NORDVIK

Fagerborggata 13

4 soverom | 267 kvm | Enebolig



Velkommen til

Fagerborggata 13

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
9	Bilder
23	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
65	Egenerklæringsskjema
72	Andre vedlegg
91	Vedlegg
98	Kontaktinfo
101	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.08.2026

Nøkkelinformasjon



Sjelden anledning! Unik villa beliggende på et høydedrag på ettertraktete Fagerborg - Stille og grønn oase - Peis- Hage

Prisantydning	**30 000 000,-**
Omkostninger	**751 090,-**
Totalpris	**30 751 090,-**
BRA-i	**267 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1912**
Eierform	**Eiet**

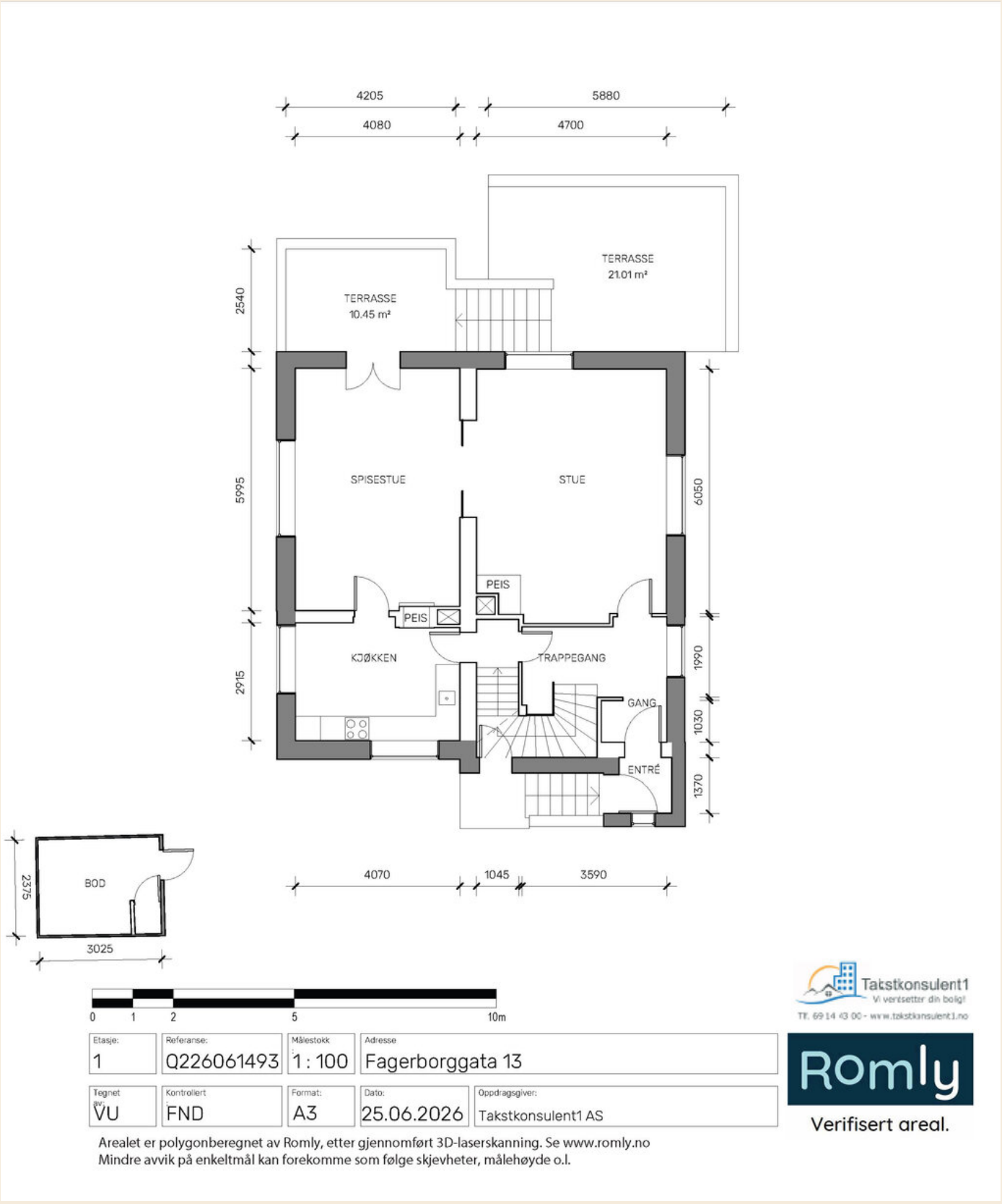
Kort fortalt

Velkommen til Fagerborggata 13 - En historisk enebolig med særpreg og sjel, midt på Fagerborg! Eiendommen ligger på en naturlig høyde med grønt utsyn i alle retninger, omgitt av vakker historisk villabebyggelse. Her er det lagt til rette for et rolig og veletablert hverdagsliv, med kort gangavstand til Bogstadveien, Stensparken, Frognerparken og Majorstuen. Nabolaget er kjent for sine elegante bygårder, grønne omgivelser og hyggelige serveringssteder.

- Unik enebolig i sjarmerende murbygg fra 1912
- Sjelden anledning
- Stor hage omkranser eiendommen
- Beliggende solrikt til på høydedrag
- Originale detaljer en rekke steder
- Grønn og frodig hage
- Barnevennlig og rolig område
- Attraktivt beliggende, tilbaketrukket men sentralt
- Boligen har behov for modernisering

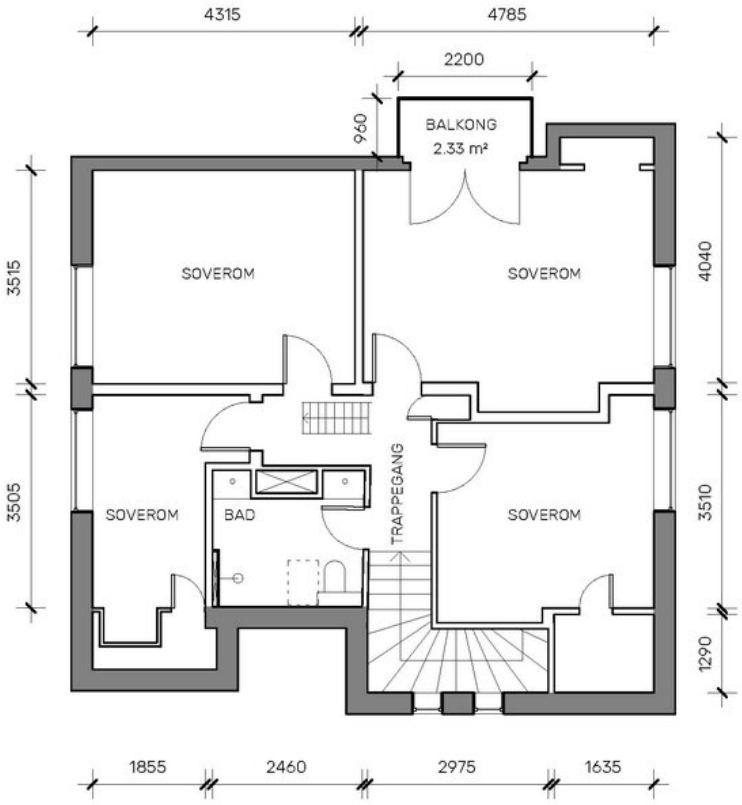
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 89 kvm
Total BRA: 89 kvm



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 68 kvm



0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
2	Q226061493	1 : 100	Fagerborggata 13

Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	25.06.2026	Takstkonsulent1 AS

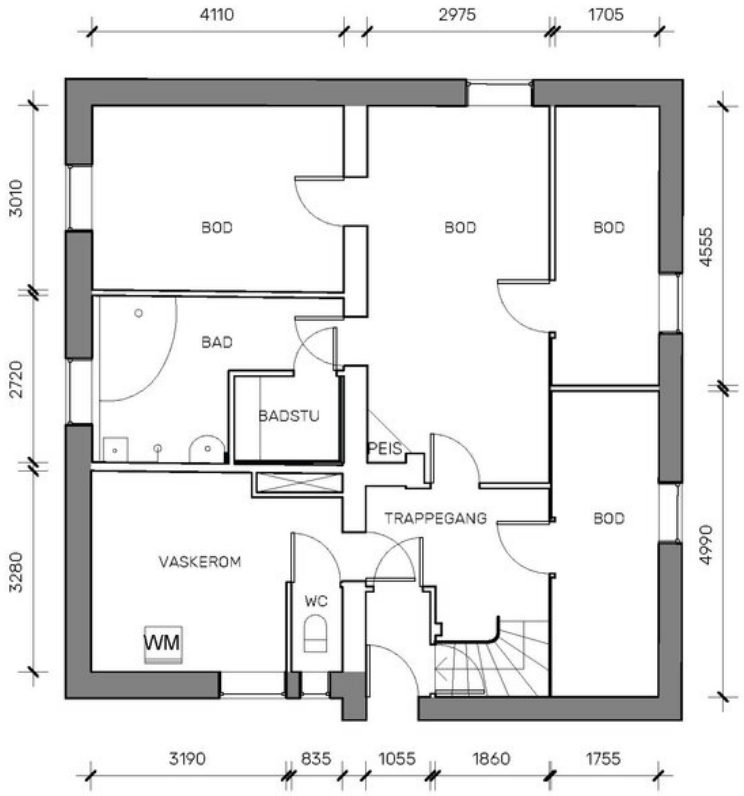
Arealet er polygonberegnet av Romly, etter gjennomført 3D-laserskanning. Se www.romly.no
Mindre avvik på enkeltmål kan forekomme som følge skjevheter, målehøyde o.l.

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Romly
Verifisert areal.

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 85 kvm
Total BRA: 85 kvm



0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk	Adresse
K	Q226061493	1 : 100	Fagerborggata 13

Tegnet av:	Kontrollert	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	25.06.2026	Takstkonsulent1 AS

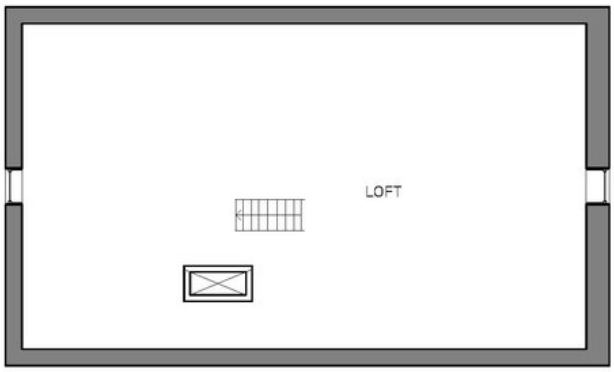
Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Romly
Verifisert areal.

Arealet er polygonberegnet av Romly, etter gjennomført 3D-laserskanning. Se www.romly.no
Mindre avvik på enkeltmål kan forekomme som følge skjevheter, målehøyde o.l.

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 25 kvm
Total BRA: 25 kvm



0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
L	Q226061493	1 : 100	Fagerborggata 13

Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	25.06.2026	Takstkonsulent1 AS

Arealet er polygonberegnet av Romly, etter gjennomført 3D-laserskanning. Se www.romly.no
Mindre avvik på enkeltmål kan forekomme som følge skjevheter, målehøyde o.l.

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Romly
Verifisert areal.


1911















Flott uteplass med god plass til sittegruppe og annet ønskelig utemøblement





Flott oase midt i byen

Uteområdet utgjør et privat og stemningsfullt uterom med gode solforhold og skjermede omgivelser















Solrik balkong med utgang
fra det ene soverommet











Romslig baderom innredet med dusjhjørne, toalett og to serparate servanter















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0262/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Fagerborggata 13, 0360 OSLO
Gnr 216, bnr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Viggo Skar
Gaute Skar
Kjersti Skar

Kjøpesum og omkostninger
30 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
750 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
751 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
770 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
30 751 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
30 770 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1912

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 267 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 274 kvm
TBA: 33 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 85 kvm. Bod, kott, toalettrom, vaskerom, bad og kjellerstue
Total BRA: 85 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Entré, gang, trapperom, kjøkken, spisestue og stue
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 31 kvm. Stenlagt terrasse med utgang fra spisestue

2. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Bad og 4 soverom
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong med utgang fra soverom

3. etasje:
BRA-i: 25 kvm. Uinnredet loft
Total BRA: 25 kvm.

Redskapsbod
1. etasje:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 kvm.

Ikke målbare arealer:

Loftet har et totalt gulvareal på 50 m², hvorav 25 m² er måleverdig.
Andre etasje har et totalt gulvareal på 77 m², hvorav 68 m² er måleverdig.
Kjelleren har et totalt gulvareal på 88 m², hvorav 85 m² er måleverdig.
Differansen mellom totalt gulvareal og måleverdig areal skyldes lav takhøyde.

Innhold
1. Etasje: Entré, gang, trapperom, kjøkken, spisestue og stue. Stenlagt terrasse med utgang fra spisestue
2. Etasje: Bad og 4 soverom. Balkong med utgang fra soverom
Loft: Uinnredet loft

U. Etasje: Bod, kott, toalettrom, vaskerom, bad og kjellerstue

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:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjenner ikke firma, men det kan vi finne ut.

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: Kjenner ikke firma, men det kan vi finne ut.

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: Bytte av sikringsskap. Jeg vil tro at det finnes en samsvarserklæring, men vi har ikke funnet denne.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjenner ikke firma, men det kan vi finne ut.

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

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Det ble gitt pålegg om utbedring av pipeløpet fra feier. Dette ble utført så jeg vil tro vi kan finne papirer på det.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det har manglet takstein, har vært lekkasje fra balkong og fra takrenne.

Samsvarserklæring:
Det er ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

Byggemåte
Enebolig bygget i 1911. Bygningen antas fundamentert med granitt til stedlige masser. Grunnmur av granitt/naturstein. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført av murkonstruksjoner, utvendig pusset. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med glasert teglstein.

