NORDVIK

Fagerborggata 54B

2 soverom | 73 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Fagerborggata 54B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Kontaktinfo
19	Om boligen
29	Nabolagsprofil
31	Vedlegg
48	Andre vedlegg
96	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
99	Forbrukerinformasjon om budgivning
100	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.09.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og attraktiv 3-roms med balkong og flott peis. V.V og fyring inkludert. Svært attraktiv og rolig beliggenhet.

Prisantydning	**7 490 000,-**
Omkostninger	**13 838,-**
Totalpris	**7 563 560,-**
Fellesgjeld	**59 722,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 219,-**
BRA-i	**73 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1934**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Velkommen til Fagerborggata 54B, dette er en lys og innholdsrik 3-roms med en flott solrik balkong. Leiligheten ligger urbant til på Fagerborg med enkel adkomst til det meste av bymessige fasiliteter. Her er det kort vei til både treningssenter, matvarebutikk, restaurant, apotek, kollektivtrafikk m.m. Leiligheten gir også et godt utgangspunkt for å benytte flotte nærliggende rekreasjonsområder.

Romslig og gjennomgående 3-roms
"Flytt rett inn"
Pent HTH kjøkken fra 2017
1-stavs parkett og malte flater fra 2017
Flott østvendt balkong på ca. 4,8 m²
Varmtvann og fyring inkludert i felleskostnader
Ingen dokumentavgift
Stille, rolig og attraktivt boområde
Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet
Attraktiv og sentral beliggenhet i rolig gate

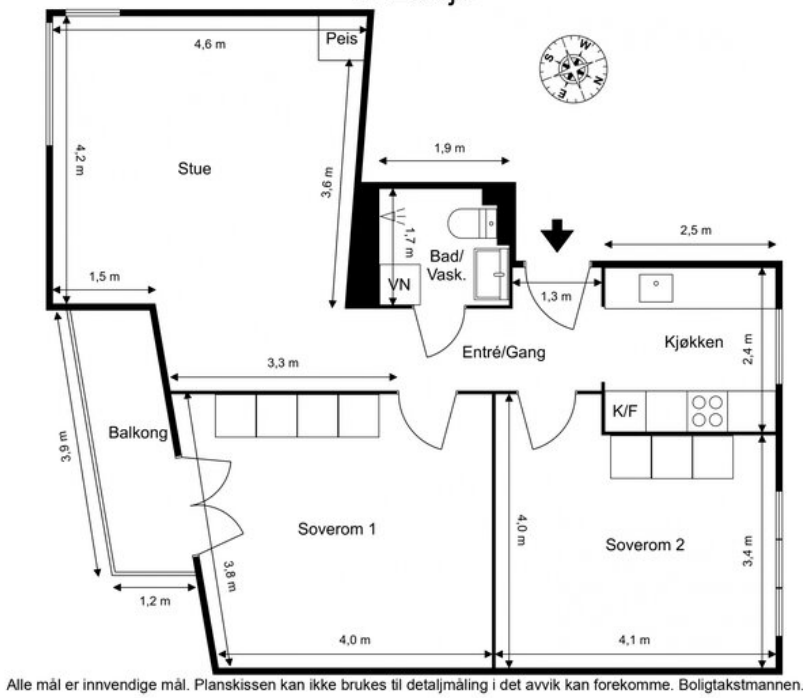
Velkommen til visning!

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 73 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

Fagerborggata 54B 0360 Oslo
3. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no




HILMA AF KLINT














SURDEJG

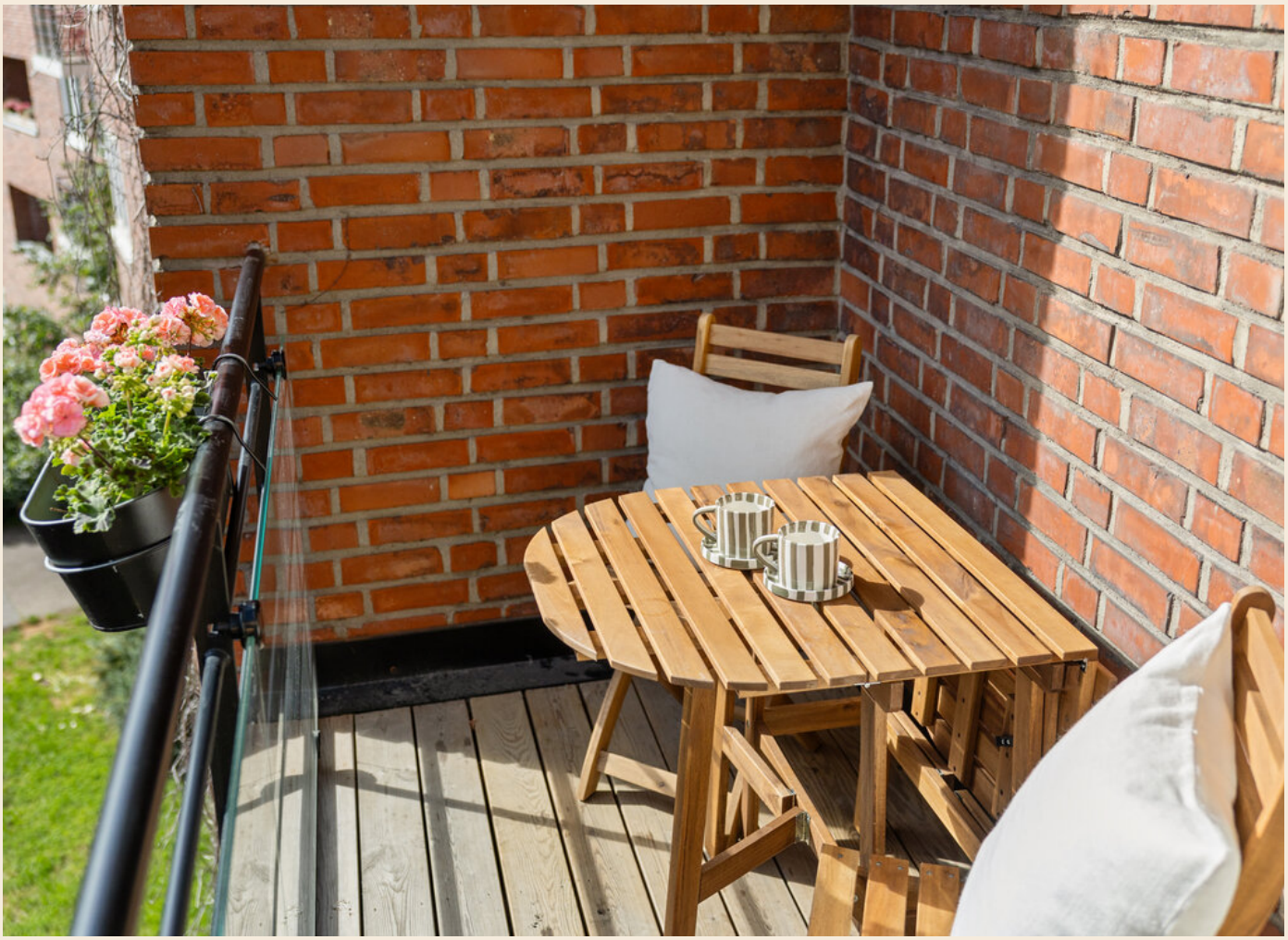




















Aksjelaget har opparbeidet fine utearealer.





Valkyrie plass – et sentralt og hyggelig område.

Frognerparken – et idyllisk grøntområde midt i byen, perfekt for tur og rekreasjon.



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



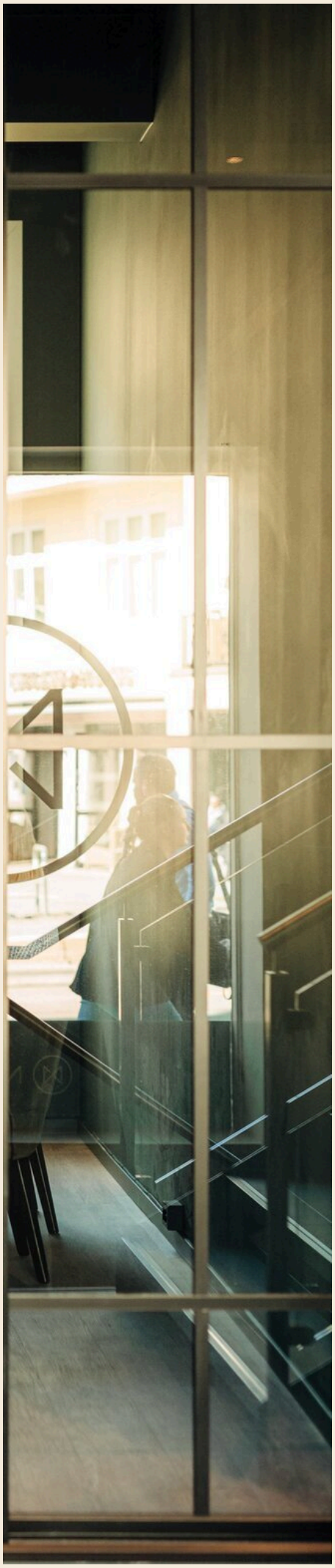


Velkommen til

Nordvik Nydalen

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka 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.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0441/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Hawkar Hama-Qhader
Linn Bergstrøm

Kjøpesum og omkostninger
7 490 000,- (Prisantydning)
59 722,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 549 722,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 688,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
13 838,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 338,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 563 560,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 573 060,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1934

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 79 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entre/gang, kjøkken, bad/vaskerom, stue og 2 soverom
Total BRA: 73 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje. Det er adkomst via felles trappeoppgang med callinganlegg. Leiligheten inneholder entré/gang, stue, kjøkken, to soverom, bod og bad.

ENTRÉ:
Velkommen inn! En lys og innbydende entré gir et godt førsteinntrykk av boligen. Gulvet er belagt med parkett, og veggene har malte flater med downlights i himlingen. Her finner du også callinganlegg til oppgangen.

LYS OG INNBYDENDE STUE:
Stuen er et romslig og sosialt rom med god takhøyde på 2,69 meter. Gulvet er belagt med parkett, og veggene har malte flater. Veggen mot nabo er foret ut og ekstraisolert, noe som bidrar til god lydisolering. I rommet står en plassbygd peis som gir ekstra kos på kalde dager.

KJØKKEN:
Stilrent HTH-kjøkken med glatte fronter, over- og underskap med lys under overskapene. Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum og ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom. Kjøkkenet byr på integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys, samt montert komfyrvakt. Avtrekk skjer via integrert ventilator med omluftsfilter. Takhøyde er på 2,66 meter.

