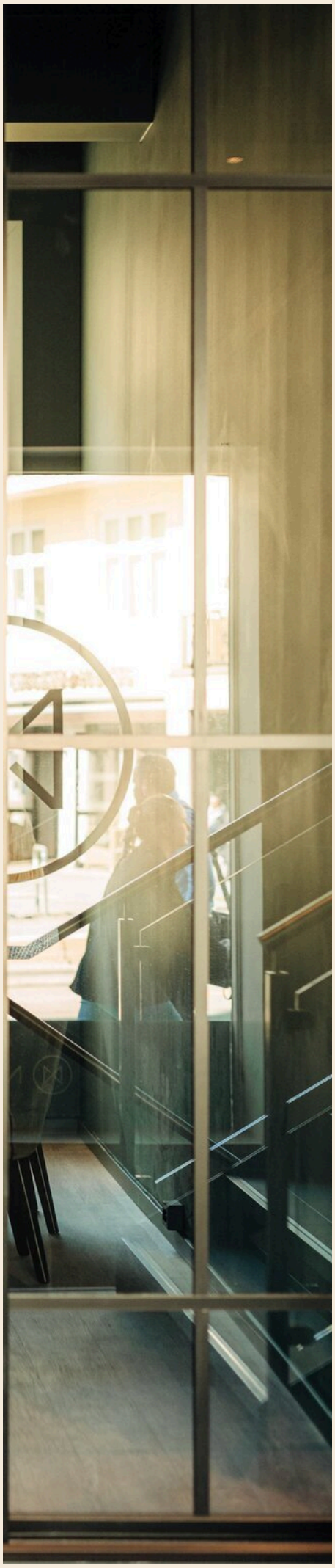
TEGNET HH	MÅL 1:100	TEGN. NR. 140	INDEKS F
KONTROLL			
DATO 30 08 88			

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka 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.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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: 5-0288/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fastings gate 4C 0358 OSLO
Matrikkel: Gnr 216, bnr 37, snr 7 (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)

Denne boligen er presentert av:





Morten Styrmoe Hannestad
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
m.hannestad@nordvikbolig.no
926 33 165

Stine Lilly Horgen
Eiendomsmegler
Nordvik St. Hanshaugen
s.horgen@nordvikbolig.no
404 67 648

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