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

Bygningsdeler som har fått TG3:
UTVENDIG
Vinduer
Konsekvens/tiltak
Vinduer med punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut, enten hele vinduet eller kun glassene.
Slitte karmer og sprekker i treverket bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader.
Tiltak for å bedre ventilasjonen i rommet bør vurderes for å redusere innvendig kondensering.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, varmetap og forringelse av bygningsdelene.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

VÅTROM
Kjeller/Vaskerom
Konsekvens/tiltak
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Kjeller/Bad
Konsekvens/tiltak
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Bygningsdeler som har fått TG2:
UTVENDIG
Taktekking
Konsekvens/tiltak
Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Veggkonstruksjon
Konsekvens/tiltak
Påviste skader må utbedres.
Lokal utbedring må utføres.
Sprekker og løs puss i fasaden bør utbedres for å hindre videre forvitring og skade på teglkonstruksjonen. Dersom skadene ikke utbedres, øker risikoen for vanninntrenging, frostsprengning og ytterligere forringelse av veggkonstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft
Konsekvens/tiltak
Det anbefales å gjennomføre en vurdering av takkonstruksjonen med tanke på dagens krav til isolasjon, tetthet og bæreevne, spesielt med hensyn til avstanden mellom takstolene.
Konsekvensen av avvikende takstolavstand og eldre byggemetoder er økt risiko for redusert bæreevne, særlig ved eventuelle arbeider som innebærer utskifting av undertak.

Dører
Konsekvens/tiltak
Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forringelse og redusere risiko forråteskader. Dører som er vanskelig å åpne eller lukke bør justeres for å sikre funksjon og brukervennlighet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Konsekvens/tiltak
Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

INNVENDIG
Overflater
Konsekvens/tiltak
Skadede overflater bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og sikre et tilfredsstillende innemiljø. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje, redusert levetid og i verste fall skjulte skader i underliggende konstruksjoner.

Pipe og ildsted
Konsekvens/tiltak
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
Det bør gjennomføres kamerainspeksjon av pipa for å avdekke eventuelle skader eller svakheter, da rennemerker etter sotvann kan indikere lekkasjer eller andre problemer.
Begrenset kontroll gir økt usikkerhet om tilstanden, og det anbefales at brann- og feiervesenet foretar en grundig vurdering for å redusere risiko for brann eller ytterligere skader.

Rom under terreng
Konsekvens/tiltak
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Det anbefales å overvåke fuktutviklingen i kjellervegger og -gulv jevnlig for å avdekke eventuell forverring, samt vurdere tiltak for å redusere fuktinntrengning, som forbedring av drenering eller tetting av konstruksjonen.
Konsekvensen av fuktgjennomtrenging er økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen, samt redusert innemiljø.

Innvendige trapper
Konsekvens/tiltak
Linoleumsbelegget bør undersøkes og eventuelt fjernes

eller behandles av fagperson med kompetanse på håndtering av asbestholdige materialer, for å unngå helserisiko ved eksponering for asbest.

Innvendige dører
Konsekvens/tiltak
Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Det bør foretas tiltak på enkelte dører for å sikre funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende utbedring kan føre til at dørene ikke lukker tett, subber mot karm eller får varige skader.

Overflater vegger og himling
Konsekvens/tiltak
Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.

Overflater gulv
Konsekvens/tiltak
Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

VÅTROM
Sluk, membran og tettesjikt
Konsekvens/tiltak
Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Sanitærutstyr og innredning
Konsekvens/tiltak
Trykknapp på klosettet bør monteres for å sikre normal funksjon av toalettet. Manglende trykknapp medfører at toalettet ikke kan benyttes som tiltenkt, noe som gir redusert brukervennlighet og kan føre til ytterligere slitasje eller skader på sanitærutstyret.

Kjeller/toalettrom
Overflater og konstruksjon
Konsekvens/tiltak
Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

KJØKKEN
Overflater og innredning
Konsekvens/tiltak
Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger
Konsekvens/tiltak
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Avløpsrør
Konsekvens/tiltak
Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

Varmesentral
Konsekvens/tiltak
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

TOMTEFORHOLD
Fuktsikring og drenering
Konsekvens/tiltak
Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning og skader på kjellerkonstruksjonen.
Konsekvensen av manglende eller svekket drenering og fuktsikring er økt fare for fuktproblemer, skader på overflater og konstruksjon, samt redusert levetid for bygningsdelen.

Grunnmur og fundamenter
Konsekvens/tiltak
Lokal utbedring må utføres.
Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til misfargingen på innsiden av grunnmuren, da dette kan skyldes fuktinntrengning.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være økt risiko for fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt forringelse av konstruksjonen over tid.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Kjeller/Vaskerom
Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Kjeller/Bad
Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Terrengforhold
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og

sikkerhet:
Vurdering av avvik:
-Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Konsekvens/tiltak
-Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
-Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innbo og løsøre
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.

Følgende medfølger ikke:
Lysekrone spisestue.

Følgende medfølger:
Integrerte hvitevarer
Eldre kjøleskap med liten fryser
Integrert komfyr med induksjon
Stekeovn
Oppvaskmaskin
Større fryser i kjeller
Defekt kjølerom.

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

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Vannbåren varme med luft til vann varmepumpe tilknyttet radiatorer
-Elektrisk gulvvarme på bad 2.etasje
-Peisovner i flere rom

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. 48 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 21 278,-pr. 2026

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt:
Eiendomsskatt kr. 12 901,-
Feie-og tilsynsgebyr kr. 237,-
Renovasjonsgebyr kr. 13 038,43,-
Vann-og avløpsgebyr kr. 8 002,72,-
Totale avgifter kr. 34 179,15,-

Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt for 2026. Det kan derfor fremkomme avvik.

Selger opplyser om at det er en nedgravd septiktank på tomten som er tatt ut av bruk, men ikke fjernet.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 30.000,- pr år.
- Sector alarm fra 1000,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telia kr 1000,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 12 901,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 7 989 132,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 17 841 617,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
If...
Polisenr: 0330562

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 586 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en frodig og skjermet tomt med variert beplantning. Hagen er privat og har hyggelige uteplasser med god plass til rekreasjon.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Fagerborggata 13 – En arkitektonisk perle signert byarkitekt Harald Aars

Velkommen til en sjelden mulighet i et av Oslos mest ettertraktede og historiske boligområder. Denne markante murvillaen i Fagerborggata 13 ble oppført i 1911 av og for den anerkjente arkitekten Harald Aars (1875–1945). Som hans egen private bolig bærer eiendommen preg av kompromissløs kvalitet, gjennomtenkte detaljer og en rik historie som strekker seg over mer enn et århundre.

Unik historie og opprinnelse
Dette er ikke bare et hjem, men et stykke levende Oslo-historie. Da arkitekt Harald Aars tegnet villaen i 1911, la han sjelen sin i å skape den perfekte familieboligen for seg selv. Aars var en av sin tids mest innflytelsesrike arkitekter og formet store deler av Oslos bybilde – blant annet som byarkitekt fra 1920 til 1940. At huset er tegnet som arkitektens egenresidens, gir eiendommen en helt spesiell status og samlerverdi.

Arkitektoniske høydepunkter
Villaen utmerker seg med sitt bratte, karakteristiske saltak og solide murkonstruksjon som gir bygningen et monumentalt men likevel lunt og klassisk preg. Villaen finnes dokumentert i Oslo Museum sine samlinger gjennom historiske fotografier.

Fagerborggata kombinerer det beste av to verdener: Den rolige, tilbaketrukne atmosfæren i et veletablert villastrøk, og den umiddelbare nærheten til Majorstuens og Adamstuenes pulserende byliv. Her bor du omkranset av vakker arkitektur, grønne lunger og alt du trenger av fasiliteter i hverdagen.Dette er en unik sjanse til å overta en eiendom med en sjel og en historie de færreste boliger kan matche!

Det meste man trenger i hverdagen finnes innen komfortabel gangavstand. For dagligvarehandel ligger blant annet Rema 1000 i Industrigata og Joker i Kirkeveien i nærheten, hvor sistnevnte også holder søndagsåpent. Ønsker man et bredere utvalg av matvarer og delikatesser, er Jacob's Majorstuen et populært alternativ. Et større handels- og serveringstilbud finner man rundt Majorstuen, Bogstadveien og Valkyrien. Her ligger alt fra velkjente kjedebutikker og spesialforretninger til restauranter, kaffebarer, bakerier og mer eksklusive butikker. For den treningsinteresserte finnes flere alternativer i nærheten, blant annet SATS Fagerborg og SATS Colosseum. Sistnevnte har et omfattende treningstilbud med blant annet gruppetimer, personlig trening og velværefasiliteter.

Beliggenheten gir gode muligheter for å komme seg rundt i byen uten bil. Marienlyst ligger omtrent fem minutters gange fra boligen og betjenes av flere busslinjer. Fra Stensgata, rundt syv minutters gange unna, går trikkelinjene 17 og 18. Majorstuen ligger omtrent tolv minutter unna til fots og fungerer som et av byens viktigste kollektivknutepunkter, med T-bane, buss og trikk videre til store deler av Oslo. Nationaltheatret stasjon kan nås til fots eller med kollektivtransport, og gir gode forbindelser videre med tog og Flytoget mot Oslo Lufthavn.

En av kvalitetene ved Fagerborg er nærheten til flere grønne lunger. Stensparken og Marienlystparken ligger like i nærheten og egner seg godt til både hverdagsturer og avslapning. Også St. Hanshaugen og Frognerparken er innen behagelig gangavstand. Frognerparken byr på store grøntområder, skulpturpark og Frognerbadet, med gode muligheter for løping, turer og andre aktiviteter gjennom året. I nærområdet finnes dessuten tennisbaner,

ishall og ulike idrettsanlegg. For lengre turer og naturopplevelser er marka lett tilgjengelig. Med T-banen kommer man enkelt til blant annet Sognsvann og Holmenkollen, som gir et stort utvalg av tur-, løpe- og skimuligheter. Beliggenheten gir dermed en fin kombinasjon av sentralt byliv og enkel tilgang til natur og aktivitet.

Området er godt tilrettelagt for familier, med flere skoler og barnehager i nærområdet. På Fagerborg og i de omkringliggende områdene finnes det i tillegg et godt utvalg av både kommunale og private barnehager. Kombinasjonen av korte avstander, rolige boliggater og nærhet til parker og fritidstilbud gjør området godt egnet for en familievennlig hverdag.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for eiendommen datert 08.11.1911 samt for kloakk, vannklosett og sentralvarmeanlegg attestert 1911. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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 er avvik mellom byggemeldt og godkjent mot dagens situasjon i boligen.
Rom i kjeller er i henhold til de byggemeldte og godkjente tegningene angitt som bryggerhus (bod) men er i dag innredet som baderom. Det medfører søknadsplikt å omgjøre areal fra tilleggsdel til hoveddel.
Terrassen i 1. etasje med utgang fra spisestue er noe utvidet i forhold til de byggemeldte og godkjente tegningene.
Opprinnelig åpent vindusfelt på fasaden på det overbyggede inngangspartiet er på et tidspunkt murt igjen, en ytterdør er etablert ytterst på overbygget.
Det er er ført opp en enkel redskapsbod på ca. 7 kvm i hagen. Denne er plassert nærmere enn en meter fra tomtegrense mot naboeiendommen og skulle vært søkt om.
Étter søk i kommunens arkiver kan vi ikke se at det er søkt om omgjøring/ oppføring av noen av de nevnte forholdene.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til spesialområde - bevaring byggeområde for boliger i henhold til reguleringsplan S-2538 datert 08.05.81 med tilhørende reguleringsbestemmelser.
. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående byggesaker i nærområde
Fagerborggata 12 - tilbygg til Døvekirken
Saksnummer 2025/22150 - Byggesak
Mottatt sak 25.11.2025
Status: Under behandling
Saken gjelder søknad om rammetillatelse for tilbygg til Døvekirken i Fagerborggata 12. Det er søkt om å flytte avfallshåndteringen fra nordsiden av hybelhuset til vestsiden av hybelhuset, mot Suhms gate.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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:

301/216/8:
23.02.1911 - Dokumentnr: 901034 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

06.07.1912 - Dokumentnr: 901178 - Erklæring/avtale vedr. gatedør

04.11.1957 - Dokumentnr: 309503 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

13.11.1890 - Dokumentnr: 900173 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:216 Bnr:260

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK
Fagerborggata 13, Boligeiendom
Kategori: Bebyggelse-Infrastruktur
Enkeltminnearter: Bolig,Uthus-skjul,Hensynssone
Vernestatus: Vernet etter PBL
Askeladdenbeskrivelse: Bevaringsområde: FAGERBORG - Hagen/den øvrige delen av eiendommen er omfattet av vernebestemmelsene.
Eiendommen er formelt vernet etter plan- og bygningsloven. Dette betyr vanligvis at bygningen er regulert til bevaring gjennom en kommunal reguleringsplan.

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
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.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og innbo.

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som

interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 300 000,-
Grunnpakke Hus kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Samlet skal selger betale kr. 385 500,- 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 17. august 2026

Ansvarlig megler
Bjørn Støylen , Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91321525

Megler 2
Kjetil Nilssen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99007770

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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

Fagerborggata 13

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 203 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	**8 min**
341 elever, 18 klasser	0.7 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	**11 min**
971 elever, 65 klasser	0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	**14 min**
658 elever, 43 klasser	1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**8 min**
416 elever, 25 klasser	0.6 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	**9 min**
408 elever, 30 klasser	0.8 km
Heltberg Bislett	**8 min**
Kristelig gymnasium	**9 min**
450 elever, 15 klasser	0.8 km

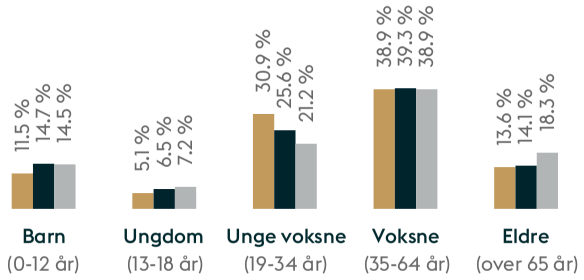
Offentlig transport

Marienlyst	**6 min**
Linje FB1, 20, 25, 28	0.5 km
Bogstadveien	**6 min**
Linje 11, 19	0.5 km
Majorstuen	**12 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1 km
Nationaltheatret stasjon	**22 min**
Totalt 10 ulike linjer	1.9 km
Oslo S	**11 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.8 km

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 ...	**1 min**
72 barn	0.1 km
Fagerborg menighetsbarnehage (...	**5 min**
69 barn	0.4 km
Rosenborg barnehage (2-6 år)	**6 min**
25 barn	0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

Sport

Stensparken - balløkke	5 min
Sophus Bugges plass	6 min
SATS Fagerborg	4 min
The Work Out	7 min