HOVEDSOVEROM:
Et romslig soverom med parkett på gulvet og god takhøyde på 2,69 meter. Stort garderobeskap gir god oppbevaringsplass. Fra hovedsoverommet er det utgang

til en østvendt, overbygd balkong på ca. 4,8 m², nyoppført i 2019, med terrassebord på gulv og rekkverk i malt jern og herdet glass – perfekt for grill og sittegruppe.

SOVEROM 2:
Også dette soverommet har god takhøyde på 2,69 meter, med parkett på gulvet og malte flater på vegger. Rommet har stort garderobeskap og er et allsidig rom som passer utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, tilpasset dine behov og livsfase.

BADEROM:
Flislagt bad med flislagte overflater på både gulv og vegger. Badet har servantskap med nedfelt servant, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights skaper en behagelig atmosfære. Opplegg for vaskemaskin er også på plass.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5 m², merket 2.1B.

ØVRIG INFORMASJON:
Vinduer: 2-lags isolerglass med rammer og karmer i tre. Vinduene i stuen er fra 1991, vinduene mot bakgården er fra 1993, mens balkongdøren er fra 2019.
Ytterdør: Lyd- og brannisolert inngangsdør med sikkerhetslås.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduene, med mekanisk avtrekk på bad og omluftsfilter på kjøkken.
Innvendige vannledninger: Kobber. Deler av rørene er skiftet i forbindelse med renovering av kjøkken og bad.
Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappeoppgang. Stikkontakt til platetopp ble skiftet i 2022.
Oppvarming: Vannbåren varme via radiatorer, felles anlegg driftet av sameiet.
VVB: Ingen bereder i boligen – varmtvann er felles for bygget og sameiets ansvar.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Kjøkken - Avtrekk - omluftsvifte uten avtrekk til det fri.
Vannledninger - vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Vannbåren varme - vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Våtrom: Bad/vaskerom. - Overflate gulv - misfarging, svertesopp på overflate/fuge
Våtrom: Bad/vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk-membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad/vaskerom. - Sanitærutstyr - ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom: Bad/vaskerom. - Ventilasjon - kun oppdriftsventilasjon gjennom lufteventil.
Våtrom: Bad/vaskerom. - Dokumentasjon - dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Takkonstruksjon og loft Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen Det er ikke fremlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet.
Varmtvannsbereder Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt aksjelagets ansvar.
Våtrom: Bad/vaskerom. - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) Hulltaking er ikke foretatt, da tilstøtende vegg mot dusjsone er av betong.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Tidligere dør fra gang mot stuen ble fjernet, og en dør fra stuen mot soverom 1 ble blendet.
Endringene er ikke søknadspliktige tiltak.

- Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

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

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

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Sameiet har i perioden 2020-2021 gjennomført oppgradering av bakgård samt
utbedringer på tak og pipe. Balkongprosjekt ble ferdigstilt i 2019. Nærmere informasjon fremgår av sameiets årsrapporter og
salgsoppgaven.

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: I 2022 ble en defekt stikkontakt/komfyrkontakt for
platetopp på kjøkken skiftet av elektriker. Dokumentasjon foreligger i form av faktura.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Dusjdøren har et defekt nedre feste. Døren fungerer normalt, men kan unntakvis løsne nederst ved belastning og må da
settes tilbake på plass.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Det ble i juni 2026 gjennomført befaring av fagperson etter spørsmål om trekkforhold i enkelte peiser.
Pipene ble vurdert å være i god stand, uten behov for rensing på befaringstidspunktet, og peisen ble vurdert som forsvarlige å
benytte.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Radiator på kjøkkenet fungerer ikke. Rørlegger har undersøkt forholdet og anbefalt utskifting av radiatorventil.

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?
Salgsoppgave ved kjøp i 2020

Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

Byggemåte
Leilighet i 3.etasje, calling anlegg og adkomst via felles trappoppgang. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjon i betong og murstein, utvendig forblendet med tegl. Loftet i bygningen er utbygd, og taket har salttaksform tekket trolig med takstein (ikke inspisert av takstmannen). Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu og balkongdør med 2-lags isolerglass.

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
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. X kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 219,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

Lån fasadeoppussing 489,00
Trappevask 130,00
Lån vedlikehold 270,00
Felleskostnader 4 185,00
Oppvarming 1 813,00
Kabel-tv 332,00

Eiendomsskatt 61,00 fra 01.11.2026

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Posten felleskostnader inkluderer: Drift, vedlikehold, Tv/bredbånd, fyring, kommunale avgifter, forsikring, forretnings honorar etc.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 801 453,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 205 811,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Formuesverdi
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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
A/S Fagerborggaten 54 består av 16 leiligheter knyttet til aksjer.

DUGNAD
I tilknytning til selskapets dugnad plikter hver boenhet å stille med minst en deltaker. Hvis dugnad ikke utføres aksepterer aksjonær å betale det gebyret som til enhver tid er fastsatt av selskapets generalforsamling. Styret kan gi dispensasjon for dugnadsplikten.

VASKEROM, OG TØRKEROM
Privat vaskemaskin kan installeres etter kontraktfestet leieavtale med selskapet. Feil eller skade må straks meldes til styret. Regler for bruk av vaskerommet inngår som del av leiekontrakten for beboerne. Branndøren ut til kjellergangene må alltid holdes lukket. Klær som henges opp i tørkerommene skal fjernes når de er tørre.

VEDLIKEHOLDS- og OPPGRADERINGSHISTORIKK
2019: Balkongprosjektet ble ferdigstilt.
2020–2021: Sameiet gjennomførte oppgradering av bakgården samt utbedringer av tak og pipe.
2025: Taket ble inspisert og vurdert som forsvarlig, uten tegn til vannlekkasje. Takbelegget ble vurdert å være i relativt god stand, men det ble anbefalt å planlegge helbeslag rundt pipene og omtekking innen rimelig tid.
Juni 2026: Det ble gjennomført befaring av fagperson etter spørsmål om trekkforhold i enkelte peiser. Pipene ble vurdert å være i god stand, uten behov for rensing på befaringstidspunktet, og det ble vurdert som forsvarlig å benytte peisene.

Nærmere informasjon fremgår av sameiets årsrapporter og salgsoppgaven.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.
Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.
Enhver overdragelse av aksjene med leierett til beboelsesleilighetene kan bare skje til fysiske personer. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 59 722,-pr. 07.09.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207966738
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,65%
Restsaldo: 878 806,00
Innfrielsesdato: 30.08.2035
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 101 172. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 144 940.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Dyrehold
Husdyrhold tillates etter norske lover og regler. Styret skal bli informert om husdyrhold.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 76463597

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 623 kvm (Eiertomt)
Felles tomt for aksjelaget.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
I Fagerborggata har man adresse i et av Oslos mest ettertraktede nabolag. Leiligheten ligger stille og tilbaketrukket i et veletablert område med pene, klassiske bygårder. Butikker, kaféer og restauranter finnes få minutters gange unna, mens barer, nattliv og nisjeforretninger ligger i gangavstand. Populære Adamstuen, Majorstuen, Bogstadveien, Stensparken, St. Hanshaugen og Frognerparken ligger alle i umiddelbar nærhet, og en delikatessebutikk like rundt hjørnet gjør hverdagshandelen enkel.

Vil man la bilen stå, er Majorstuen stasjon om lag 10 minutter unna – et av byens største kollektivknutepunkt med T-bane til alle linjer samt hyppige buss- og trikkavganger. Blindern stasjon ligger også innen 10 minutters gange.

For den handleglade er det kort vei til Bogstadveien og Hegdehaugsveien, Oslos mest kjente handlegate med et bredt utvalg butikker, kaféer og restauranter. Derfra er det en kort tur videre til Slottsparken og Karl Johans gate, mens Aker Brygge og Tjuvholmen med flere av byens mest populære spisesteder nås med en kort trikketur.

Av rekreasjonsmuligheter troner Frognerparken med Vigelandsanlegget, Hundesletta og Frognerbadet, med turstier, dammer og grøntområder for tur, jogging og parkliv. Stensparken ligger 5 minutter unna, og Slottsparken og flere andre grøntområder er innen gangavstand.

Området har også et godt utvalg treningstilbud i nærområdet, blant annet Fresh Fitness, Elixia, SATS og Artesia med trening og spa. Om vinteren er det kort T-banetur til Sognsvann eller Holmenkollen med et omfattende løype- og turnett. I tillegg er det gode forbindelser til flere av byens studiesteder, blant annet Universitetet i Oslo og BI.

Leiligheten har med dette et svært godt utgangspunkt for aktiv bruk av byens tilbud – både i hverdagen og på fritiden.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 14.juni 1933. 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 bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

-PLANSAKER-
Saksnr

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

Saksnr
202218693
Saken gjelder
Nedre Ullevål 1-4 - Boliger
Sakstype
Detaljregulering

Kirkeveien 159 B - riving av betongdekke

Saksnummer
20260381
Siste bevegelse
Siste dok. 12.08.2026

Ullevålsveien 114 - Detaljregulering - Byggeområde for boliger og forretning - S-4939 - Stadfestet plankart
Saksnr:
201302494

Pågående plansak
Saksnr
201718902
Saken gjelder
Bjørnstjerne Bjørnson plass 1 NRK
Sakstype
Detaljregulering

Kirkeveien 155 - etablering av ny utgang til hage og fasadeendring
Saksnr:
202514894

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:

301/216/34:
22.01.1891 - Dokumentnr: 954148 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om kloakkledning

30.05.1893 - Dokumentnr: 941544 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

27.05.1933 - Dokumentnr: 942346 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

23.09.1933 - Dokumentnr: 942347 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

23.09.1933 - Dokumentnr: 942348 - Erklæring/avtale vedr. felles gårdsplass m.v.

25.01.1934 - Dokumentnr: 910683 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

10.10.1885 - Dokumentnr: 900081 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA FAGERBORGGT 52B - UTGÅTT

28.03.1933 - Dokumentnr: 900240 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:216 Bnr:94

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med

eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten

ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefter (uten Hjem.no) kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (gratis privatvisninger) kr. 1 000,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 120 925,- 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 22. september 2026

Ansvarlig megler
Isan Kvamme Alim, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488712

Megler 2
Jonas Frydenlund, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90121481

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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).

