

Fagerborggata 54A



Velkommen til

# Fagerborggata 54A



Salgsoppgaven produsert 4. juli 2025

# Idylliske Fagerborg

## Lys og moderne 3-roms leilighet med nyere balkong - Peis - Bad og kjøkken 2020 - Fyring og vv. inkl. - Rolig gate

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 7 350 000,- |
| Fellesgjeld | 52 448,- |
| Omkostninger | 14 193,- |
| Totalpris | 7 416 641,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 5 868,- |
| BRA-i | 65 kvm |
| Totalt BRA | 69 kvm |
| Soverom | 2 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 3 |
| Boligtype | Aksjeleilighet |
| Eieform | Aksje |
| Byggeår | 1933 |


| | |
|---|---|
| Megler | Benjamin Ådna |
| Telefon | 986 89 090 |
| E-post | b.aadna@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

Nordvik v/ Benjamin Ådna har gleden av å presentere denne lekre 3-roms leiligheten i byggets 3. etasje. Leiligheten har en god planløsning - innbydende entré, romslig stue med peis og nyere kjøkken i åpen løsning. Delikat bad og to soverom mot stille bakgård. God takhøyde og store vindusflater gjør leiligheten lys og luftig. Fantastisk beliggenhet i idylliske omgivelser på Fagerborg.

- Idyllisk balkong med flott utsikt og formiddagssol
- Varmtvann, fyring og internett inkl. i felleskost.
- Nybehandlet tregulv, peis og god takhøyde
- Overflate oppusset i 2025
- Bad og kjøkken fra 2020
- Beboerparkering rett utenfor bygården
- Hyggelig nyoppusset bakgård med sittegrupper og sykkelparkering
- Mulighet for garasjeleie i nabobygg - 20 ledige pr. 05/06
- Kjellerbod på ca. 4m²

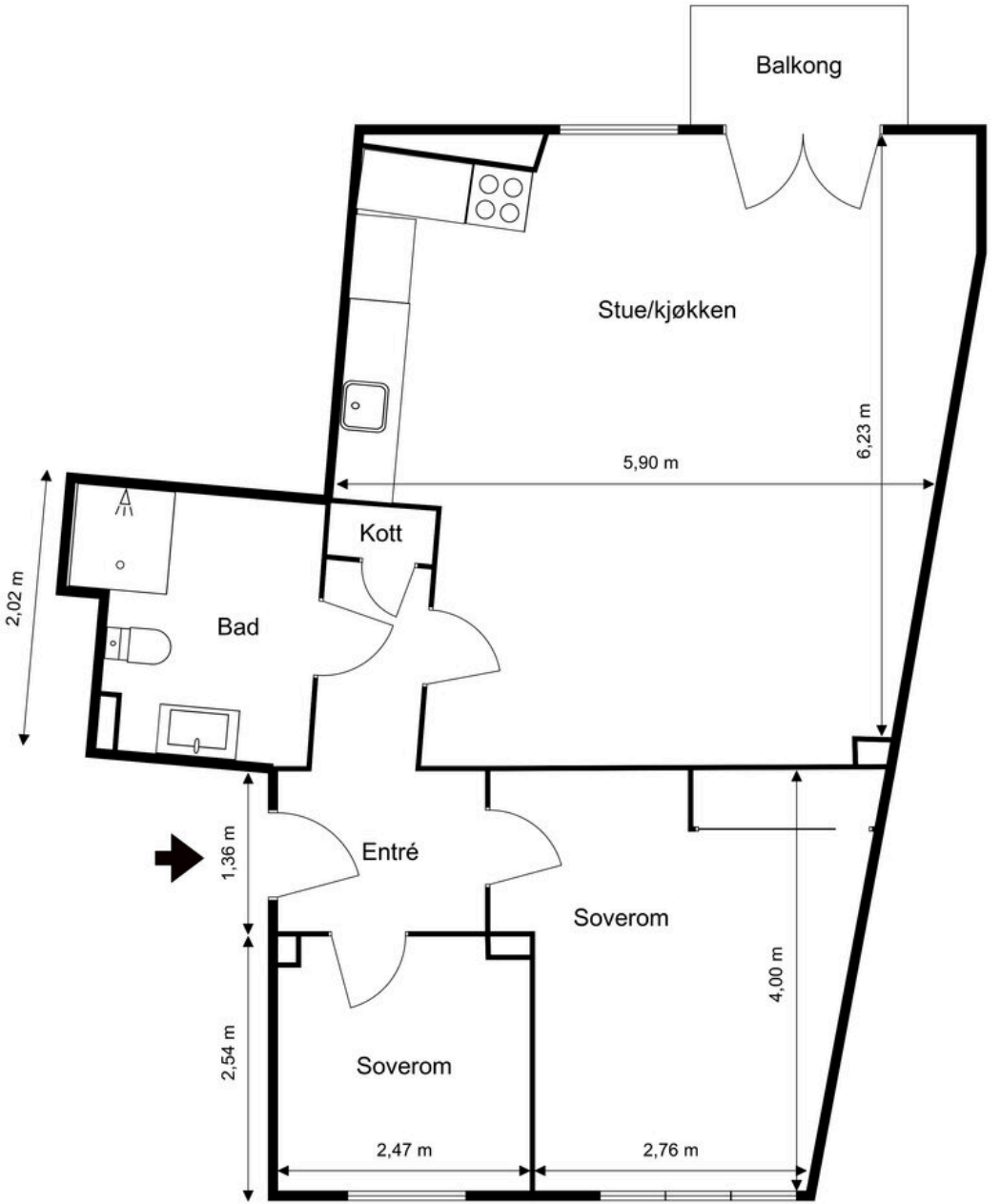
# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 65 kvm |
| BRA-e: | 4 kvm |
| Totalt BRA: | 69 kvm |
| TBA: | 3 kvm |