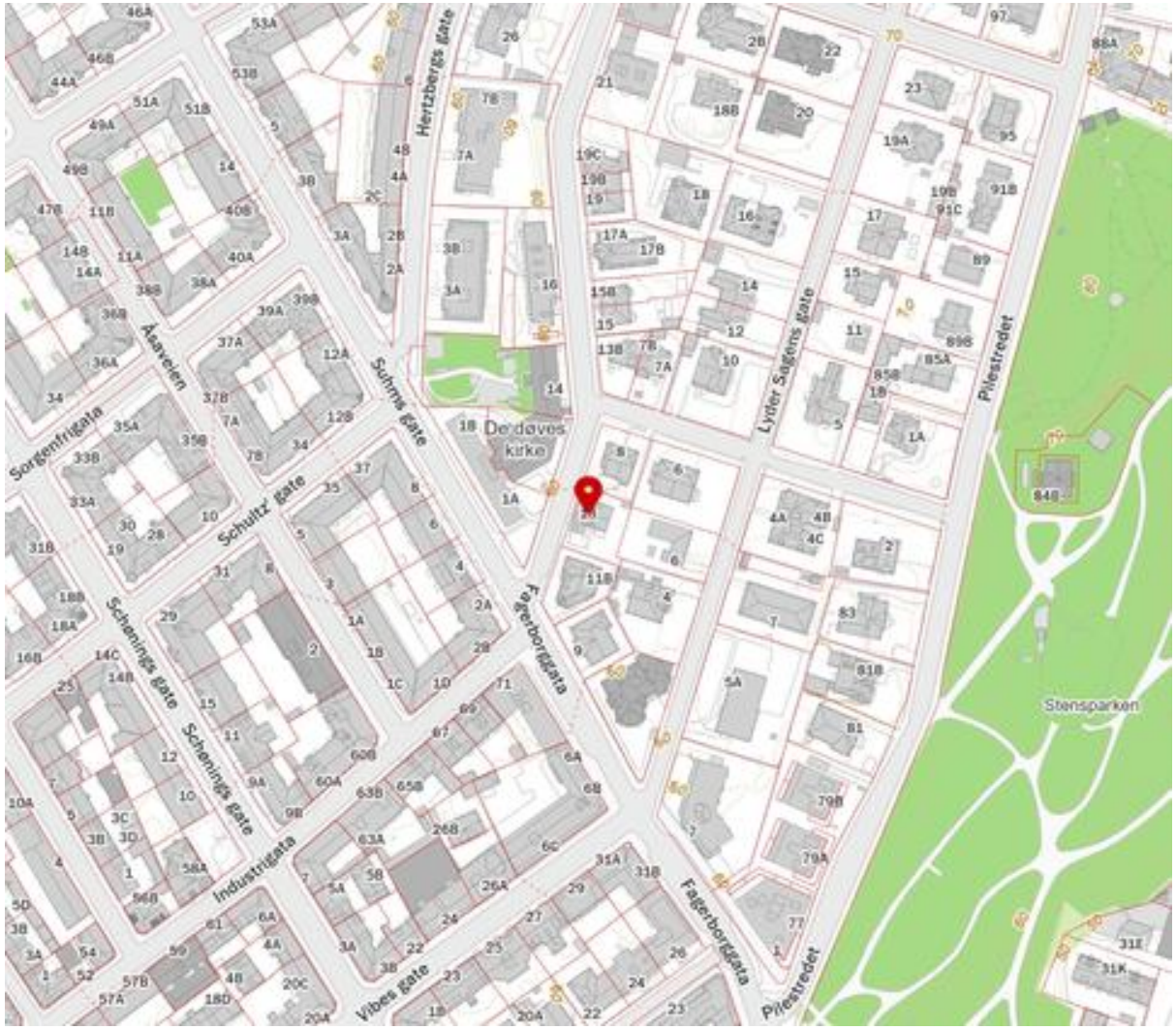
«Kjempekoselig på Fagerborg.»

— 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

Tilstandsrapport

Enebolig
Fagerborggata 13, 0360 OSLO
OSLO kommune
gnr. 216, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 274 m² BRA-i: 267 m²



Befaringsdato: 17.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3317 **Referansenummer:** IB1749

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1912. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 1991.

Boligen fremstår med et oppgraderingsbehov.

Enebolig - Byggeår: 1912

UTVENDIG Gå til side

Takbalkong i tre- og murkonstruksjoner på ca. 2,5 m². Sinkbelagt gulv. Avrenning fra hvert utvendig hjørne. Tett sinkbelagt rekkverk. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,93 m. Stenlagt terrasse med utgang fra stuen på ca. 10 m². Skiferlagt gulv. Murt rekkverk med skifersein på toppen. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,75 m.

Enebolig bygget i 1912. Bygningen antas fundamentert med granitt til stedlige masser. Grunnmur av granitt/naturstein. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført av murkonstruksjoner, utvendig pusset. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med glasert teglstein.

INNVENDIG Gå til side

2. etasje: Himlinger med rabbitzpuss. Vegger med malt murpuss og malt panel. Gulv med linoleumsbelegg og furu-/granbord. Takhøyden ble målt i gangen til: 2,98 m.

1. etasje: Himlinger med rabbitzpussede overflater. Vegger med malte pussflater og malt tapet. Gulv med behandlede trenord, fliser og stavparkett lagt i fiskeben. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,81 m.

- Det er skadet parkett på innsiden av balkongdørene i spisestuen samt enkelte steder forøvrig i etasjen. Veggoverflater bærer preg av noe utsatt vedlikehold med behov for vedlikehold/oppussing.

Kjeller: Himlinger med malt panel. Vegger med murpuss. Gulv med betong, fliser og behandlede trebord. Takhøyden ble målt i kjellerstuen: 2,36 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med fliser og malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, 2 stk servanter nedfelt i innredning, hellimt speil og dusjhjørne med glassdør og svingbar glassdør. Elektrisk styrt vifte.

Bad: Himling med rabbitzpuss. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med servant, dusjgarnityr, utslagsvask og badekar. Naturlig ventilasjon.

Vaskerom: Himling med rabbitzpuss. Vegger med malt mur. Gulv med fliser. Utslagsvask, vaskemaskin, varmepumpe til vannbårent anlegg og varmtvannsbereder.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med heltre fronter. Heltre benkeplate. Steinlagt benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Ventilator over kokeplass.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom: Himling med rabbitzpuss. Vegger med malte plater. Gulv med fliser. Innredet med klosett. Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad 2. etasje. Peis.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

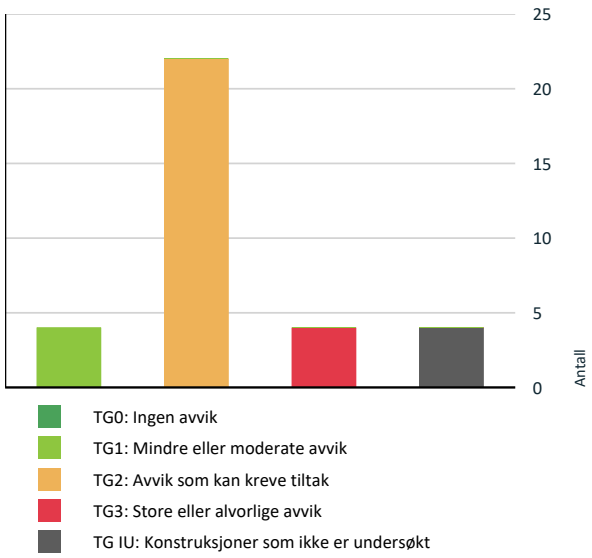
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Redskapsbod

- Det foreligger ikke tegninger

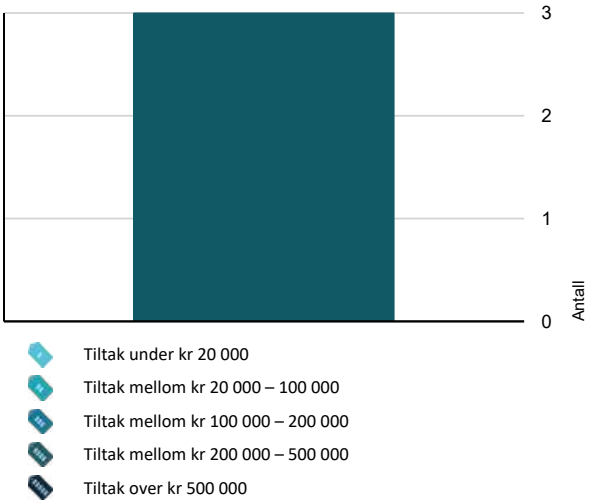
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Kjeller. > vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller. > bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller. > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller. > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Spesialrom > Kjeller. > toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

	Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	Gå til side
	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1912

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med glasert teglstein.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført med murkonstruksjoner, utvendige pussede fasader.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er påvist at murpussen har vært utsatt for frostspreng og har løsnet slik at teglkonstruksjonen er synlig å disponert for vær og vind.

Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker og løs puss i fasaden bør utbedres for å hindre videre forvitring og skade på teglkonstruksjonen.
Dersom skadene ikke utbedres, øker risikoen for vanninntrenging, frostsprengning og ytterligere forringelse av veggkonstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med A-takstoler av tre, saltak takform. Undertak av panel.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det ble ikke observert tegn til aktive lekkasjer på befaringsdagen. Det registreres lengre avstand mellom takstolene enn dagens standard på CC60 cm. Det er sannsynlig at dette er kompensert med tykkere undertak/panel. Dagens byggemetoder og krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da bygningen ble oppført. Kaldt loft har tilsynelatende hatt god lufting opp gjennom årene.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre en vurdering av takkonstruksjonen med tanke på dagens krav til isolasjon, tetthet og bæreevne, spesielt med hensyn til avstanden mellom takstolene.

Konsekvensen av avvikende takstolavstand og eldre byggemetoder er økt risiko for redusert bæreevne, særlig ved eventuelle arbeider som innebærer utskifting av undertak.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer med punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut, enten hele vinduet eller kun glassene.

Slitte karmer og sprekker i treverket bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader.
Tiltak for å bedre ventilasjonen i rommet bør vurderes for å redusere innvendig kondensering.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, varmetap og forringelse av bygningsdelene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Dører

Beskrivelse

2-fløyet hev og senk balkongdør med 2-lags isolerglass fra et soverom/kontor i 2. etasje. 2-fløyet hev og senk balkongdør med 2-lags isolerglass fra stuen i 1. etasje. Teak entrédører med speil til trapperom/kjøkkeninngang og til entré.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forringelse og redusere risiko forråteskader. Dører som er vanskelig å åpne eller lukke bør justeres for å sikre funksjon og brukervennlighet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takbalkong i tre- og murkonstruksjoner på ca. 2,5 m². Sinkbelagt gulv. Avrenning fra hvert utvendig hjørne. Tett sinkbelagt rekkverk. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,93 m. Stenlagt terrasse med utgang fra stuen på ca. 10 m². Skiferlagt gulv. Murt rekkverk med skiferstein på toppen. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,75.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Enebolig bygget i 1912. Bygningen antas fundamentert med granitt til stedlige masser. Grunnmur av granitt/naturstein. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført av murkonstruksjoner, utvendig pusset. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med glasert teglstein.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

2. etasje: Himlinger med rabbitzpuss. Vegger med malt murpuss og malt panel. Gulv med linoleumsbelegg og furu-/granbord. Takhøyden ble målt i gangen til: 2,98 m.

1. etasje: Himlinger med rabbitzpussede overflater. Vegger med malte pussflater og malt tapet. Gulv med behandlede trebord, fliser og stavparkett lagt i fiskeben. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,81 m.

- Det er skadet parkett på innsiden av balkongdørene i spisestuen samt enkelte steder forøvrig i etasjen. Veggoverflater bærer preg av noe utsatt vedlikehold med behov for vedlikehold/oppussing.

Kjeller: Himlinger med malt panel. Vegger med murpuss. Gulv med betong, fliser og behandlede trebord. Takhøyden ble målt i kjellerstuen: 2,36 m.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skadede overflater bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og sikre et tilfredsstillende innemiljø.
Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje, redusert levetid og i verste fall skjulte skader i underliggende konstruksjoner.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- 2. etasje: Målt 10 mm i gang 2. etasje. 15 mm på et soverom. 22 mm gjennom hele etasjen.

- 1. etasje: Målt 30 mm fra gang til yttervegg stue mellom stue og spisestue.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe. Peis i stuen. Peisinnsats med glassdører fra spisestue og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Pipa har rennemerker etter sotvann.

Pipe/ildsted er begrenset kontrollert av takstmannen. Det anbefales på generelt grunnlag undersøkt av brann/feievesen. For å finne nøyaktig tilstand kreves det kamerainspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør gjennomføres kamerainspeksjon av pipa for å avdekke eventuelle skader eller svakheter, da rennemerker etter sotvann kan indikere lekkasjer eller andre problemer.

Begrenset kontroll gir økt usikkerhet om tilstanden, og det anbefales at brann- og feiervesenet foretar en grundig vurdering for å redusere risiko for brann eller ytterligere skader.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Veggene har betong/mur. Gulvet er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales å overvåke fuktutviklingen i kjellervegger og -gulv jevnlig for å avdekke eventuell forverring, samt vurdere tiltak for å redusere fuktinntrengning, som forbedring av drenering eller tetting av konstruksjonen.

Konsekvensen av fuktgjennomtrenging er økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen, samt redusert innemiljø.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med sving mellom etasjene. Tette trinn, belagt med linoleum. Håndløper av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Linoleumsbelegget skal behandles etter gjeldende retningslinjer, da det kan inneholde asbestholdige partikler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Linoleumsbelegget bør undersøkes og eventuelt fjernes eller behandles av fagperson med kompetanse på håndtering av asbestholdige materialer, for å unngå helserisiko ved eksponering for asbest.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Heltre innerdører med profiler og speil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør foretas tiltak på enkelte dører for å sikre funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende utbedring kan føre til at dørene ikke lukker tett, subber mot karm eller får varige skader.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad 2. etasje. Peis.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med fliser og malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, 2 stk servanter nedfelt i innredning, hellimt speil og dusjhjørne med glassdør og svingbar glassdør. Elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med fliser og malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er forskjeller i lydressonansen ved banketest og stålkantdragning over flisene. Det kan være at lydforskjellene kommer av slipp i limdekningen, flytsparkel e.l. Dette har betydning for skjærspenninger i underlaget som kan føre til riss i fuger. Det ble ikke avdekket noen svakheter ved flisene på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trykknappen på klosettet mangler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trykknapp på klosettet bør monteres for å sikre normal funksjon av toalettet. Manglende trykknapp medfører at toalettet ikke kan benyttes som tiltenkt, noe som gir redusert brukervennlighet og kan føre til ytterligere slitasje eller skader på sanitærutstyret.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Synlig vindsperre i kryploft bak baderommet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJELLER. > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Himling med rabbitzpuss. Vegger med malt mur. Gulv med fliser. Utslagsvask, vaskemaskin, varmepumpe til vannbårent anlegg og varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER. > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJELLER. > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Himling med rabbitzpuss. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med servant, dusjgarnityr, utslagsvask og badekar. Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER. > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med heltre fronter. Heltre benkeplate. Steinlagt benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Ventilator over kokeplass.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Konsekvens/tiltak

• Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER. > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Himling med rabbitzpuss. Vegger med malte plater. Gulv med fliser. Innredet med klosett. Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe med EL-kjele tilknyttet vannbåren varme til radiatorer.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Oppvarming via elektrisk varmepumpe.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1912 Ukjent. Kontroll utført i 2014.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele

det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1912.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Saltslag og blærer i puss/malingslag flere steder i kjelleren. Byggeår tilsier at det ikke er plast/kapilærbrytende sjikt under støpt kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning og skader på kjellerkonstruksjonen.