Fagerborggata 54B

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 203 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.)	971 elever, 65 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Ullevål skole (1-7 kl.)	335 elever, 17 klasser	13 min 🚶 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	12 min 🚶 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	2 min 🚶 0.2 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	31 elever, 28 klasser	12 min 🚶 1 km
Heltberg Bislett		15 min 🚶
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	16 min 🚶 1.4 km

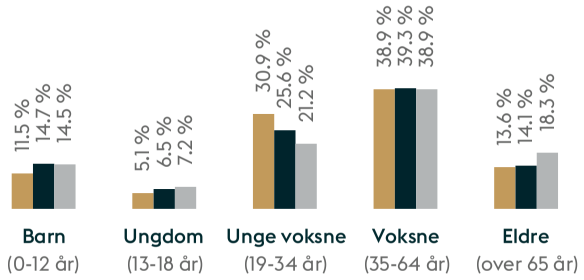
Offentlig transport

Vestre Aker kirke	Linje FB1, 20, 25, 28	2 min 🚶 0.1 km
Ullevål sykehus i Sognsveien	Linje 17, 18	4 min 🚶 0.3 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 🚶 1.1 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	8 min 🚗 2.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚗 4.2 km

Barnehager

Fagerborg menighetsbarnehage (...	68 barn	3 min 🚶 0.3 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 ...	60 barn	4 min 🚶 0.3 km
Blindernveien SiO (0-5 år)	49 barn	5 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

Sport

Sophus Bugges plass	1 min
Fagerborg videregående	3 min
Fresh Fitness Ullevål	4 min
EVO Adamstuen	7 min

«Kjempekoselig på Fagerborg.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Fagerborggata 54 B
0360 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1934
BRA:	79 m^2
BRA-i:	73 m^2
Rapportdato:	11.9.2026 (Gyldig til 11.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	10	6	0	4

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.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

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.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

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.

Elektrisk anlegg

Ingen umiddelbare tiltak kreves, men pga av manglende dokumentasjon på alt av arbeid som har vært gjennomført i leiligheten etter 1999 anbefales det etterhvert å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Avtrekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri.
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Vannbåren varme	- vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Våtrom: Bad/vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad/vaskerom. - Ventilasjon	- kun oppdriftsventilasjon gjennom lufteventil.
Våtrom: Bad/vaskerom. - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Det er ikke fremlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet.
Varmtvannsbereder	Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt aksjelagets ansvar.
Våtrom: Bad/vaskerom. - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Hulltaking er ikke foretatt, da tilstøtende vegg mot dusjsone er av betong.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Tidligere dør fra gang mot stuen ble fjernet, og en dør fra stuen mot soverom 1 ble blendet. Endringene er ikke søknadspliktige tiltak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.9.2026

Rapportdato
11.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **AS Fagerborggaten 54 v/Hawkar Hama-Qhader og Linn Bergstrøm.**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Johannes Barbantonis**	Telefon:	**+4794246240**
Firma:	**Boligtakstmannen.no v/Linima AS**	Epost:	**post@boligtakstmannen.no**
Tittel:	**Takstingeniør.**	Adresse:	**Gyldenløves gate 45, 0260 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg.**		

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO, og er medlem i faggruppe "Fagnettverk for takstingeniører". Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "Dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av boligen og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan." Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Fagerborggata 54 B, 0360 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**216**	Bruksnr:	**34**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**15**	Andelsnr:	**651**	Leilighetsnr:	**H0301**		
Byggeår:	**1934**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet i 3.etasje, calling anlegg og adkomst via felles trappoppgang. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjon i betong og murstein, utvendig forblendet med tegl. Loftet i bygningen er utbygd, og taket har salttaksform tekket trolig med takstein (ikke inspisert av takstmannen). Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu og balkongdør med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

2022	Stikkontakten til platetopp ble skiftet.	Ja

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: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**73**	**73** Entre/gang, kjøkken, bad/vaskerom, stue og 2 soverom.	**0**	**0**	**5**
Kjeller	**6**	**0**	**6** Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**79**	**73**	**6**	**0**	**5**

Kommentar til arealberegning

Det følger med en kjellerbod på ca. 5 m2, merket med 2.1B. Østvendt balkong på ca. 4,8m2 med tilgang fra hovedsoverom. Felles sykkel parkering i bakgården. Mulighet for å leie parkeringsplass i nærområde, ellers er det gateparkering for bil etter gjeldende bestemmelser, området er en del av ordningen "beboerparkering". Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 3.850, el-biler (helelektriske) kr 1.300, el-motorsykkel/el-moped kr 650 og motorsykkel/moped kr 1.925. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/
Felles eiet tomt på ca. 624 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	Balkong
Det er etablert en østvendt balkong med tilgang fra hovedsoverom. Balkongen er overbygd og er på ca. 4,8 m2. Terrassebord på gulv, rekkverk er i malt jern og herdet glass.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen ble nynoppført i 2019.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering — TG-1

Det er etablert en østvendt, overbygd balkong på ca. 4,8 m² med tilgang fra hovedsoverom. Balkongen har terrassebord på gulv og rekkverk i malt jern med herdet glass, og ble nyoppført i 2019. Balkongen ligger ikke over innvendige rom. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med sikkerhetslås. Innvendige dører med malte dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduene i stuen er fra 1991, mot bakgården er fra 1993 mens balkongdør er fra 2019.	
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Noe malingsavflassing på utvendige karmer, som anbefales utbedret. Bygnings fasaden er aksjelagets ansvar.	
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei

Oppsummering	TG-1

Vinduer og balkongdør har 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre, hvor stuevinduene er fra 1991, vinduer mot bakgården fra 1993 og balkongdøren fra 2019. Inngangsdøren er lyd- og brannisolert med sikkerhetslås, og innvendige dører har malte dørblader. Det er ikke påvist punkterte glass, fukt- eller råteskader, eller avvik ved utvendig tetting. Det registreres noe malingsavflassing på utvendige karmer som anbefales utbedret, men fasaden er aksjelagets ansvar. Dersom malingsavflassingen ikke utbedres, kan karmene på sikt bli mer utsatt for værpåkjenning.

6.3 Takkonstruksjon og loft TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	TG-IU

Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	Betongdekke

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:

Stue – ca. 6 mm
Gang - ca. 5 mm
Soverom 1 – ca. 4 mm

Oppsummering	TG-1

Etasjeskillet er et trebjelkelag, og det er oppgitt betongdekke. Det er gjennomført skjevhetsmålinger i utvalgte rom, som viser høydeforskjeller på inntil ca. 6 mm i stue, ca. 5 mm i gang og ca. 4 mm i soverom 1. De registrerte skjevhetene er små og innenfor det som må forventes for boligens alder og byggemåte. Det er ikke registrert forhold som gir grunn til anmerkning.

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-IU



Plassbygd peis plassert i stuen.

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**

Eieren opplyser at de har ikke brukt peisen siden innflytting.

Type pipe	**Teglsteinspipe**
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering **TG-IU**

Boligen har teglsteinspipe med tilhørende ildsted. Det er ikke fremlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn fem år, og eier opplyser at peisen ikke har vært i bruk siden innflytting. Avstand mellom ildsted og brennbart materiale vurderes som tilstrekkelig, og feie- eller sotluke er ikke plassert for nær brennbart materiale. Pipen er ikke innkledd. Manglende dokumentasjon på tilsyn/feiing medfører at ildstedets funksjon og branntekniske tilstand ikke er bekreftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Ildstedet er ikke brukt av eieren og ble heller ikke funksjonstestet av takstmannen under befaringen. Det gjøres likevel oppmerksomt på at pipa er en eldre teglsteinspipe og erfaringsmessig vet vi at teglsteinspiper ofte har behov for rehabilitering. Pipeløpet er aksjelagets ansvar.

6.6 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Parkett på gulv, malte overflater vegg og himling med downlights. Radiator. Kjøkkeninnredningen fra HTH med glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Malt mellom benkeplate og overskap, glassplate over stekesone. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt, det anbefales å montere aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkenet har parkett på gulv, malte overflater på vegg og himling med downlights. Kjøkkeninnredningen er levert av HTH med glatte fronter, over- og underskap med lys under overskapene, benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum og ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys, samt montert komfyrvakt. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, innredning eller hvitevarer. Det anbefales å montere aquastopp som stopper vanntilførselen ved eventuell vannlekkasje.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Det er integrert ventilator med omluftsfilter.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Beskrivelse:
Ventilasjonsløsningen vurderes å ha redusert funksjon med begrenset evne til å fjerne matos, fukt og forurenset luft fra stekesonen.

Oppsummering avtrekk **TG-2**

På kjøkkenet er det montert integrert ventilator med omluftsfilter (resirkulering). Løsningen vurderes å ha redusert funksjon, med begrenset evne til å fjerne matos, fukt og forurenset luft fra stekesonen. Manglende avtrekk til det fri kan over tid medføre økt fuktbelastning og luktproblematikk i rommet. Utbedring i form av avtrekk til det fri bør vurderes for å bedre ventilasjonsfunksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere avtrekk over koketopp, fortrinnsvis med avtrekk til det fri eller via godkjent ventilasjonsløsning.

6.7 Lovlighet / HMS

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

Tidligere dør fra gang mot stuen ble fjernet, og en dør fra stuen mot soverom 1 ble blendet. Endringene er ikke søknadspliktige tiltak.

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**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ikke kontrollerbart**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.8 Avløpsrør TG-1



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør ble skiftet ved kjøkken og baderomsrenovering.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

Oppsummering TG-1

Avløpsrørene er utført i plast, og innvendige avløpsrør ble skiftet i forbindelse med renovering av kjøkken og bad. Det er tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget over tak, og det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder. Rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.9 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	Kobber
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige vannrør ble skiftet ved kjøkken og baderomsrenovering.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja

Observerte avvik:

- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering TG-2

Vannledninger er utført i kobber, og innvendige vannrør er delvis skiftet i forbindelse med renovering av kjøkken og baderom. Det er ikke registrert manglende isolering av synlige rør, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller redusert funksjon på stoppekran. Deler av anlegget har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Med økende alder må det påregnes økt risiko for lekkasjer og driftsforstyrrelser, og utskifting av gjenværende rør må forventes på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er etter min mening ingen umiddelbare behov for utskiftning av vannrør, men det anbefales å skifte disse ut med nyere vannrørssystem ved renovering av våtrom/kjøkken.

6.10 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappoppgang.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Beskrivelse

Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ikke kontrollerbart**

Det vil ikke være mulig å fremskaffe samsvarserklæring på alt av elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
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

Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i felles trappeoppgang, og det foreligger kursfortegnelse. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere eller stikkontakter, og kabelinnføringer i inntak og sikringsskap fremstår tette. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Manglende dokumentasjon på tilstanden gjør at anleggets faktiske stand ikke kan bekreftes fullt ut, og det anbefales derfor en kontroll utført av autorisert elektriker for å avklare eventuelle skjulte avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen umiddelbare tiltak kreves, men pga av manglende dokumentasjon på alt av arbeid som har vært gjennomført i leiligheten etter 1999 anbefales det etterhvert å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.11 Skadedyr og fuktkrevende insekter TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Eier har ikke opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det ble ikke observert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter under befaringen. Det er ikke registrert forhold som gir grunn til bemerkning.