Konsekvensen av manglende eller svekket drenering og fuktsikring er økt fare for fuktproblemer, skader på overflater og konstruksjon, samt redusert levetid for bygningsdelen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til misfargingen på innsiden av grunnmuren, da dette kan skyldes fuktinntrengning.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være økt risiko for fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt forringelse av konstruksjonen over tid.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bygninger på eiendommen

Redskapsbod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	25			25		25	50
2. etasje	68			68	2	9	77
1. etasje	89			89	31		89
Kjeller.	85			85		3	88
SUM	**267**				**33**	**37**	**304**
SUM BRA	**267**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft		
2. etasje	Gang, bad, 4 soverom		
1. etasje	Entré, gang, trapperom, kjøkken, spisestue, og stue		
Kjeller.	Gang, bod, kott, toalettrom, vaskerom, bad, og kjellerstue		

Kommentar

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Redskapsbod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Viggo Skar	Kunde
	Floire Nathanael Daub	Arkitekt

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	8		0	585.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fagerborggata 13, 0360 Oslo

Hjemmelshaver

Anne Grete Skar (bo) og Viggo Øystein Skar (bo)

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If	0330562			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Kommunal informasjon			Gjennomgått		Nei
3D, scan, Romly			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

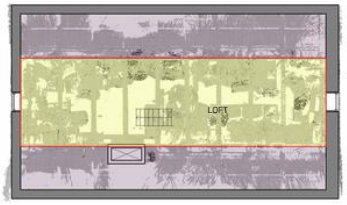
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/IB1749

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



24,99 m² Internt bruksareal (*BRA-i*)

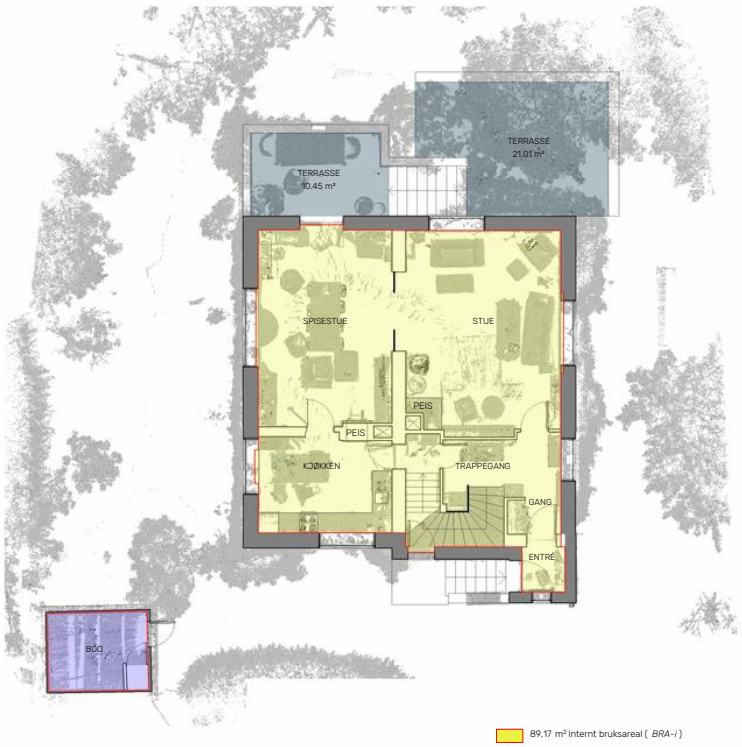
24,70 m² Ikke måleverdige areal (*ALH*)

0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk	Adresse
L	Q226061493	1 : 100	Fagerborggata 13

Tegnet	Kontrollert	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	25.06.2026	Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal.



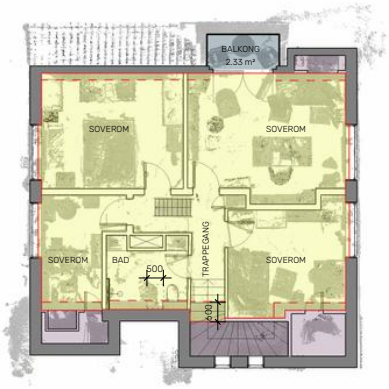
89,17 m² Internt bruksareal (*BRA-i*)
7,20 m² Eksternt bruksareal (*BRA-e*)
31,46 m² Åpent areal-terrasse/balkong

0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk	Adresse
1	Q226061493	1 : 100	Fagerborggata 13

Tegnet av:	Kontrollert	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	25.06.2026	Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal.



67,99 m² Internt bruksareal (*BRA-i*)
8,58 m² Ikke måleverdige areal (*ALH*)
2,33 m² Åpent areal-terrasse/balkong

0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk	Adresse
2	Q226061493	1 : 100	Fagerborggata 13

Tegnet av:	Kontrollert	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	25.06.2026	Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal.



84,86 m² Internt bruksareal (*BRA-i*)
2,57 m² Ikke måleverdige areal (*ALH*)

0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk	Adresse
K	Q226061493	1 : 100	Fagerborggata 13

Tegnet	Kontrollert	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	25.06.2026	Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Viggo Skar	9578-5993-4-3518093	2026-06-16 21:48:43

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. juni 2026

Oppdragsnummer
8-0262/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fagerborggata 13, 0360 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Anne Grete Skar, Viggo Øystein Skar

Fullmektige
Viggo Skar for Anne Grete Skar, Viggo Øystein Skar

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. oktober 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Viggo Øystein Skar

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 0330562
Forsikret i: If...

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjenner ikke firma, men det kan vi finne ut.

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

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

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: Kjenner ikke firma, men det kan vi finne ut.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Bytte av sikringsskap. Jeg vil tro at det finnes en samsvarserklæring, men vi har funnet denne.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjenner ikke firma, men det kan vi finne ut.

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det ble gitt pålegg om utbedring av pipeløpet fra feier. Dette ble utført så jeg vil tro vi kan finne papirer på det.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det har manglet takstein, har vært lekkasje fra balkong og fra takrenne.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0262/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Viggo Skar	**2026-06-16**

Identifikasjon

Viggo Skar

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-2538

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Fagerborgområdet som reguleres til spesialområde - bevaring. 515.1A Fagerborgområdet

Vedtaksdato: 08.05.1981

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 198101658

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

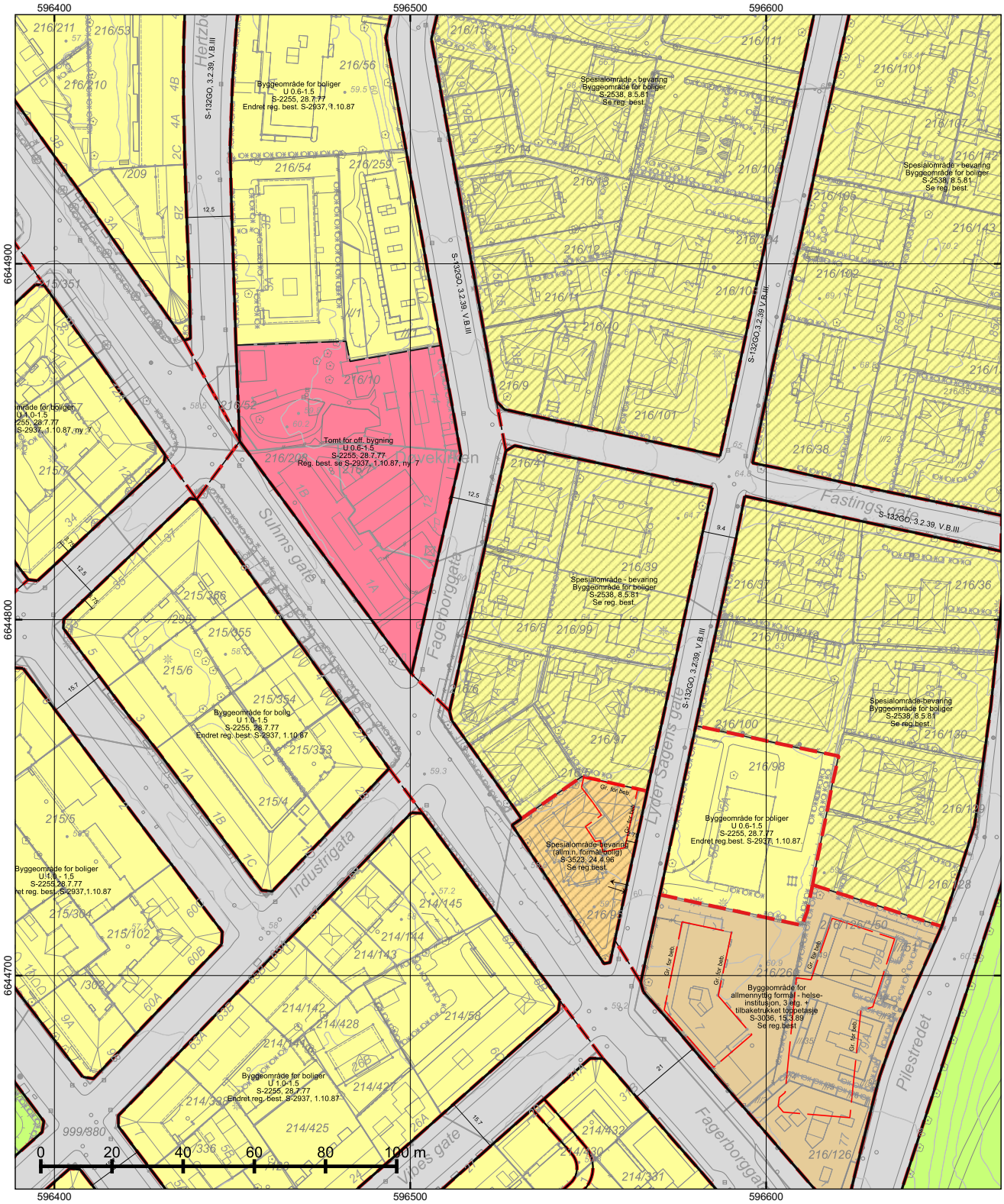
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV FAGERBORGOMRÅDET SOM REGULERES TIL SPESIALOMRÅDE - BEVARING, OSLO KOMMUNE

§ 1. Alle bygningene innen områdene skal bevares og nyttes til boligformål.
Modernisering tillates under forutsetning av at eksteriøret i det vesentlige beholdes eller føres tilbake til det opprinnelige utseende. Utvendige forandringsarbeider skal skje i samråd med byantikvaren.

§ 2. I området kan det innpasses funksjoner av sosial karakter.

§ 3. Dersom brann eller andre forhold fører til at en eiendom må nybygges, skal den nye bebyggelsens utforming og størrelse tilpasses de eksisterende bygningene.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.06.2026
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

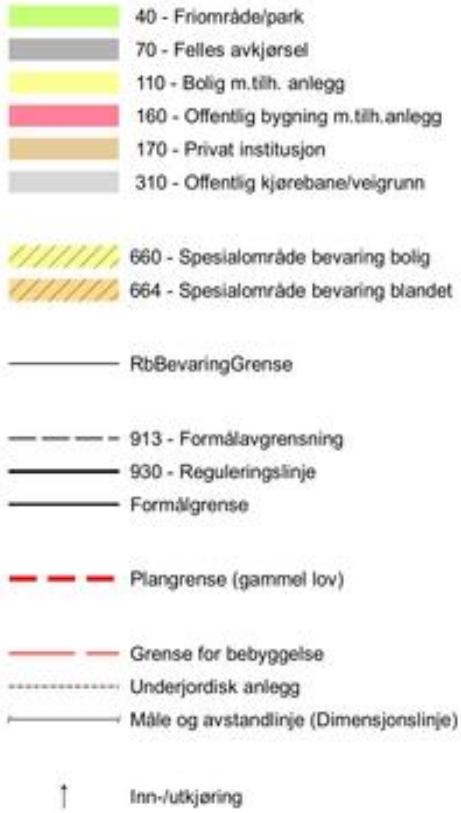
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 335811/ 86535223
Deres ref.: 209937
Adresse: FAGERBORGGATA 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/8