6.12 Vannbåren varme — TG-2

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Anlegget er aksjelagets ansvar og det foretas jevnlig service på anlegget.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
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	TG-2

Boligen har vannbåren varme via radiatorer. Anlegget driftes av aksjelaget, som ivaretar jevnlig service. Det er ikke registrert tegn på lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger og ventiler, og det er ikke observert skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv. Eier har ikke opplyst om funksjonsfeil på anlegget. Vannrørene har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det må derfor påregnes at deler av anlegget kan få behov for utbedring eller utskifting på sikt.

6.13 Varmtvannsbereder — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	TG-IU

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt aksjelagets ansvar.

6.14 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene. Mekanisk avtrekk på baderom, omluftsfilter på kjøkkenet. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

Oppsummering	TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduene, med mekanisk avtrekk på bad og omluftsfilter på kjøkkenet. Ventilasjonen tilfredsstiller kravene på oppføringstidspunktet, men oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger. Manglende balansert ventilasjon kan gi redusert luftutskifting, som over tid kan medføre økt risiko for fukt og dårligere inneklima.

6.15 Våtrom: Bad/vaskerom. TG-2



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Fuktmålinger fra tilliggende rom mot våtsone (gang) viser normale fuktverdier.



Fuktmålinger på våtroms overflater viser

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er blitt oppgradert siden byggeår, men ukjent når. Aktuell byggeforskrift er trolig tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Veggene på badet har overflate med flis. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene, og vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Det ble heller ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Overflaten fremstår i god stand uten registrerte avvik.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv	TG-1

Gulvet har flislagt overflate. Det ble ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene, og det ble ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforhold mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Det er ikke registrert avvik som gir grunnlag for tiltak.

normale fuktverdier.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:

- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Det er ikke registrert konkrete tegn til funksjonssvikt ved befaringen, men tettesjiktet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid/restlevetid vurderes som overskredet.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet har smøremembran under flis med ukjent utførelse, samt sluk i plast med tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. Det er ikke påvist avvik knyttet til høydeforskjell fra topp sluk til membran ved dørterskel, og det er ikke registrert konkrete tegn til feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet ved befaringen. Tettesjiktet har imidlertid nådd en alder hvor forventet brukstid vurderes som overskredet, noe som gir økt risiko for skjulte skader og følgeskader. Med bakgrunn i alderen bør det påregnes utskifting av tettesjikt og membran innenfor et begrenset tidsperspektiv for å redusere risikoen for fuktskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Badet er utstyrt med dusjhjørne/dusjvegger, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning, og sisternen har drenering av eventuelt lekkasjevann. Sanitærutstyret fremstår i funksjonell stand uten registrerte avvik.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:

- Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

Oppsummering ventilasjon	TG-2

Badet er utstyrt med naturlig ventilasjon. Ved kontroll med papirark/røykampulle ble det påvist utilstrekkelig avtrekk. Manglende eller redusert luftskifte kan medføre økt fuktbelastning i rommet, med risiko for kondens og etterfølgende muggvekst over tid. Det anbefales å utbedre ventilasjonen, eventuelt ved etablering av mekanisk avtrekk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilering av rommet bør utbedres. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Dette må kontrolleres opp mot vedtektene til aksjelaget om det er tillatt å installere elektrisk avtrekk eller ikke.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen er av betong. Det ble foretatt målinger ble med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det ble utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er også foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyde fuktverdier.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Hulltaking er ikke foretatt, da tilstøtende vegg mot dusjsone er av betong. Det er i stedet utført fuktmålinger med Protimeter MMS3 og søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsonene, samt fuktmåling fra tilstøtende rom mot våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier verken inne på våtrommet eller fra tilstøtende rom.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger manglende dokumentasjon for våtrommet. Uten dokumentasjon på utført arbeid, herunder membran og tettesjikt, kan det ikke bekreftes at badet er fagmessig utført i henhold til gjeldende krav på byggetidspunktet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til våtrommets faktiske tilstand og gjenværende levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

3. etasje



Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Jonas Frydenlund
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: j.frydenlund@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0441/26 . Vår ref.: 7195-1-15 Dato: 07.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Fagerborggaten 54
Organisasjonsnr:	931081292
Aksjonær:	Bergström, Sonja Linn Linnea Hama-Qhader
Medaksjonær:	Bergstrøm, Hawkar Hama-Qhader
Leilighetsnummer:	15
Aksjeboenhetsnumer:	00015
Adresse:	Fagerborggata 54 B, 0360 OSLO
Aksjenummer:	651
Gnr.	216
Bnr.	34

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 76463597.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207966738
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo:	878 806,00
Innfrielsesdato:	30.08.2035
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 219,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		61,00 fra 01.11.2026
Lån fasadeoppussing	489,00	
Trappevask	130,00	
Lån vedlikehold	270,00	
Felleskostnader	4 185,00	
Oppvarming	1 813,00	
Kabel-tv	332,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	0,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 446,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	62 920,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207966738
Restsaldo:	59 722,48
Kapitalkostnader:	739,66
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 59 722,48,-, pr. dags dato.

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Asgeir Tannum pr. e-post: asgeir.tannum@obos.no eller telefon: 22 86 82 06.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Hawkar Hama-Qhader Bergstrøm, e-post: fagerborggaten-54@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7195
AS FAGERBORGGATEN 54

Velkommen til årsmøte i AS FAGERBORGGATEN 54

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 8. juni kl. 09:00 og lukker 11. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7195

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkommet forslag om barnevognskasser i bakgården

Med vennlig hilsen,
Styret i AS FAGERBORGGATEN 54

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller Asgeir Tannum som møteleder.

Forslag til vedtak

Asgeir Tannum er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret innstiller på Eva C Thesen til å signere årsmøte protokollen.

Forslag til vedtak

Eva Cathrine Thesen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 7195 Årsrapport 2025.pdf

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Carsten Isachsen Werner ble valgt som styreleder for en periode på 2 år ved ordinær generalforsamling i 2025. Werner har i etterkant solgt sin leilighet i A/S Fagerborggaten 54 og har meddelt styret at han ønsker å tre ut av vervet som styreleder.

Hawkar Hama-Qhader Bergstrøm har meldt seg villig til å overta rollen som styreleder.

Følgende verv er på valg ved årets generalforsamling:

- Styreleder
- Styremedlem
- Varamedlem

Følgende kandidater har meldt seg:

- Hawkar Hama-Qhader Bergstrøm – styreleder
- Ingrid Brøndbo – styremedlem
- Filip Fjeld Andersen – varamedlem

Det presiseres samtidig at Eva C. Thesen ble valgt som styremedlem for en periode på 2 år ved forrige generalforsamling og derfor ikke er på valg i år. Hun fortsetter dermed som styremedlem i inneværende periode.

Innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen velger:

- Hawkar Hama-Qhader Bergstrøm som styreleder
- Ingrid Brøndbo som styremedlem
- Filip Fjeld Andersen som styremedlem

Roller og kandidater

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

- Filip Fjeld Andersen

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

- Hawkar Hama-Qhader Bergstrøm

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

- Ingrid Brøndbo

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling

Samlet styrehonorar foreslås fastsatt til NOK 50 000 per år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000 kr

Sak 7

Innkommet forslag om barnevognskasser i bakgården

Forslag fremmet av:
Anders Høimyr Johanne Waaler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt forslag fra eiere i Fagerborggata 54 A om etablering av låsbare barnevognskasser i bakgården. Forslaget gjelder anskaffelse av én eller flere låsbare barnevognskasser eller annen tilrettelagt løsning for oppbevaring av barnevogner i bakgården.

Forslaget ble mottatt etter ordinær frist for innsendelse av saker til generalforsamlingen. Styret har likevel valgt å orientere generalforsamlingen om henvendelsen.

Styret gjør oppmerksom på at bakgården ikke disponeres av selskapet alene, men inngår i et felles gårdsareal sammen med Fagerbo. Eventuelle permanente installasjoner eller endringer i disponering av arealet vil derfor kreve nærmere avklaringer med øvrige eiere og berørte parter.

Styret vurderer samtidig at tiltaket må utredes nærmere før det eventuelt kan behandles som ordinær vedtakssak. Dette gjelder blant annet:

- aktuelle plasseringer,
- brann- og rømningshensyn,
- praktiske og estetiske forhold,
- kostnader og finansiering,
- samt nødvendige avklaringer med Fagerbo og øvrige berørte parter.

Styret vil ta med seg innspillet videre og vurdere om saken skal utredes nærmere og eventuelt fremmes som ordinær sak for senere generalforsamling.

Forslagstilleres opprinnelige forslag følger som vedlegg til innkallingen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke at generalforsamlingen fatter vedtak om anskaffelse på nåværende tidspunkt.

Styret anbefaler at saken tas til orientering, og at styret gis anledning til å vurdere og eventuelt utrede tiltaket nærmere, herunder nødvendige avklaringer knyttet til disponering av bakgårdsarealet, brann- og rømningshensyn, praktiske løsninger, kostnader og dialog med øvrige berørte parter.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen tar saken til orientering. Styret gis anledning til å vurdere og eventuelt utrede tiltaket nærmere, herunder plassering, brann- og rømningshensyn, praktiske løsninger, kostnader og nødvendige avklaringer med øvrige berørte parter.

Vedlegg

2. Forslag_barnevognskasser_Fagerborggata54_generalforsamling_2026.pdf (2).pdf

Styrets årsrapport

I forbindelse med budsjettbehandlingen for 2026 har styret, sammen med forretningsfører fra OBOS, gjennomgått sameiets økonomiske situasjon og kostnadsutvikling. Det er særlig lagt vekt på utviklingen i kommunale avgifter, energikostnader, forsikring og øvrige driftskostnader.

Styret behandlet årsregnskap og budsjett i styremøte våren 2026, herunder behovet for justering av felleskostnadene for å sikre forsvarlig drift og tilstrekkelig økonomisk handlingsrom fremover. Styret vil fortsatt følge kostnadsutvikling og likviditet tett gjennom året.

Sameiets økonomi vurderes samtidig som forsvarlig, med moderat gjeldsgrad og tilfredsstillende likviditet. Styret legger vekt på å opprettholde en stabil og forutsigbar økonomisk drift, samtidig som nødvendige kostnadsøkninger håndteres på en ansvarlig måte.

Det er per i dag ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i kommende periode. Styret vil fortsatt prioritere løpende vedlikehold, oppfølging av byggets tekniske tilstand og nødvendig vedlikehold av fellesarealer og tekniske installasjoner.