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

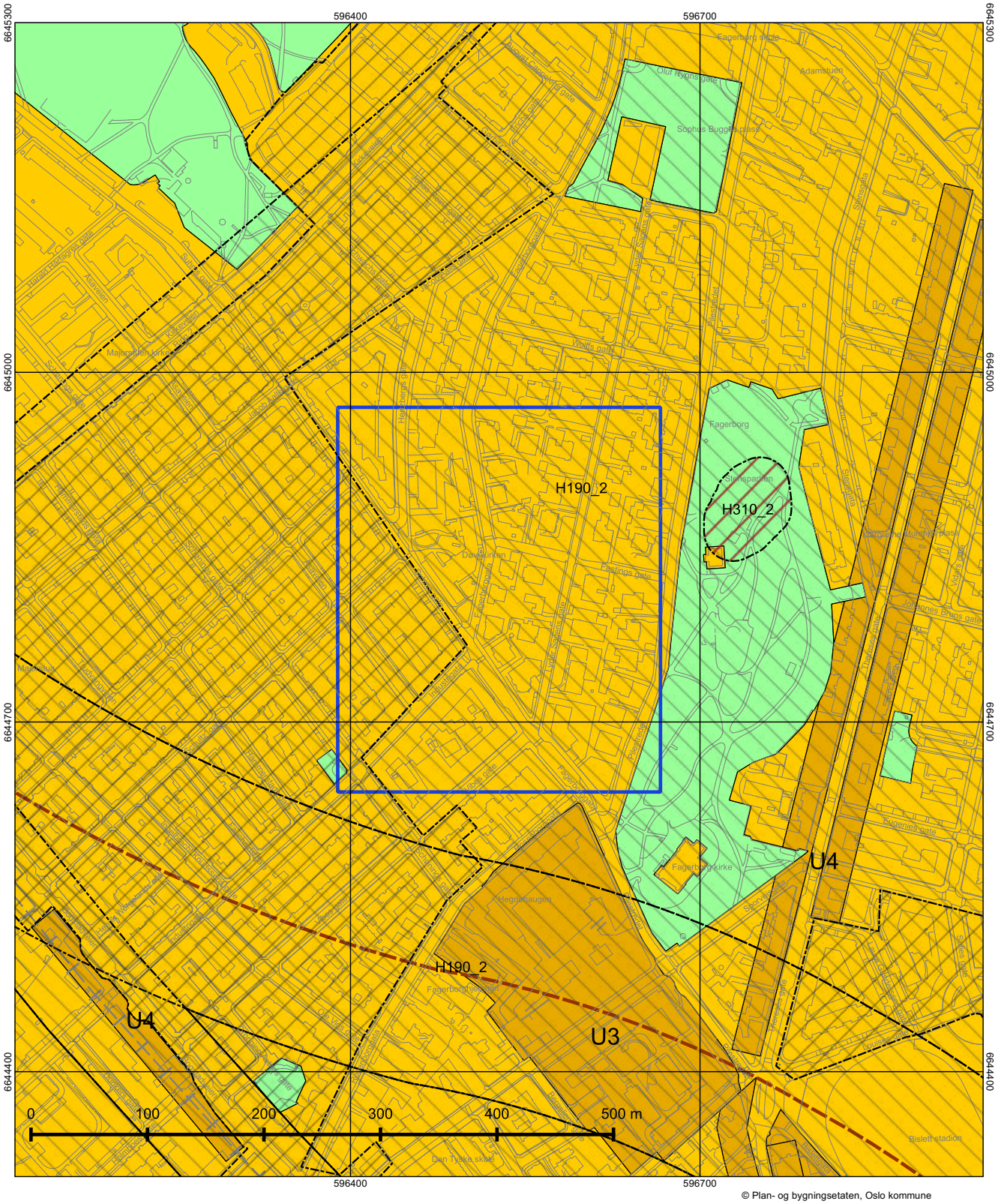
Dato: 18.06.2026
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 335811/ 86535223
Deres ref.: 209937
Adresse: FAGERBORGGATA 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/8

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 335811/86535223
Deres ref.: 209937

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 18.06.2026
Kunde: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535223
Deres ref: 209937

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 216, BNR. 8.

Vi viser til bestilling av 17.06.2026 for eiendom gnr. 216, bnr. 8.

GNR. 216 BNR. 8

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.11.1890.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

586 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

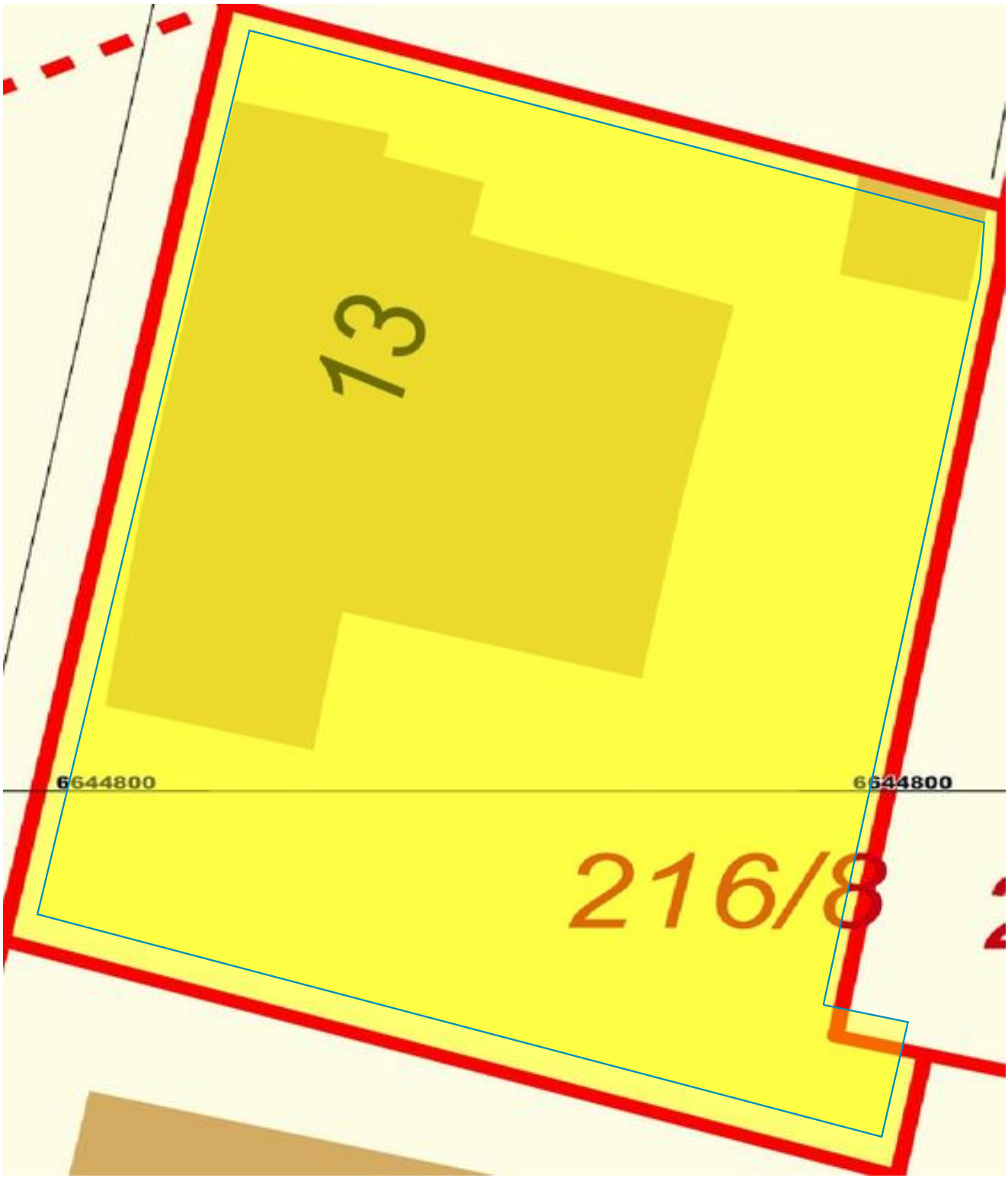
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

V. D. J. No. 122 - 1911.
i Bilag.

384
1911

Hr. 107/1911

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 18 Fagerborg gaard. Ferdig attestert 8/11-1912.

Indleveret 28 marts 1911. Attesteret 8/11-1912

66/1911

Kristiania 1799/1911

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

Kristiania den 23de Marts 1911

A. Bjelke Holtermann

333/1911.

Tegningene vil bli opvist av kommunen i løpet av sommeren. Projekt bekommes ved en reise fra knatten og Sakens gå paa cirka 50.0 kr. skjønnspunktet med Forhøg. gulv eyride beliggende paa cirka 60.0
Da bygningen ønskes løftet til cirka 62.68 maa anmeldelsen i henhold til § 6.8 forelegges Reguleringskommissionen. Opmaalingsafgiften beregnes paa bygningens 52

Kristiania 25 Mars 1911

— Gabriel Løch

V. D. J. No. 1444-1911. Rilag.

B. J. No. 382 1911.

Anmeldelse.
ö. [illegible]

1.

Expeditions-Dokument

angaaende Skoreds- vandlednet- og centralopsamlingsgrube

paa Matr.-No. 13 Torgeir-[illegible] Ferdig attesteret 14/IV-1911.

Indleveret 4 de april 1911. Attesteret 16/11-1911.

Oversendes Kria. Sundhetskommisjon til Erklæring.

Kristiania 6te April 1911
O. Bjelke Holtermann.

Kgl. Sundhetskommission
J.Nr. 311/1911.
Ingenior

~~Ellers maa anvendes Klosetter af godkjendt type.~~ Ventilationen i kjelderen skal saa vidt mulig anordnes. Ventilationen af badeanstalts vandlaas bør forbindes med de øvrige ventilationsledninger i huset om badeanstalts kunde.

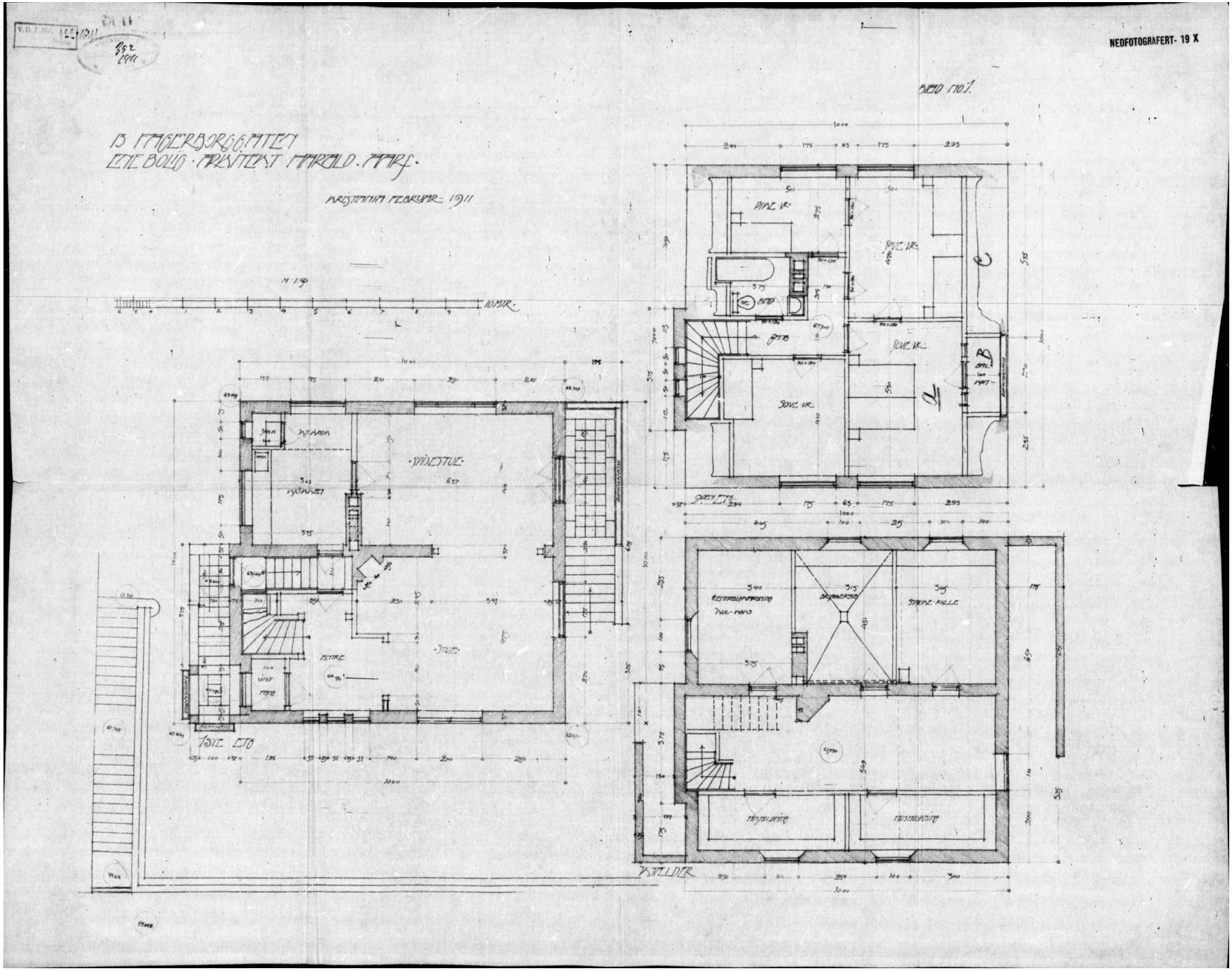
Kristiania sundhedskommission 8 April 1911.
Efter bemyndigelse

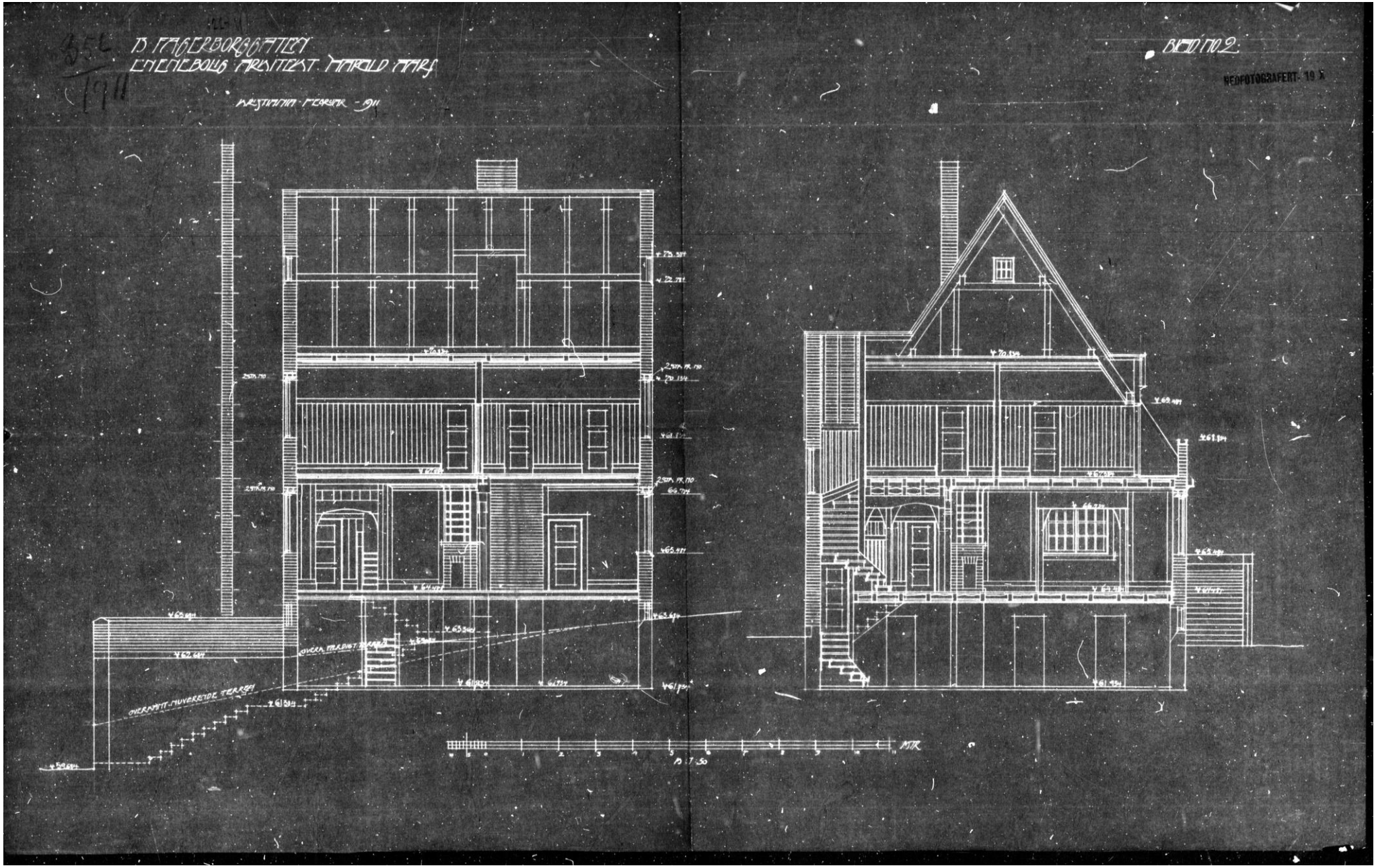
Kristiania 82/1911 Vand- og Kloakvæsen
Kristiania 7 JUNI 1911 Vand- og Kloakvæsen

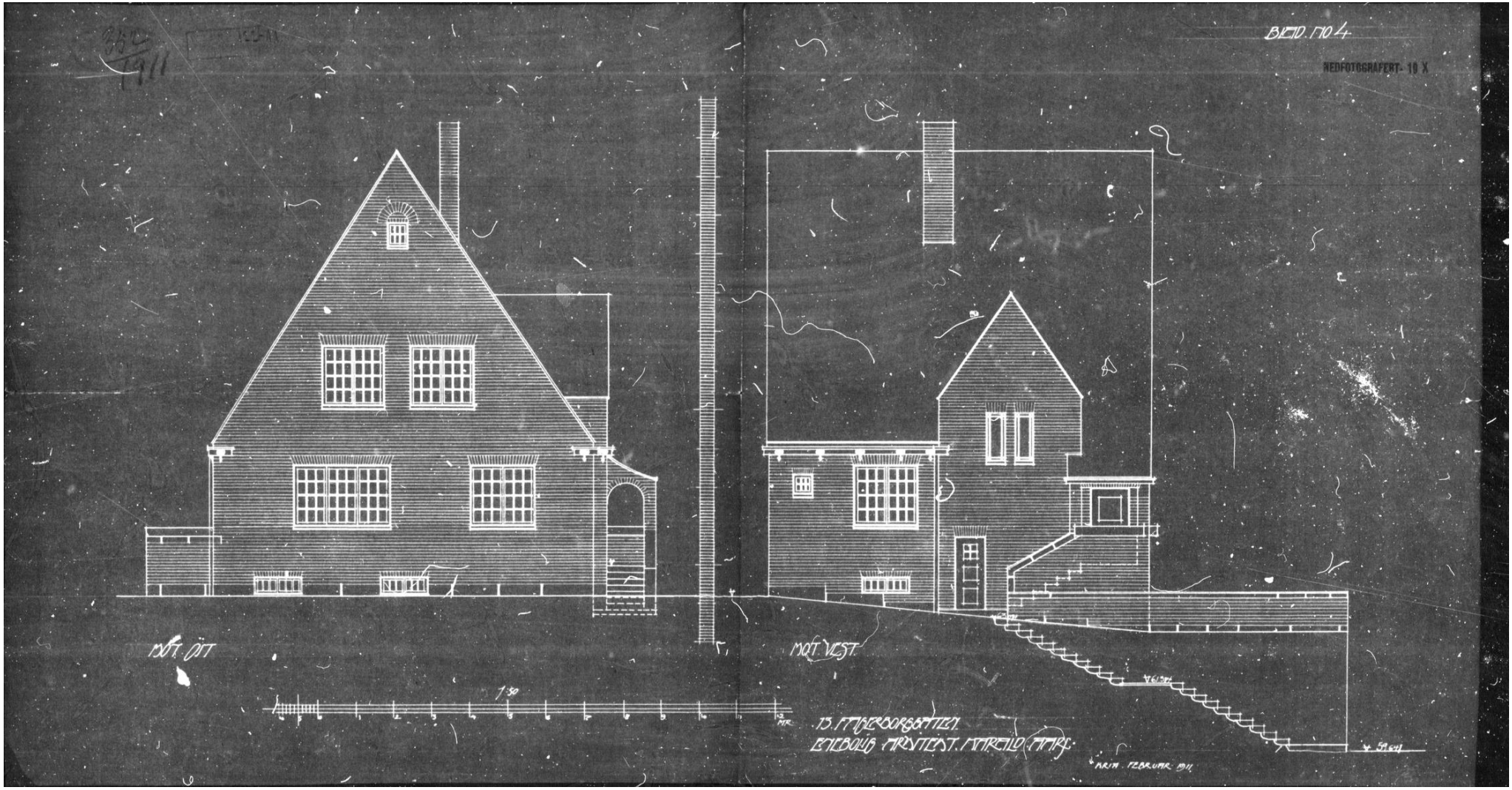
Oversendes Kria. Vand- og Kloakvæsen til Erklæring.

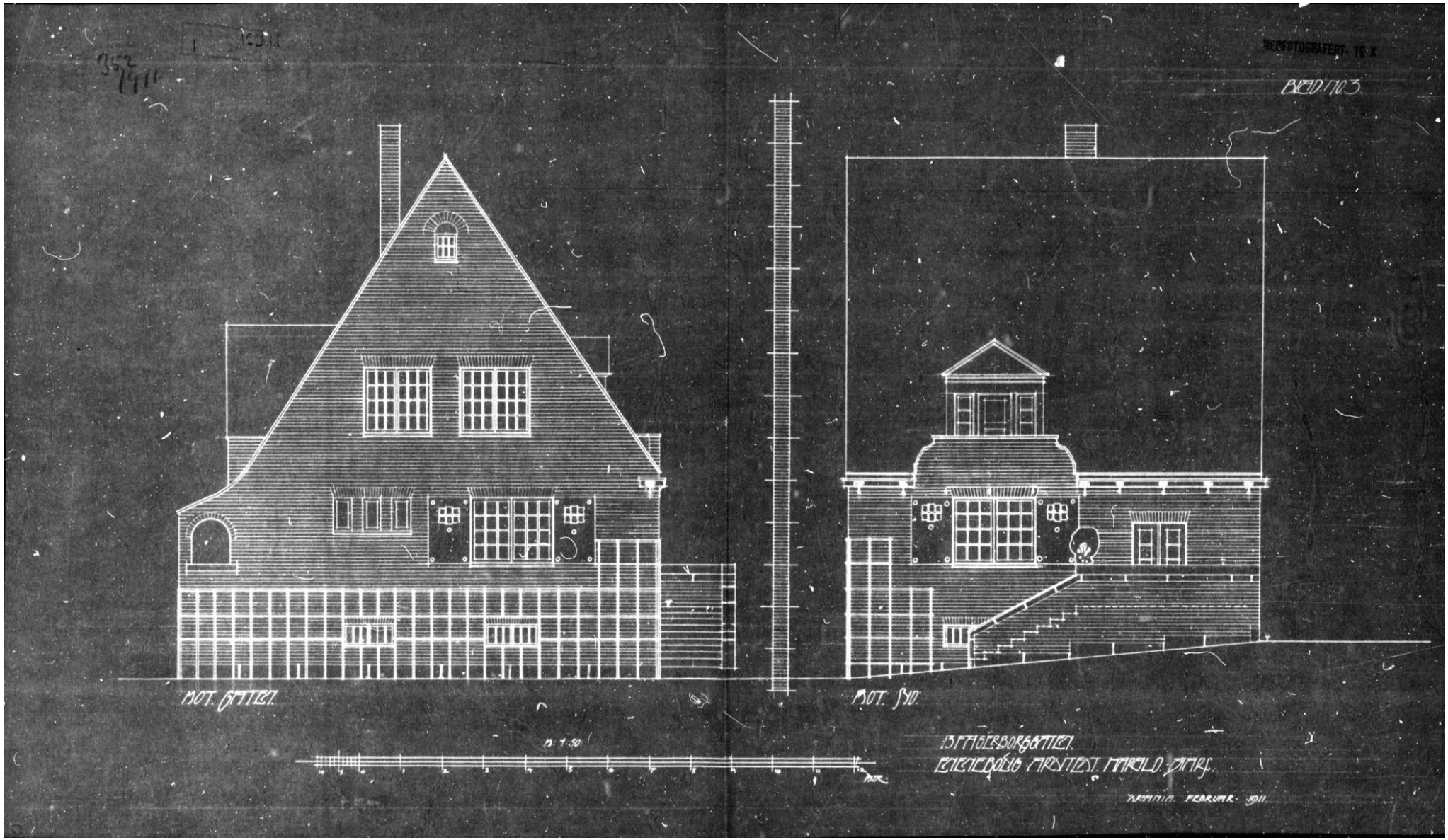
Kristiania 10de April 1911
O. Bjelke Holtermann

NEDFOTOGRAFERT- 19 X




BYGN.NO.2.
REDFOTOGRAFERT 19
1:50
MTR


MOT. ÖST
MOT. VÄST
1:50
M
NEDFOTOGRAFERT- 19 X


MOT. GATTEN.
MOT. SYD.
1:50

88

29.06.2026, 10:57 Tinglysingsmateriale: Oslo byskriverembete, AV/SAO-A-10227/G/Gb/Gbb/Gbba/L0086: Pantebok nr. I 86, 1910-1911, s. 284 - Skanna arkiver - Nasjonalarkivet

saadegd nr 4 bestaaende med mur- og naglfaste indretninger samt alt det vindassociation tilhørende tilbehør for en samlet Kjøbesum, fastsat til Kr. 5000.00 – femtusinde Kroner, der erlægges paa følgende maade:

1. Kjøbesummen Kr. 5000.00
2. Ved Overtagelsen Kr. Olga Hansen 1500.00
3. Resten forbeholdes mod Kjøberens Pantebrev mod 1ste Prioritet i Eiendommen paa 2 eventuelle Kjøbesummens Restbeløb, hvilken Restgæld efter Kjøbers Ønske og overenskomst kan amortiseres med et aarlig Beløb af Kr. 100 og Renter af Kjøbesummen fra 1ste Oktober. Kjøberen Hansens Pligtelser i Henhold til Kjøbekontrakten: Kristiania den 12 Oktober 1910 Jacob Hansen. Pr. fl. Hansen. p.p. Haakon Lie Hvid: C. Hvid. Pr. fl. Hansen.

Ovenstaaende Skjøde ved dags af mig Vg. Hansen.

Kvartsforeningsafgift af d. betalt med Kr. 12.50. Kristiania 14 Okt 1910 S. Rorbæk, Kasserer ved fastighedsvæsenet

No 4

Maalebrev af 29 Dec 1877 over Matr. No 55, Løkken No 68 3die Løkkers Gaard.

Løkkerne med Forretningen vare samtlige Jordskamrede.

Efterfølgende Tomtens Grænser vare paavist og Skjønsmændene havde afgivet Skjønsmænd Gaardsnedskrivers Forretning, forefaldne Omstændigheder, hvorved Grænserne fandtes gyldige Nord 18.25 alm. Bil 9.85 Meter imod Syd 18.25 imod Vest 9.50 Meter.

Tomtens Beregningshjælp udgjør 188.80 □ Meter eller 454 □ Alen, hvorved 188.80 □ Meter eller 454 □ Alen i Henhold til Lovens af 29 Juni 1878 og 6 Juni 1868 bliver at betragte som bebygget Grund. Den tilhørende Del af Løkken udgjør 491.25 □ Meter eller 1275 □ Alen, dog ikke at være bebyggelsesforpligtende.

Kart over Matr. No 55 Løk 68 3die tilhørende Enke Karoline Hansen. Indhold 188.8 □ M. = 550 □ A. Grundlegning.

Ny Matr. No 4 Christianssandsgaden.

Areal for nærværende maalebrev udfortlagt ligeledes beregnet. Skal være 228.55 m². Ekspedert ved

Hartfortegnelse af 10 May 1882 fremgaar Skyldkvot a 6 ø. d. av indkvot 40 kr. = 2 Hegnaldantag, hvorefter arealet for no 4 Kristianssandsgaden 139.30 m² Herefter 3. Kr. Kroner Kristiania 19 Oktober 1910. Hjalmar Thorp.

No 5-14.

Til Byr. de Extl.: Brandkontingenten av Eiendommen No 2 Sandvikergaten er betalt til og med Halvaaret 1910, og Kan de i sin Tid faa samtlige Hengelaase utgaaende overlages. Den stemmeberettigede Brandforsikrings-Forening Kristiania 4 Juli 1911 J. K. Egeberg Jr. Sec. Expr.