Styret registrerer samtidig at kostnadsnivået for drift, håndverkertjenester, forsikring, energi og offentlige avgifter fortsatt er høyere enn tidligere år. For eldre bygårder må det også påregnes løpende vedlikeholdsbehov og enkelte uforutsette tiltak over tid.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Kommentarer til årsregnskapet

Driftsinntektene er som forventet og i henhold til fastsatte priser.

Driftskostnadene er i henhold til budsjett. Det er brukt noe mer til drift og vedlikehold, og noe mindre til energi/fyring, enn hva som ble budsjettert.

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 122 192.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.
Felleskostnadene ble regulert mars 2025, som medfører noe høyere inntekt i 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i A/S Fagerborggaten 54

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for A/S Fagerborggaten 54 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 30. april 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
Statsautorisert revisor

A/S FAGERBORGGATEN 54
ORG.NR. 931081292, KLIENTNR. 7195

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 237 436	1 016 182	1 235 000	1 276 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 237 436**	**1 016 182**	**1 235 000**	**1 276 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 000	-7 000
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	12	-1 077	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 000	-7 250	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-76 305	-73 370	-77 000	-80 000
Konsulenthonorar		-8 303	-1 455	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	6	-94 307	-35 048	-57 000	-57 000
Forsikringer		-118 557	-101 805	-113 000	-133 000
Kommunale avgifter	7	-292 500	-271 335	-304 500	-305 500
Energi/fyring	8	-287 904	-319 123	-322 000	-289 000
TV-anlegg/bredbånd		-63 501	-59 733	-62 000	-65 000
Andre driftskostnader	9	-73 908	-68 608	-84 000	-83 320
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 081 411**	**-994 776**	**-1 087 500**	**-1 081 060**
DRIFTSRESULTAT		**156 025**	**21 406**	**147 500**	**194 940**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	13 050	12 342	7 000	7 000
Finanskostnader	11	-67 903	-71 770	-67 000	-57 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-54 853**	**-59 428**	**-60 000**	**-50 000**
ÅRSRESULTAT		**101 172**	**-38 022**	**87 500**	**144 940**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-38 022		
Reduksjon udekket tap:		101 172	0		

A/S FAGERBORGGATEN 54
ORG.NR. 931081292, KLIENTNR. 7195

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	106 570	107 647
SUM ANLEGGSMIDLER		**106 570**	**107 647**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		41 082	140
Forskuddsbetalte kostnader		69 139	61 286
Driftskonto OBOS-banken		99 868	46 250
Skattetrekkskonto OBOS-banken		18 250	22 800
Sparekonto OBOS-banken		43 749	42 275
SUM OMLØPSMIDLER		**272 088**	**172 752**
SUM EIENDELER		**378 658**	**280 399**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	13	100 000	100 000
Udekket tap	14	-797 101	-898 273
SUM EGENKAPITAL		**-697 101**	**-798 273**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	925 864	991 502
SUM LANGSIKTIG GJELD		**925 864**	**991 502**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 286	3 539
Leverandørgjeld		117 985	53 406
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 50 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	16	25 300	29 850
Påløpte renter		325	375
SUM KORTSIKTIG GJELD		**149 896**	**87 170**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**378 658**	**280 399**
Pantstillelse	17	1 205 000	1 205 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2026
Styret i A/s Fagerborggaten 54

Carsten Isachsen Werner /s/ Eva Cathrine Thesen /s/ Hawkar Hama-Qhader /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	2 760
Oppvarming	308 256
Felleskostnader	28 634
Felleskostnader	675 128
Kabel-tv	63 744
Lån vedlikehold	47 676
Lån fasadeoppussing	86 280
Trappevask	24 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 237 436**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 050**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-50 000
SUM STYREHONORAR	**-50 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 000
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 000**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-81 979
Drift/vedlikehold VVS	-4 570
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 759
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-94 307**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 758
Vann- og avløpsgebyr	-138 210
Feie- og tilsynsgebyr	-3 888
Renovasjonsgebyr	-147 644
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-292 500**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-16 613
Fjernvarme	-271 292
SUM ENERGI / FYRING	**-287 904**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-43 944
Renhold ved firmaer	-25 148
Andre driftskostnader	-450
Kontingenter	-1 700
Gave, ikke fradragsberettiget	-400
Bank- og kortgebyr	-2 276
Øreavrunding	10
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-73 908**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	11 105
Renter av driftskonto i OBOS-banken	330
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 474
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	141
SUM FINANSINNTEKTER	**13 050**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-65 426
Renter og provisjon kassekreditt	-2 477
SUM FINANSKOSTNADER	**-67 903**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	107 647	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-1 077	
		106 570
SUM BYGNINGER		**106 570**

NOTE 13
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	100 000
SUM AKSJEKAPITAL	**100 000**

Fordelt på 1000 aksjer x 100.
Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.

NOTE 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,40 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2021	-1 205 000	
Nedbetalt tidligere	213 498	
Nedbetalt i år	65 638	
		-925 864
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-925 864**

NOTE 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-18 250
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-25 300**

NOTE 17
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	925 864
TOTALT	**925 864**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	106 570
TOTALT	**106 570**

Forslag til generalforsamlingen i Fagerborggata 54

Anskaffelse av låsbare barnevognskasser i bakgården

Eiere av aksjeleilighet Fagerborggata 54 A (2. etasje), søker om at borettslaget anskaffer og plasserer én eller flere låsbare barnevognskasser i bakgården, fortrinnsvis bak skuret ved søppelkassene eller annet egnet sted.

Kontakt: +47 954 63 645, andershoimyr@gmail.com.

Kort beskrivelse av forslag

- Forslag: Anskaffelse av én låsbare barnevognskass/garasje eller en dedikert plass under tak for plassering av barnevogn i bakgården.
- Eksempel på produkt: «**Barnevogngarasje**» fra Norsk Forankring AS. Prisen står oppført som fra kr 13.250,- eks mva. per stykk.
- Eier og finansiering: Vi foreslår at borettslaget eier kassen; innkjøp kan dekkes av lån/avdrag som vedtas av generalforsamlingen.
- Bruk og ansvar: Beboere som disponerer plass i barnevognskassene, betaler en enkel leie som bidrar til å dekke kostnadene/renter på lån. Den enkelte bruker har ansvar for ordinært vedlikehold og forsvarlig bruk av egen plass.
- Vi foreslår i første omgang anskaffelse av én barnevognskasse, men ber generalforsamlingen vurdere om dere er flere som har behov, og at det derfor bør gås til innkjøp av flere.

Behandling på generalforsamlingen
Vi ber om at saken behandles på generalforsamlingen 27 mai.

Forslag til vedtak:

«Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente pristilbud og anskaffe av låsbare barnevognskasser for plassering i bakgården, eksempelvis bak skuret ved søppelkassene eller annet egnet sted.

Borettslaget skal eie kassene. Styret bes utarbeide forslag til leievilkår, bruksregler og ansvarsfordeling, som gjøres tilgjengelig for beboerne innen tre uker etter anskaffelse.»

Med vennlig hilsen

Anders Høimyr
Johanne Waaler
Fagerborggata 54 A, 2. etasje
Tlf: +47 954 63 645
E-post: andershoimyr@gmail.com

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 8.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.06.26
Selskapsnummer: 7195 **Selskapsnavn:** AS FAGERBORGGATEN 54

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Asgeir Tannum er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Eva Cathrine Thesen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Filip Fjeld Andersen

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Hawkar Hama-Qhader Bergstrøm

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Ingrid Brøndbo

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 50 000 kr

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Innkommet forslag om barnevognskasser i bakgården

Generalforsamlingen tar saken til orientering. Styret gis anledning til å vurdere og eventuelt utrede tiltaket nærmere, herunder plassering, brann- og rømningshensyn, praktiske løsninger, kostnader og nødvendige avklaringer med øvrige berørte parter.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for AS FAGERBORGGATEN 54

Organisasjonsnummer: 931081292
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. juni kl. 09:00 til 11. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret innstiller Asgeir Tannum som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Asgeir Tannum er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret innstiller på Eva C Thesen til å signere årsmøte protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Eva Cathrine Thesen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Valg av tillitsvalgte

Carsten Isachsen Werner ble valgt som styreleder for en periode på 2 år ved ordinær generalforsamling i 2025. Werner har i etterkant solgt sin leilighet i A/S Fagerborggaten 54 og har meddelt styret at han ønsker å tre ut av vervet som styreleder.

Hawkar Hama-Qhader Bergstrøm har meldt seg villig til å overta rollen som styreleder.

Følgende verv er på valg ved årets generalforsamling:

- Styreleder
- Styremedlem
- Varamedlem

Følgende kandidater har meldt seg:

- Hawkar Hama-Qhader Bergstrøm – styreleder
- Ingrid Brøndbo – styremedlem
- Filip Fjeld Andersen – varamedlem

Det presiseres samtidig at Eva C. Thesen ble valgt som styremedlem for en periode på 2 år ved forrige generalforsamling og derfor ikke er på valg i år. Hun fortsetter dermed som styremedlem i inneværende periode.

Innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen velger:

- Hawkar Hama-Qhader Bergstrøm som styreleder
- Ingrid Brøndbo som styremedlem
- Filip Fjeld Andersen som styremedlem

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Filip Fjeld Andersen (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Filip Fjeld Andersen

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Hawkar Hama-Qhader Bergstrøm (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hawkar Hama-Qhader Bergstrøm

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ingrid Brøndbo (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ingrid Brøndbo

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling
Samlet styrehonorar foreslås fastsatt til NOK 50 000 per år.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 50 000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Innkommet forslag om barnevognskasser i bakgården

Fremmet av: Anders Høimyr Johanne Waaler

Styret har mottatt forslag fra eiere i Fagerborggata 54 A om etablering av låsbare barnevognskasser i bakgården. Forslaget gjelder anskaffelse av én eller flere låsbare barnevognskasser eller annen tilrettelagt løsning for oppbevaring av barnevogner i bakgården.

Forslaget ble mottatt etter ordinær frist for innsendelse av saker til generalforsamlingen. Styret har likevel valgt å orientere generalforsamlingen om henvendelsen.

Styret gjør oppmerksom på at bakgården ikke disponeres av selskapet alene, men inngår i et felles gårdsareal sammen med Fagerbo. Eventuelle permanente installasjoner eller endringer i disponering av arealet vil derfor kreve nærmere avklaringer med øvrige eiere og berørte parter.

Styret vurderer samtidig at tiltaket må utredes nærmere før det eventuelt kan behandles som ordinær vedtakssak. Dette gjelder blant annet:

- aktuelle plasseringer,

- brann- og rømningshensyn,
- praktiske og estetiske forhold,
- kostnader og finansiering,
- samt nødvendige avklaringer med Fagerbo og øvrige berørte parter.

Styret vil ta med seg innspillet videre og vurdere om saken skal utredes nærmere og eventuelt fremmes som ordinær sak for senere generalforsamling.

Forslagstilleres opprinnelige forslag følger som vedlegg til innkallingen.

Styrets innstilling
Styret anbefaler ikke at generalforsamlingen fatter vedtak om anskaffelse på nåværende tidspunkt.

Styret anbefaler at saken tas til orientering, og at styret gis anledning til å vurdere og eventuelt utrede tiltaket nærmere, herunder nødvendige avklaringer knyttet til disponering av bakgårdsarealet, brann- og rømningshensyn, praktiske løsninger, kostnader og dialog med øvrige berørte parter.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen tar saken til orientering. Styret gis anledning til å vurdere og eventuelt utrede tiltaket nærmere, herunder plassering, brann- og rømningshensyn, praktiske løsninger, kostnader og nødvendige avklaringer med øvrige berørte parter.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

VEDTEKTER FOR A/S FAGERBORGGATEN 54.

VEDTEKTER vedtatt 16 mars 2004.
Forandret punktene 9,11, 13, 17, 18 den 10. mars 2005.

1. SELSKAPETS FIRMA
Selskapets firma er AS Fagerborggaten 54. Selskapet skal ikke registreres i Verdipapirsentralen.

2. FORRETNINGSKONTOR
Selskapet forretningskontor er i Oslo.

3. SELSKAPETS VIRKSOMHET
Selskapets virksomhet og formål er å drive eiendommen Fagerborggaten 54, gnr.216 bnr.34 i Oslo.
Selskapet er et boligaksjeselskap.

4. SELSKAPETS AKSJEKAPITAL
Selskapets aksjekapital er kr 100.000 fordelt på 800 aksjer à kr.125.

5. STYRET
Selskapet ledes av et styre som består av styreformann og 2 styremedlemmer. Styret velges for 2 år om gangen, slik at henholdsvis et eller to medlemmer trer ut av styret hvert år. Generalforsamlingen velger styrets formann. I tillegg velges det 1 varamedlem. Varamedlemmet velges for 1 år om gangen. Både styremedlemmene og varamedlem kan gjenvelges. Til styre- og varamedlemmer velges aksjonærer eller deres husstandsmedlemmer. Styrets medlemmer bør ha fast bopel i eiendommen.

Styret ansetter forretningsfører, vaktmester og andre ansatte som selskapet har behov for.

Selskapet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

6. ORDINÆR GENERALFORSAMLING
Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.
Innkalling til generalforsamling skal sendes senest en uke før møtet skal holdes.
Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles.
På generalforsamlingen har hver aksje 1-en-stemme. Aksjonærene kan møte personlig eller ved fullmektig som har skriftlig fullmakt.

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles og avgjøres:
- Godkjennelse av årsregnskapet og årsberetningen.
- Valg av styret.
- Andre saker som etter loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.

Med de unntak som følger av lov eller vedtekter, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall (simpelt flertall). Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
Det kreves tilslutning fra 2/3 av de avgitte stemmene i generalforsamlingen for følgende saker:

- Forandring av selskapets vedtekter.
- Ombygge /rehabilitere, påbygge, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

7. EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING.
Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når det til behandling av bestemt angitte emner kreves skriftlig av revisor eller av aksjeeiere som representerer minst 1/10 av aksjekapitalen.

8. OVERDRAGELSE AV AKSJER OG LEIERETT TIL LEILIGHET.
Aksjene i selskapet kan overdras. Ny erververen av aksjer skal straks sende melding til selskapets styre om sitt aksjeerverv. Aksjonærene har rett til leilighet i selskapets eiendom. Aksjene kan bare omsettes samtidig som også den tilknyttede leieretten overdras til samme person etter følgende regler:

I OPPGANG A:

Aksjonærer som har	41 aksjer:	2 v. entre, kjøkken, bad, WC.
" "	38 "	: likeså i 1. etg.
" "	50 "	: 2 v. entre, kjøkken, hall, bad, WC.
" "	46 "	: likeså i 1. etg.

I OPPGANG B:

Aksjonærer som har	48 aksjer:	2 v. hall, entre, kjøkken, bad, W.C.
" "	44 "	: likeså i 1. etg.
" "	55 "	: 3 v.entre, bad, kjøkken, WC
" "	50 "	: likeså i 1. etg.

Næringslokale:

Aksjonær som har 40 aksjer:	Næringslokale

Enhver overdragelse av aksjene med leierett til beboelsesleilighetene kan bare skje til fysiske personer.

Alle overdragelser skal godkjennes av selskapets styre. Styrets godkjennelse er betinget av at forfalt husleie, eventuelle leietillegg etc. og vedlikeholdsutgifter er betalt.
Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.

Er erververen ikke underrettet om at samtykke er nektet innen to måneder etter at melding om ervervet kom inn til selskapet, anses samtykke å være gitt.

Til sikkerhet for den enkelte aksjonærs husleiebetaling og andre økonomiske forpliktelser overfor selskapet har selskapet første prioritet sikkerhet i den enkelte aksjonærs adkomstdokumenter for et beløp inntil 12 måneders husleie.

Ved mislighold av husleiebetaling kan selskapet etter varsel og fravikelse, leie ut leiligheten, uten hensyn til aksjene, Selskapet kan leie ut leiligheten inntil aksjene med leierett eventuelt blir solgt og/eller husleierestansen inklusiv renter og omkostninger blir innbetalt.

9. LEIEKONTRAKT.
Mellom selskapet og aksjonærene opprettes det en leiekontrakt, hvis innhold er vedtatt på generalforsamlingen. Der det er strid om tolkning/innhold av vedtekter og eldre leiekontrakter går vedtektene foran.

10. FORKJØPSRETT
De andre aksjonærene har ingen forkjøpsrett ved salg/overdragelse av aksjer, jf. aksjelovens §§ 4-15 (3) og 4-19 (1).

11. FREMLEIE.
Styret skal godkjenne hel eller delvis fremleie/fremlån av den enkelte leilighet.

Fremleie av hele leiligheten kan styret godkjenne, for opptil 3 år, dersom aksjonæren selv har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Aksjonæren er ansvarlig for at Husordensreglene gjøres kjent for leietaker. Fremleie til bokollektiver vil normalt ikke bli tillatt.

Styret kan gi fremleietillatelse og eventuell dispensasjon i visse tilfeller knyttet til følgende:
- Aksjonær skal være fraværende pga arbeid, utdannelse, millitærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Et medlem av fremleie husstanden er aksjonærs ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonær eller ektefelle.
- Bruksrett som noen har rett til etter ektefelleloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 2.ledd.

I tilknytning til fremleie står aksjonæren ansvarlig overfor selskapet for at Fremleietaker overholder selskapets vedtekter og husordensregler slik at Det ikke oppstår problemer og sjenanse for verken selskapet og/eller naboen og andre.

12. BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER
Ingen leieboer har rett til å foreta bygningsmessige endringer, inne i leilighetene, uten styrets skriftlige godkjennelse. Eventuell flytting eller oppsetting av lettvegger kan påregnes godkjent.

Ved rehabilitering av bad må gjennomgående rørledninger skiftes hvis dette ikke er gjort tidligere, det samme gjelder sluk på bad. Selskapet finansierer utgiftene til innkjøp av gjennomgående rør og sluk, mens aksjonærene selv betaler for arbeidet ved utskiftingen. Avtale om kostnadsfordelingen må være inngått med styret før arbeidet igangsettes. Spesifisert tilbud må foreligge.

Det innvendige vedlikehold, fornyelse og påkostninger i den enkelte leilighet er den enkelte aksjonærs ansvar.
Vedlikeholds- og fornyelsesansvaret omfattes bl.a. av følgende:
- Vann- og avløpsledninger fra og med boligens forgreningspunkt inn til boligen.
- Elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks.
- Inngangdøren, til den enkelte bolig, både innvendige og utvendige del.
- Alle boligens vinduer på innsiden.
- Termostat på radiator

13. DUGNAD.
I tilknytning til selskapets dugnad plikter hver boenhet å stille med minst en deltaker. Hvis dugnad ikke utføres aksepterer aksjonær å betale det gebyret som til enhver tid er fastsatt av selskapets generalforsamling.
Styret kan gi dispensasjon for dugnadsplikten.

14. UTBYTTE.
Selskapet utbetaler ikke utbytte.

15. HUSORDENSREGLER.
Beboerne plikter å følge de husordensreglene som til enhver tid er fastsatt, og er inneforstått med at gjentatte brudd på disse anses som vesentlig mislighold av leietakerens forpliktelser overfor selskapet.

16. EIERSKIFTEGEBYR
I tilknytning til ethvert eierskifte i selskapet skal det betales et eierskiftegebyr/eierskiftehonorar til forretningsfører.

17. EGENANDEL FORSIKRING
Hvis det oppstår forsikringsskade relatert til forhold nevnt under vedtektenes pkt 12, 3. avsnitt vil aksjonæren kunne benytte selskapets forsikring, med styrets samtykke, mot at forsikringens egenandel i tilknytning til skadesaken betales av aksjonæren.

18. For øvrig gjelder den til enhver tid gjeldende aksjelovgivning.

HUSORDENSREGLER FOR A/S FAGERBORGGATEN 54

Gårdens beboere er forpliktet til å respektere husordensreglene, disse inngår som en del av leiekontrakten.
Det påligger gårdens beboere å overholde ro og orden, og forøvrig å opptre hensynsfullt overfor hverandre således som god skikk og bruk tilsier. Styret har rett til å endre husordensreglene etter behov, men er pliktig til å informere alle beboere ved endringer.

BAKGÅRD

Uvedkommende ting må ikke hensettes på gårdsplassen, disse skal kastes/bortkjøres på egen kostnad. Blir ikke dette gjort, fjerner styret gjenstanden på beboers bekostning.
Det skal være ro og orden i bakgården etter kl. 21.00 om vinter og etter 22.00 om sommeren. Røyking i bakgården er kun tillatt så langt man ikke står i ved inngangene eller under vinduer. Husdyr skal ikke gjøre fra seg i bakgård eller på boligaksjeselskapets vegger.

FELLESOMRÅDER

Hver beboer har ansvar for fellesområdene og fellesinventar, som utemøbler og grill. Beboere og barn må påse å ikke smeller med dørene e.l., og at det ikke forekommer skader på veggene i oppganger, fasader eller kjeller. Dette gjelder særlig ved inn-og utflytting. Dersom man benytter flyttebyrå, er det beboers ansvar å informere flyttebyrået om dette, og eventuelle skader på fellesområder skal dekkes av beboer, Styret kan kreve erstatning ved skader i fellesområdene som for eksempel riper, oppskraping eller skader på tak, vegger og trappeløp

VASKEROM, OG TØRKEROM

Privat vaskemaskin kan installeres etter kontraktfestet leieavtale med selskapet. Feil eller skade må straks meldes til styret. Regler for bruk av vaskerommet inngår som del av leiekontrakten for beboerne. Branndøren ut til kjellergangene må alltid holdes lukket. Klær som henges opp i tørkerommene skal fjernes når de er tørre.