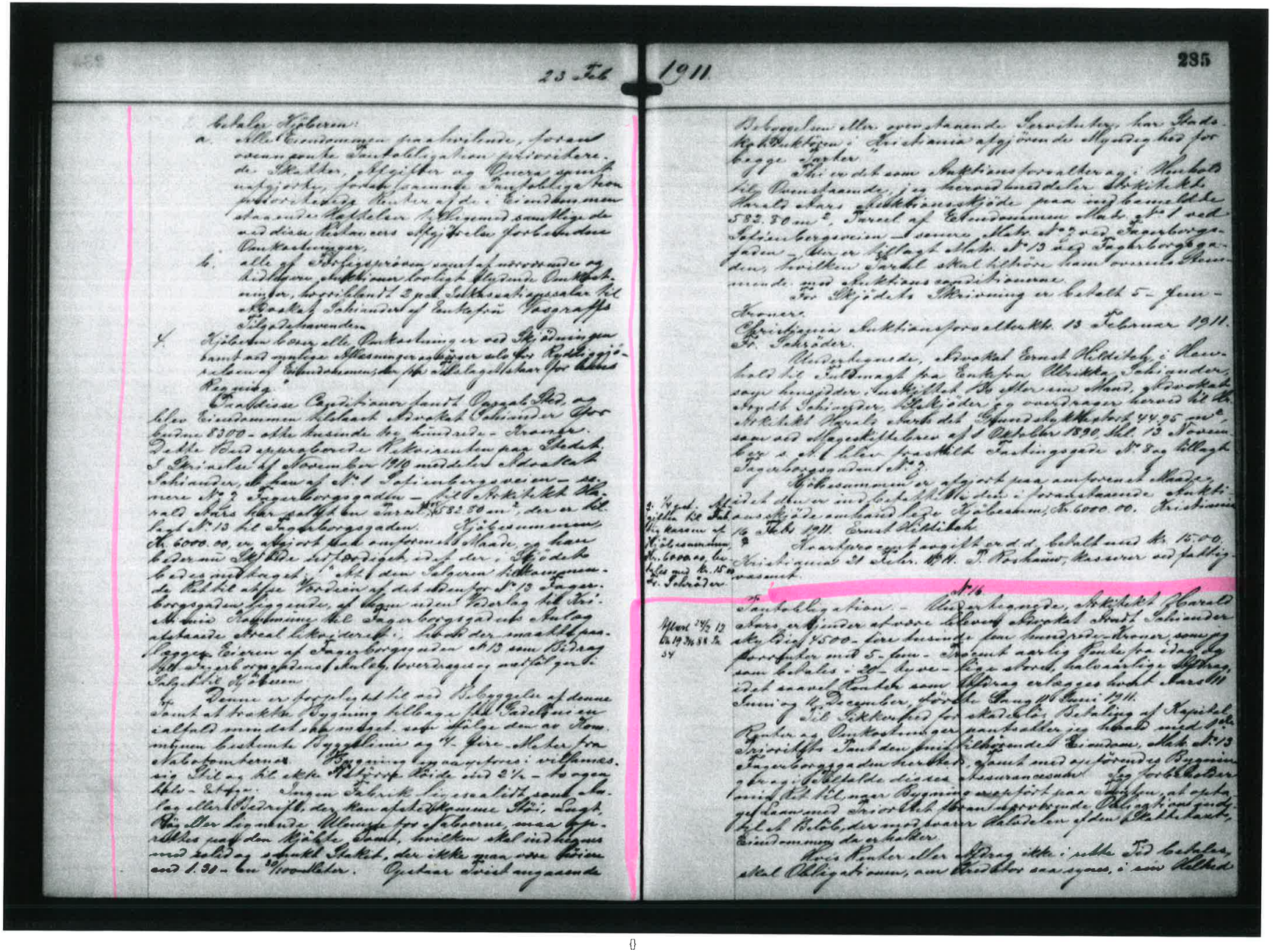
No 15.

Kr. 48.00 – Fyrti albert Georg Schröder, Auktionsforvalter i Christiania, gjør vitterlight:

Aar 1882 den 6 Februar blev efter Politimesterens Bevilling paa Ved Kammerdes Vegne i Kontoret for Eiendomsvæsenet Auktionsforretning holdt, hvorved Auktionsforvalter Schröder paa Vegne af Kommunen i Henhold til Kongelig Resolution af 20 April 1882 solgte Gaardsnr. 221 Bruksnr. 32 i Kristiania Auktionsmatrikel paa Kristianiafjordens Sydside ved Eiendommen Matr. No 1 ved Tøiens Bergverein.

Auktionen fremmødes paa Candidatvaner, hvorav kun de bosatte Bydelsmedlemmer her, saaledes:

1. Eiendommen solgtes i den Stand, hvori samme for øieblikket befandtes, og med de samme Rettigheder og Forpligtelser, saasom Servituter, Byrder med videre, hvilke Enkefru Oldrestine Haagaard er pantsat af H. Torgersen og Torgrud ved Obligation af 20 April 1882 til Kong. Lofts 27 April 1875, stor Spd. 8250.–, nu til Rest Kr. 10192.32 og tilhørende Enkefru Oldrestine Haagaard
2. Kjøbesummen, efter forrentes fra Approbationen, afgjøres saaledes af Kjøberen:
   a. Overtager som personlig Debitor den i Eiendommen staaende, bedre prioriterede Kapitalen,
   b. betaler til Advokat Schiander som avdragne Auktionsskatt Enkefru Haagaard Tilkommende eller evnentuelle Substituerende, stor Kr. 10192.32, med 5 pct. Renter fra 20 April 1881 samt Rudsrenter fra Paaklagen, den 24 November 1881, indtil 3-tre Maaneder efter Approbationen
   c. betaler Resten af Kjøbesummen til rette Vedkommende efter dennes nærmere Bestemmelse
3. Udover Kjøbesummen og eden afgang i samme



23 Feb 1911 285

Bebyrdes Nr. 16

Pantebelagt Eiendom. – Matr.nr. 1 ved Jagerborgveien, Matr.nr. 2 ved Jagerborgveien, Matr.nr. 13 ved Jagerborggaden, Matr.nr. 14 ved Jagerborggaden.

Pantsatte Beløb. – Kr. 6000.00 – seks tusen kroner.

Rentevilkaar. – 5 pCt. p.a.

Forfaldstid. – 1 Mai 1911.

Andre Vilkaar. – Indfrielse kan ske med 1 Maaneds Varsel.

Kjøbesummen er betalt.

Kjøbesummen er betalt ved Laan i Kristiania Sparebank.

Kristiania, 24 Februar 1911.

Ernst Kildal.

Indfriet 24/2 11 kr. 6000.00 og kr. 15.00 Rente.

Kristiania 24 Febr. 1911. P. Rochaun, Kasserer ved Kristiania Sparebank.

Nr. 16

Pantsat Obligation. – Obligationen lyder paa Harald Jacobsen, Kjøbmand i Kristiania, og er udstedt af Andr. Fahlander, Aktieselskab for Kristiania Sporvei, Nr. 1500, for tusen fem hundrede kroner, som paa Forfaldstiden med 5 Hundrede kroner aarlig skal afdrages ved Lodtrækning, som bekjendtgjøres i Kristiania Aftenblad, og som Afdrag erlægges hvert Aar den 1 Juni og 1 December, første Gang 1 Juni 1911.

Til Sikkerhed for Kapitalen, Renter og Omkostninger pantsætter undertegnede Eier, Harald Jacobsen, herved den ham tilhørende Obligation, lydende paa kr. 1500.00 – tusen fem hundrede kroner – med Rente og Provision som ovenfor bestemt.

Kristiania, 24 Februar 1911.

Harald Jacobsen.

Ovenstaaende Pantsætning tiltrædes.

Kristiania, 24 Februar 1911.

Ernst Kildal.

Pantsat Obligation. – Obligationen lyder paa Harald Jacobsen, Kjøbmand i Kristiania, og er udstedt af Andr. Fahlander, Aktieselskab for Kristiania Sporvei, Nr. 1500, for tusen fem hundrede kroner, som paa Forfaldstiden med 5 Hundrede kroner aarlig skal afdrages ved Lodtrækning, som bekjendtgjøres i Kristiania Aftenblad, og som Afdrag erlægges hvert Aar den 1 Juni og 1 December, første Gang 1 Juni 1911.

Til Sikkerhed for skadelig Behandling af Kapitalen, Renter og Omkostninger pantsætter undertegnede Eier, Harald Jacobsen, herved den ham tilhørende Obligation, lydende paa kr. 1500.00 – tusen fem hundrede kroner – med Rente og Provision som ovenfor bestemt.

Kristiania, 24 Februar 1911.

Harald Jacobsen.

Ovenstaaende Pantsætning tiltrædes.

Kristiania, 24 Februar 1911.

Ernst Kildal.

Bebyrdes som alle øvrige staaende Forretninger hos Stadskonduktøren i Kristiania af Gjødenderne Myrdag hos for begge Parter.

Skjødet som Auktionsforvalter og i Henhold til Auktionsfuldmagt, jfr. Auktionsskjøde Nr. 1 af 13 Februar 1911, herved undertegnede Auktionsforvalter Ernst Kildal, Kristiania, Auktionsskjøde paa ingemeldte 583.80 m². Tomt af Eiendommen Matr.nr. 1 ved Jagerborgveien – samme Matr.nr. 2 ved Jagerborgveien – Matr.nr. 13 ved Jagerborggaden, som er tillagt Matr.nr. 13 ved Jagerborggaden, hvilken Parcel skal høre hans overnævnte Ejendom med Auktionens Betingelser.

For Skjødets Tinglysning er betalt 5 – fem – Kroner.

Kristiania Auktionsforvalterkontor, 13 Februar 1911.

H. Schrøder.

Underskrevne, Advokat Ernst Kildal, i Henhold til Fuldmagt fra Auktionsforvalter Ulrikke Jacobsen, Jacobsens Enke, Auktionsforvalter Harald Jacobsen og Auktionsforvalter Andr. Fahlander, alle i Kristiania, skjøder og overdrager herved til Kjøbmand Harald Jacobsen, Kristiania, den ved Auktionsforvalter Ernst Kildals Skjøde af 13 Februar 1911 tinglyste Parcel af Matr.nr. 1 ved Jagerborgveien, Matr.nr. 2 ved Jagerborgveien, Matr.nr. 13 ved Jagerborggaden, Matr.nr. 14 ved Jagerborggaden, tilsammen 583.80 m², for Kjøbesummen kr. 6000.00 – seks tusen kroner – hvilken Kjøbesum er betalt.

Kristiania, 24 Februar 1911.

Ernst Kildal.

Kjøbesummen er betalt ved Laan i Kristiania Sparebank.

Kristiania, 24 Februar 1911.

P. Rochaun, Kasserer ved Kristiania Sparebank.

Bebyrdes som alle øvrige staaende Forretninger hos Stadskonduktøren i Kristiania af Gjødenderne Myrdag hos for begge Parter.

Skjødet som Auktionsforvalter og i Henhold til Auktionsfuldmagt, jfr. Auktionsskjøde Nr. 1 af 13 Februar 1911, herved undertegnede Auktionsforvalter Ernst Kildal, Kristiania, Auktionsskjøde paa ingemeldte 583.80 m². Tomt af Eiendommen Matr.nr. 1 ved Jagerborgveien – samme Matr.nr. 2 ved Jagerborgveien – Matr.nr. 13 ved Jagerborggaden, som er tillagt Matr.nr. 13 ved Jagerborggaden, hvilken Parcel skal høre hans overnævnte Ejendom med Auktionens Betingelser.

For Skjødets Tinglysning er betalt 5 – fem – Kroner.

Kristiania Auktionsforvalterkontor, 13 Februar 1911.

H. Schrøder.

Underskrevne, Advokat Ernst Kildal, i Henhold til Fuldmagt fra Auktionsforvalter Ulrikke Jacobsen, Jacobsens Enke, Auktionsforvalter Harald Jacobsen og Auktionsforvalter Andr. Fahlander, alle i Kristiania, skjøder og overdrager herved til Kjøbmand Harald Jacobsen, Kristiania, den ved Auktionsforvalter Ernst Kildals Skjøde af 13 Februar 1911 tinglyste Parcel af Matr.nr. 1 ved Jagerborgveien, Matr.nr. 2 ved Jagerborgveien, Matr.nr. 13 ved Jagerborggaden, Matr.nr. 14 ved Jagerborggaden, tilsammen 583.80 m², for Kjøbesummen kr. 6000.00 – seks tusen kroner – hvilken Kjøbesum er betalt.

Kristiania, 24 Februar 1911.

Ernst Kildal.

Kjøbesummen er betalt ved Laan i Kristiania Sparebank.

Kristiania, 24 Februar 1911.

P. Rochaun, Kasserer ved Kristiania Sparebank.

a. Alle Eiendommen paahvilende, forøvrigt ovennævnte Pantobligationer, Servitutter og Byrder, Afgifter og Byrder samt Pantobligationer vedrørende Renter af de i Eiendommen staaende Kjøbesummer i Overensstemmelse med de ved disse Realiteters Afhændelse forbeholdne Overenskomster.

b. alle af Politivæsenet samt af vedkommende Kirkeværge stiftsamtsvis godkjendte Ordensforskrifter, begrænsende Brugen af Eiendommen og særlig de ved Kirkens Skjødes Tinglysning Pag. 2 Litr. a. omhandlede Bestemmelser.

4. Kjøberen bærer alle Omkostninger ved Skjødningens samt ved mulige Aflæsningers Tinglysning samt Udredelsen af Eiendomsmæglerens Provisionskrav.

Overdisse Ejendommen samt Bygningen paa Matr.nr. 13 Jagerborggaden Eiendommen tilhørende Advokat Fahlander Gjør bydende 8300 – otte tusende tre hundrede – Kroner. Dette Bud approberede Kjøbmand Jacob Stadsk. i Overauktionen af November 1910 meddelte Advokat Fahlander, Eieren af Matr.nr. 1 Jagerborgveien – samme Matr.nr. 2 Jagerborggaden – samt Matr.nr. 13 ved Jagerborggaden, saaledes som Parcel Matr.nr. 583.80 m², der er tillagt Matr.nr. 13 ved Jagerborggaden. Kjøbesummen, Kr. 6000.00, er afgjort ved Overtagelse af Laan i Kristiania Sparebank, hvorhos der i Kjøbesummen indgaar Kjøberens Andel i den Salgeren tilkommende Ret til at opføre Forbindelsesbro over Matr.nr. 13 Jagerborggaden, ligesom Kjøberen overtager Salgerens Forpligtelse til at opføre Bygning paa Matr.nr. 13 Jagerborggaden i Overensstemmelse med Auktionsbetingelserne.

Denne er forpligtet til ved Bebyggelse af denne samt af tvende Bygninger tilhørende Gaardeieren en saafald mindst 4 Meter bred Midtgang, som følger den av Kommunen bestemte Byggelinie og 4 Fjerdingsmeter fra Naboeiendommene. Bygningen paagaaende: vil ikke overskride 2/3 – to tredjedele – Dybden. Ingen Fabrik- Forretnings- eller Lagerbygning eller Bedrifter, der kan afstedkomme Støi, Lugt, Rök eller Lignende, maa opføres paa Eiendommen. Maa ikke overdrages paa den Kjøbte, saafremt, hvorfra Gaarden ikke ejes med Beboelsesbygning, saafremt Gaarden, der ikke maa være større end 1.30 – en 30/100 Meter. Gjentagelse forøvrigt angaaende

Ovenstaaende Servitutter, Byrder og Forpligtelser, saavel som de i Skjødet indeholdte Bestemmelser, tiltrædes.

Kristiania, 24 Februar 1911.