KJELLERNE.

Må holdes i ordentlig stand. Personlig gjenstander må ikke hensettes i kjellergangene, Uvedkommende gjenstander blir fjernet av styret på beboers bekostning. Kjellerne må luftes godt ut om sommeren, om vinteren må alle vinduer holdes lukket. Rengjøring av kjellervinduer påligger beboerne. Det henstilles til de beboere som skrur på lys i kjelleren, om å slukke dette etterpå. Bart lys i kjeller er ikke tillatt. Selskapet disponerer tre låste kjellerboder, som kan disponeres av beboere etter avtale med styret.
Gjenstanden som hensettes her må merkes tydelig med navn. Gjenstander som blir igjen utover avtalt tid fjernes på beboers bekostning.

TRAPPENE.

Trappevask besørges for tiden utført av gårdsselskapet for felles regning. Dersom selskapets styre anser det som nødvendig, kan beboere pålegges å vaske trappene i tillegg. Til 1. etasje hører også gangen ut mot gården.
Settes trappevinduer åpne for lufting, må disse etter passende tid lukkes og haspene påsettes. Det må unngås at det regner eller snør inn av vinduene eller at oppgangene blir for mye avkjølt. Lufting må ikke foretas fra kjøkkener og værelser ut i oppgangen.
Uvedkommende ting må ikke hensettes i trappene.
Det er ikke tillatt å rope eller slenge med dørene i oppgangen.

SØPPEL.

Må være godt innpakket før det kastes i søppelcontainer. Det oppfordres til resirkulering.
Pappesker skal brettes og flates ut før de legges i papp/papir container.
Glass/glassflasker skal ikke kastes i søppelconteiner i bakgården men deponeres til gjenvinningsstasjon lengre ned i gata. Uvedkommende ting må ikke hensettes på

gårdsplassen eller på utsiden av søppelcontainer. Uvedkommende ting skal kastes/bortkjøres på egen kostnad.

BAD, WC OG SENTRALOPPVARMINGEN.

Må behandles med forsiktighet slik at skade unngås. Det må utøves aktsomhet slik at det ikke oppstår vannskade på grunn av utette badegulv, tilstopping eller andre feil ved avløp og lignende. Ved vannskader og/eller vannlekkasje skal styret varsles så raskt som mulig.

MUSIKK OG STØY

Høy musikk og støy som kan være til sjenanse for andre tillates ikke i tiden kl. 16.00 - 18.00, og som regel ikke etter kl. 23.00 eller kl. 20.00 på søn- og helligdager.

FREMLEIE AV LEILIGHET

Fremleie på kort og lang sikt ikke er tillatt uten selskapets uttrykkelige tillatelse, og skal være i henhold til selskapets vedtekter. Alle forandringer i fremleieforhold må straks meldes til styret.

ALMINNELIGE BESTEMMELSER.

Beboerne har plikt til å påse at ro og orden til enhver tid overholdes i gården.
Dersom det skal holdes fest eller sosiale aktivitet med høyt lydnivå, er beboere pliktig til å informere i god tid, dvs henge opp nabovarsel i samtlige oppganger , - helst 3 arbeidsdager før. Dersom det ikke er hengt opp varsel skal det være stille etter kl. 23.00.
Porten/dører må lukkes når den passeres med mindre man driver med av-og pålessing av varer eller flytting.
Lek må ikke foregå i kjellere eller oppganger.
Husdyrhold tillates etter norske lover og regler. Styret skal bli informert om husdyrhold.

Gjentagende brudd på husordensreglene kan få konsekvenser for boforholdet i boligaksjeselskapet.

18 April 2018, Styret.

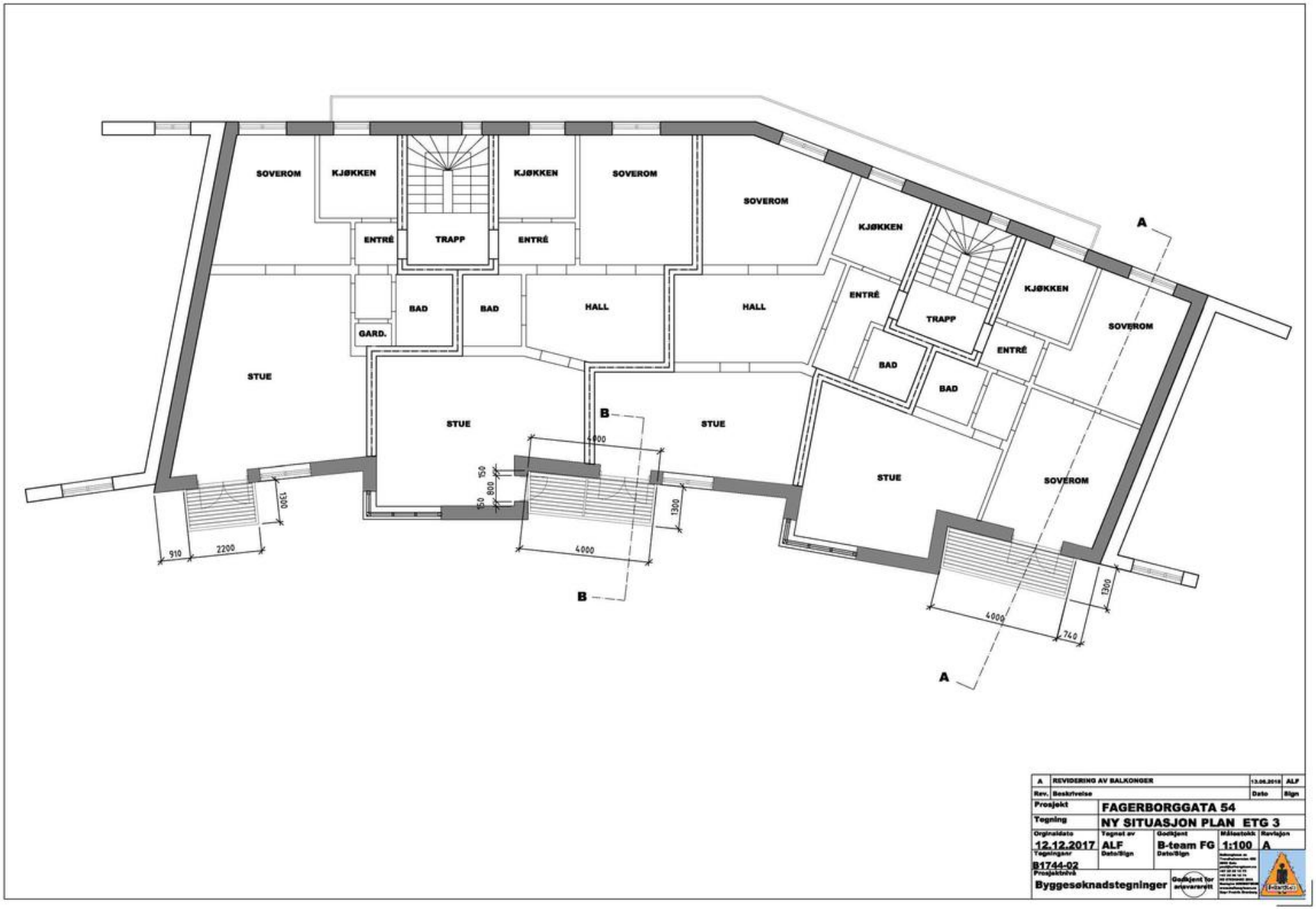
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210983
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 3. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	07.09.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	FAGERBORGGATA 54B
Postadresse:	0360 OSLO
Matrikkel:	0301-216/34

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210983

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



A	REVIDERING AV BALKONGER	13.06.2018	ALF
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
Prosjekt	FAGERBORGGATA 54		
Tegning	NY SITUASJON PLAN ETG 3		
Originaldato: 12.12.2017	Tegnet av: ALF Dato/Sign	Godkjent: B-team FG Dato/Sign	Målestokk: 1:100
Revisjon: A			
Tegningsnr: B1744-02			
Prosjektnivå: Byggesøknadstegninger	Godkjent for arbeidsrett		

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

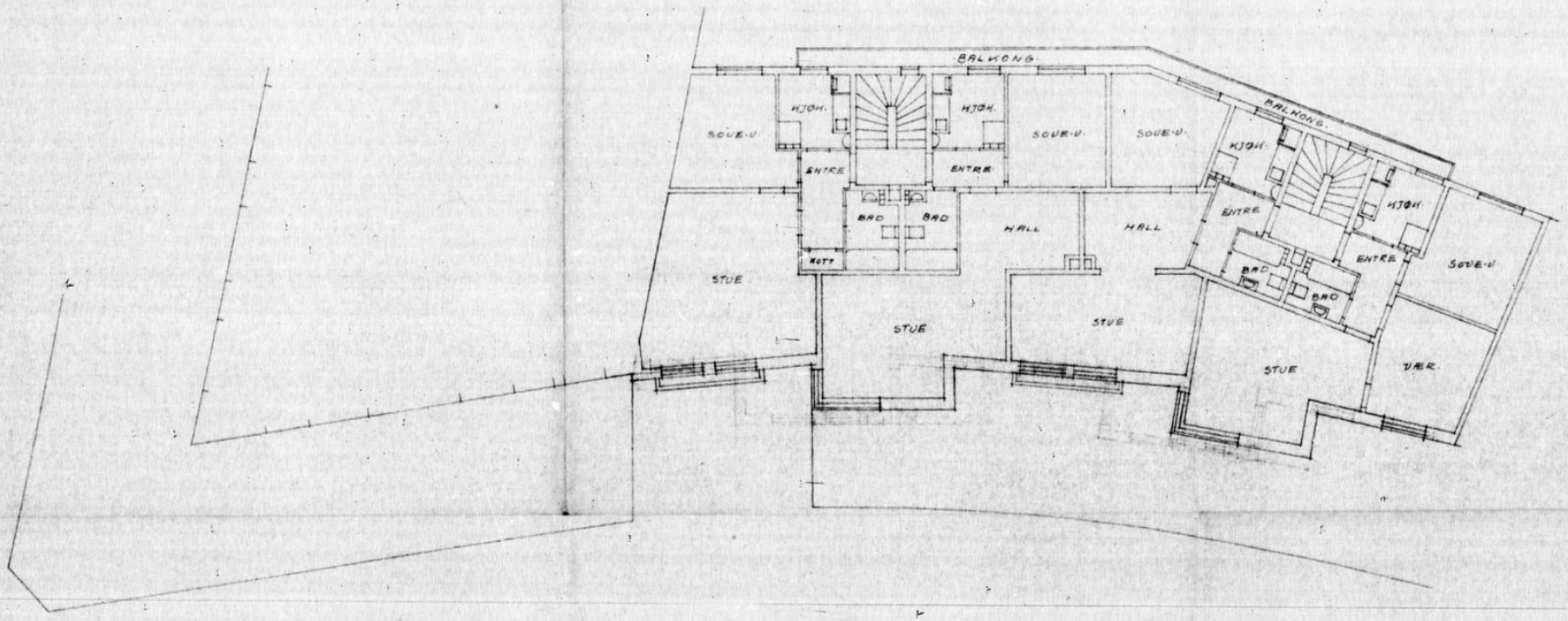
FAGERBORGGATEN. Nº 54.

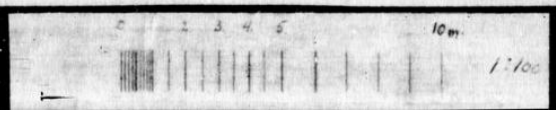
PLAN. AV 1STE. II. III. IV. OG. IITE. ETG.

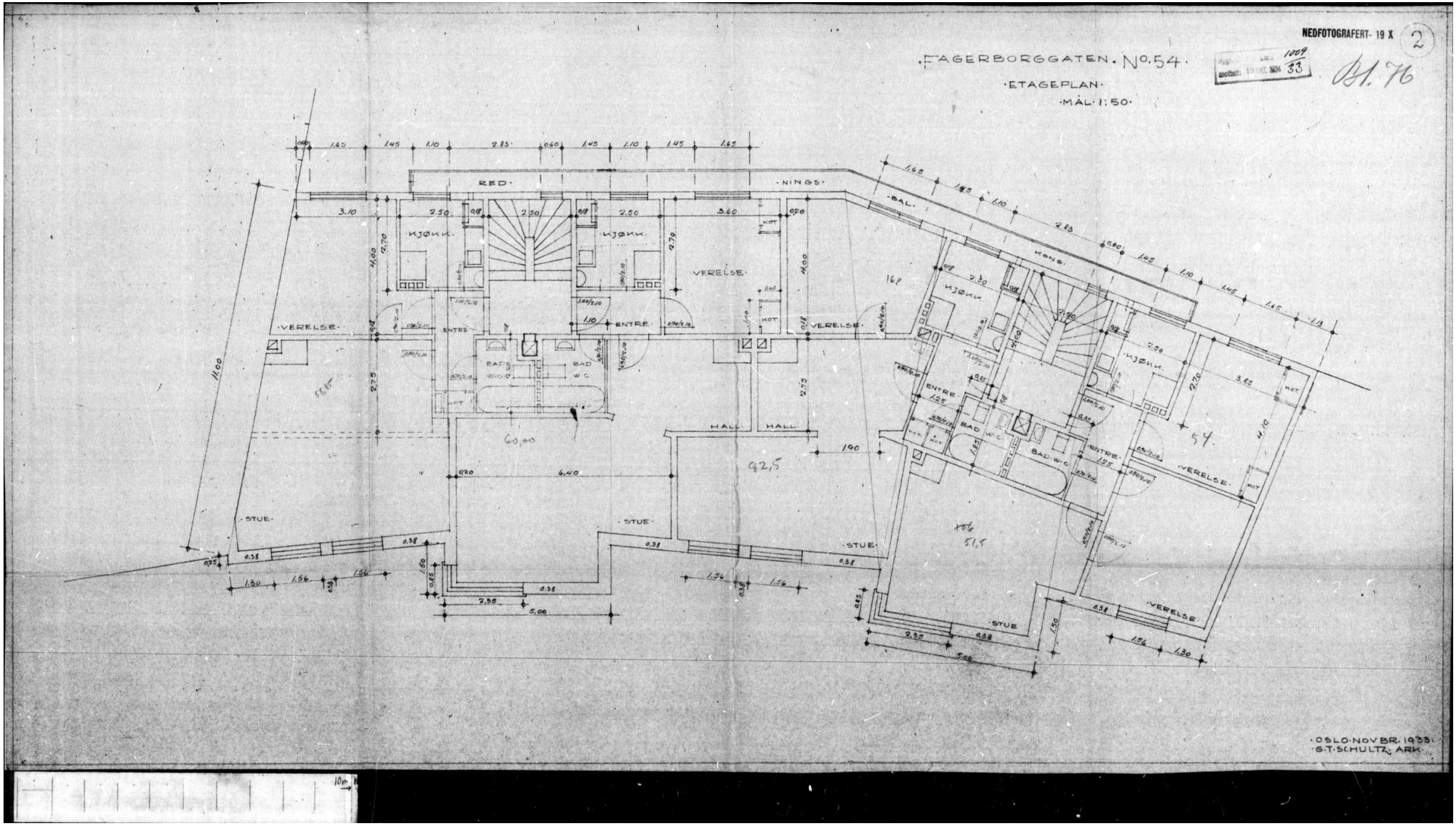
MÅL 1:100.

Bl. 29.

Bygn. chefens kontor
mottatt 10 NOV. 1933






NEDFOTOGRAFERT- 19 X
2
FAGERBORGGATEN. Nº.54.
ETAGEPLAN.
MÅL: 1:50.
1009
33
RED.
NINGS.
BAL.
KJØKK.
VERELSE.
ENTRE.
BAD
W.C.
HALL
STUE.
KOT
KONS.
60,00
92,5
190
168
54.
4.10
51,5
OSLO NOVBR. 1933.
G.T. SCHULTZ, ARK.

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210983
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	07.09.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	FAGERBORGGATA 54B
Postadresse:	0360 OSLO
Matrikkel:	0301-216/34

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210983

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Harry Martinsen AS
Hammerstadsgate 5
0363 OSLO

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200001448-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Narve Lerstad | Arkivkode:

Byggeplass:	FAGERBORGGATA 54	Eiendom:	216/34/0/0
Tiltakshaver:	AS Fagerborggata 54	Adresse:	Fagerborggata 54 B v/ C. Farstad, 0360 OSLO
Søker:	Harry Martinsen AS	Adresse:	Hammerstadsgate 5, 0363 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen (ett-trinns søknadsbehandling) med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Tilsynsseksjonen

Tor Helge Eikeland
seksjonsleder

Narve Lerstad
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter	DM

arbeidet ansees utført.
(jfr. Kontorsekretær bu 10/87)
Oslo 4/2 93
J Hannus

Meldinger:
- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Statistikk for ...
- ☐ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Varmevirkskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Ploeattest
- ☐
- ☐

Sanert 4/90 dato — sign.

☐

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, dato .....

Ferdigattestert .....

Arbeidets art	Byggetillatelse	
Innredn. leil. i 1 etg.		
Ansvarshavende	Byggetillatelse	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	Grunnstillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
216	57		

Matr. nr.

Adresse: Fagerborggt. 54 a (u.l. nr 47)

Byggherre: Ingerd Lukina Økan
Rydet.

Postmottatt 54 (Lnr 47) 93/4856

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 [illegible] 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Fjernelse av vegg i 4. etasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løp.nr.
Fagerborggt. 54.		**62/1502**

Tiltakshaver

Herr Ruben Friis,
Fagerborggt. 54,

Oslo.

Ansvarshavende

Murmester J.R. Gulbrandsen,
Sinsen Terrasse 5,

Oslo.

TB/EI
Dato
8/10-62

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:
Det ble tatt forbehold for konstruksjonen da ansvarshavende ikke har varslet til kontroll.

Byggningsinspektør
H. Greftegreff

T. Bach

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Harry Martinsen AS
Hammerstadsgate 5
0363 OSLO

Dato: 20 APR. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200601080-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sissel Haugen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FAGERBORGGATA 54B	Eiendom:	216/34
Tiltakshaver:	Berit Lund	Adresse:	Fagerborggata 54 B, 0360 OSLO
Søker:	Harry Martinsen AS v/ Martin Rynning	Adresse:	Hammerstadgata 5, 0363 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - FAGERBORGGATA 54 B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Vivi Larsen
For avdelingsenhetsleder

Sissel Haugen
saksbehandler

Kopi til:
Berit Lund, Fagerborggata 54 B, 0360, OSLO

Expeditions-Dokument

angående Matrikkelen

paa Matr. No. 64 Sagene Borgerskole

Indleveret 14 Juni 1933 Afsluttet Duplicat sendt Grundeboken

Overrendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grundens og Naboforholdt, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 29 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 14 Juni 1933

Fagerbergt. 54

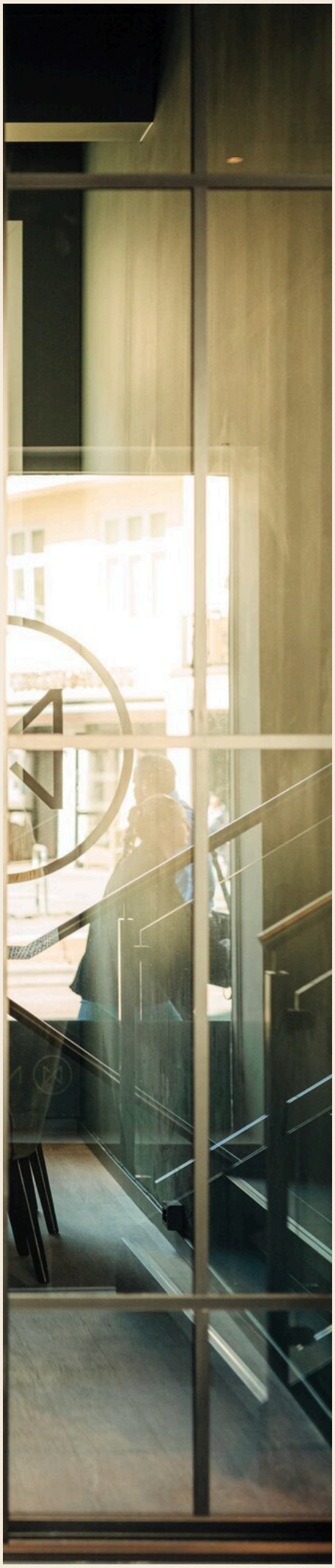
Overrendes hr. reguleringssjefen.
Grensene er på blad 1 nærmest blått.
Oslo oppmålingsvesen.17 juni 1933.

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka 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.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

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: 20-0441/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fagerborggata 54B 0360 OSLO
Matrikkel: Gnr 216, bnr 34 (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:



Isan Kvamme Alim
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
i.kvamme@nordvikbolig.no
994 88 712



Jonas Frydenlund
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Nydalen
j.frydenlund@nordvikbolig.no
901 21 481

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