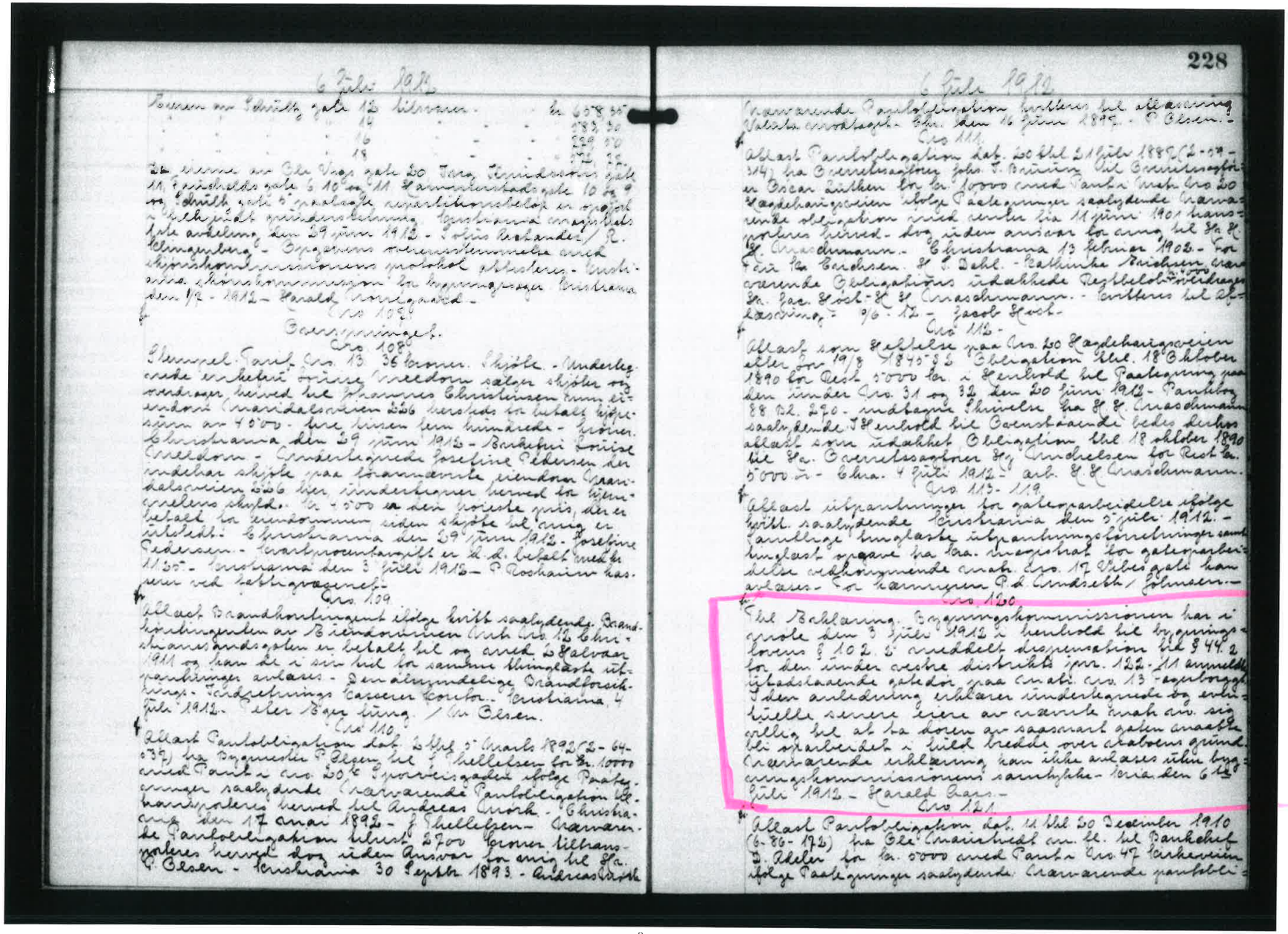
Harald Jacobsen.

Ovenstaaende Servitutter, Byrder og Forpligtelser, saavel som de i Skjødet indeholdte Bestemmelser, tiltrædes.

Kristiania, 24 Februar 1911.

Harald Jacobsen.

Kristiania Rente- eller Afdrag ikke i rette Tid betales, skal Obligationen, som Kreditor saaledes, i sin Helhed



6 Juli 1912

Torsen og Thrälls gate 12 tilbrenn. kr 6078 50
" " 10 " " 185 50
" " 16 " " 229 70
" " 18 " " 172 25

Se ovenfor av Ole Vigs gate 20 Jara, Tøyindustri gate 11, Grønlands gate 6 10 og 11 Jarmatindbakgate 10 og 9 og Thrälls gate 5 opplagte assuranseobligasjoner av oprettet Aktieselskabet Christiania Tøyindustri overtatt ifølge anmeldelse. Christiania overtagelsen 1ste avdeling den 29 juni 1912 - Julius Eckander / R. Schmageling - Bygningskommissionens protokol oplæsning - Underskrevne Christiania Tøyindustri har ingen pengefordring Christiania den 1/7 - 1912 - Harald Haraldsen -

Cro 108

Barnepensjonat.

Cro 108

Skjøde. Tarif. Cro. 13 36 kroner. Skjøde - Underlegende overbeviste Ingrid Troelsdatter gaard skjøder og overdrager herved til Johannes Christiansen gaard eiendom Grønlandsveien 256 bestående av bebygd tomt av 4000 - fire tusen kvadratmeter - gnr. 6 bnr. 6 Christiania den 29 juni 1912 - Beskatningsfritatt Ingrid Troelsdatter - Underlegende Josefine Pedersen den underhar skjøde paa ovennævnte eiendom Grønlandsveien 256 her i underskrevne herved for tinglysningens skyld. Kr - 5000 sa den norske pris, deres betalt for eiendommen siden skjøde blev gaard er ubetalt - Christiania den 29 juni 1912 - Josefine Pedersen - Overbeskatningsattest er d. d. betalt med 11.50 - Christiania den 3 juli 1912 - P Rochaimer kasserer ved skattevæsenet -

Cro 109

Tilstand. Brandforsikringsattest ildsog kvitt saaledes. Brandforsikringsattest av Brændeforeningen Cro. 12 Christiania Brandforsikringsattest er betalt til og med 5 Februar 1911 og kan de i sin tid for samme tidsrum utstedte opkrævninger anlaves - Den almindelige Brandforsikrings - Forsikrings Caseen Kontor - Christiania 4 juli 1912 - Aller Bøye tinn / Ch Olsen.

Cro 110

Tilstand. Panteobligation lød 5 Tusen 5 Hundrede og 64-035) fra Ingenieur P Olsen til Thellefsen for Kr. 10000 med Pant i Cro. 20 & Sporveisgaten ifølge Panteregninger saaledes Overværende Panteobligation Kapitalsposteres herved til Andreas Cwork - Christiania den 17 mai 1893 - J Thellefsen - Overværende Panteobligation lyder paa 2700 Kroner tolvhundre Kroner dog uden Ansvar for andre til Kr. P. Olsen - Christiania 30 Septbr. 1893 - Andreas Cwork

6 Juli 1912

Overværende Panteobligation forkastes til tilbakesendelse Christiania den 16 juni 1899 - P Olsen. -

Cro 111

Tilstand. Panteobligation lød. 50 Tusen 2 Hundrede 21 Juli 1888 (2-07-314) fra Overretssagfører John T. Brinchmann til Grundeigerforeningen Bygdø Allé for Kr. 10000 med Pant i Cro. 20 Haandelsgaarden ifølge Panteregninger saaledes overværende Panteobligation ansees ikke endnu for 11 juni 1901 hans-vorlens herved - dog uden ansvar for andre til Kr. H. Grundmann - Christiania 13 februar 1902 - For Kr. for Overværende Panteobligations indskrevne Pengefordring Kr. 10000 Kr. Jacob Koch - H. H. Grundmann - Overværende Panteobligation lyder paa Kr. 10000 Kr. Jacob Koch - H. H. Grundmann - Overværende Panteobligations indskrevne Pengefordring Kr. 10000 Kr. Jacob Koch - 9/6 - 12 - Jacob Koch -

Cro 112

Tilstand. Panteobligation lød Kr. 20 Haandelsgaarden ifølge Kr. 19/9 1895-96 Obligation lød. 18 Oktober 1890 for Kr. 5000 Kr. i Hemfeldt til Pantegjæld paa den under Cro. 31 og 32 den 20 juni 1912 - Panteboks 88 Bl. 290 - indbragte Thinglest for H. H. Grundmann saaledes Kr. Hemfeldt til Overværende bedes dennes ablakt Kr. Panteobligation lød 18 oktober 1890 til Kr. Overretssagfører Kr. Andreassen for Rest Kr. 5000 Kr - Chra. 4 Juli 1912 - arb. H. H. Grundmann.

Cro 113-119

Tilstand. Ildspantninger for gaardsarbeidere ifølge skjøde saaledes Christiania den 5 juli 1912. - Samtlige Innfarne ildspantningsforretninger samt tinglest - paaare for Kr. Overskrift for gaardsarbeidere ildspantningsforretninger Cro. 17 Pilestræde kan anlaves - for Kommunen P. d. Grundseth / Johnsen.

Cro 120

Til Behandling. Bygningskommissionen har i møte den 3 juli 1912 i Hemfeldt til bygningsloven § 102 & meddelt dispensation til § 44. 2 for den under vestre distrikts Nr. 122-11 anmeldte tilbakeværende gaardsbygning paa Cro. Cro. 13 - Sagbrugsgaarden anledning erholdes Underskrevne bygningskommissionens samtykke - Christiania den 6 juli 1912 - Harald Haraldsen -

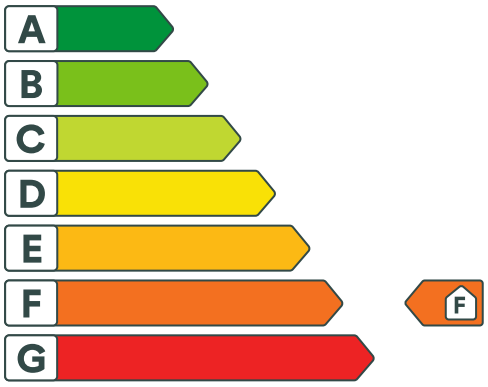
Cro 121

Tilstand. Panteobligation lød. 11 Tusen 50 December 1910 (6-86-172) fra Ole Christiansen Gaardbruker til Bankchef D. Adler for Kr. 5000 med Pant i Cro. 47 Sarkevien ifølge Panteregninger saaledes. Overværende panteobligation

{}



Adresse **Fagerborggata 13, 0360 OSLO**	
Dato for energimerking **14.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-333127**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80525257**
Gårdsnummer **216**	Bruksnummer **8**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1912**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **267,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **242,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **298,81 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **298,81 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **72 313 kWh**



Fagerborggata 13, 0360 OSLO

Detaljering

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



Fagerborggata 13, 0360 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 4: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 20: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 21: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Dok. nr. 9503 1957 H/11

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 13. Fagerborggt..... ..... gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inne-holder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eien-dommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i for-skriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 21.11.57

Sverre F. Müller
Skjøteinnehaver.

Sverre F. Müller
Eier
siviliugeniør

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../.... 19....

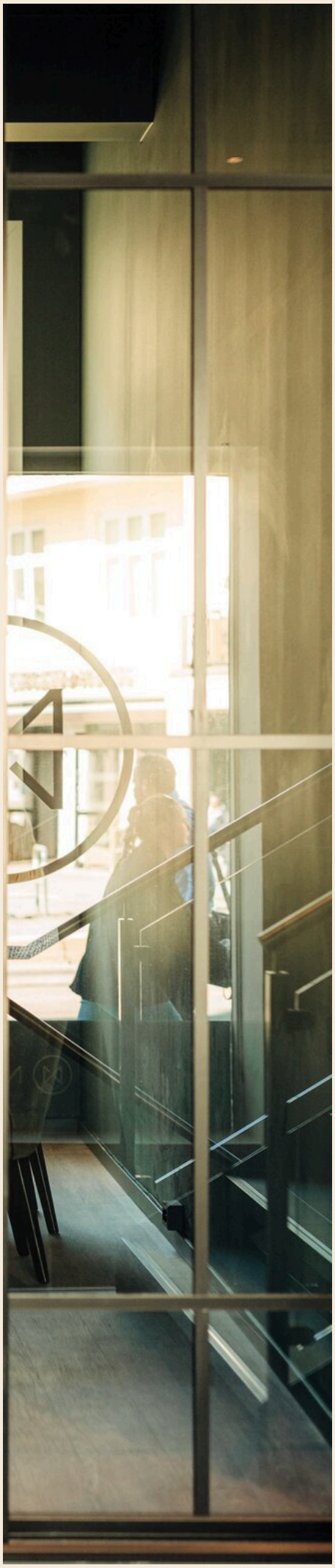
.....

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad 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.

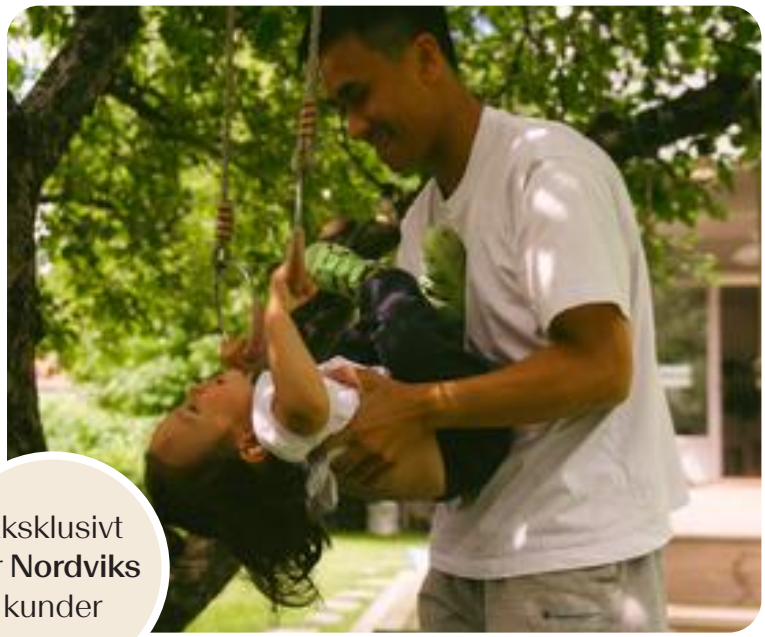


Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **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.

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: 8-0262/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fagerborggata 13 0360 OSLO
Matrikkel: Gnr 216, bnr 8 (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:



Bjørn Støylen
Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
b.stoylen@nordvikbolig.no
913 21 525



Kjetil Nilssen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
k.nilssen@nordvikbolig.no
990 07 770

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