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entre, 2 soverom, stue/kjøkken, bad.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.




Plantegning

































Informasjon

# Fagerborggata 54A

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
8-0364/25

### Boligtype
Aksjeleilighet

### Selger
Carsten Werner

### Kjøpesum og omkostninger
7 350 000,- (Prisantydning)
52 448,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 402 449,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
10 043,- (Eierskifte-/transportgebyr for aksjer )
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 416 642,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 425 942,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
1933

### Etasje
3

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 69 kvm
TBA: 3 kvm

**Beskrivelse:**
3. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entre, 2 soverom, stue/kjøkken, bad.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Underetasje:

BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.
Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.
Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

## Innhold

Stue: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Peis og radiator. Utgang til balkong.

Kjøkken: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

Soverom 1: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, servantskap, stoppekran og veggmontert wc.

Entre: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

## Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører:
Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.
TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
TG2 er satt på bakgrunn av at isolerglassene er over 20 år gamle, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det foreligger risiko for punktering av glassene, og det må forventes redusert isolasjonsevne over tid.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen:
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
TG2: Selger opplyser om at det er dårlig trekk i pipa. Dette kan gi redusert forbrenning og utfordringer med røykavtrekk. Dette er en sak styret har til vurdering hvorvidt det skal utbedres eller ikke, opplyst av dagens eier.

Kjøkken - Avtrekk:
TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.

Vannbåren varme:

TG2: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Ventilasjon:
TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Gjelder i stue og på et soverom.

Våtrom - Overflater:
Høydeforskjell (30 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.
Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt
Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt
Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.
TG2: Misfarget siloconefug i dusjen.

Våtrom - Sanitærutstyr:
TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Våtrom - Ventilasjon
TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller
inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmesentral:
TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereder:
TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Våtrom - Fukt:
TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

## 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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 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: VVS Bedrift AS - Februar 2020.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært:
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS Bedrift AS, Februar 2020, badet ble totalrenovert.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært:
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS Bedrift AS, Februar 2020.

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: Balkongteam AS, November 2019.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HGN Elektro AS, februar 2020 - ifm renovasjon av bad og kjøkken.

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: Dårlig trekk i pipe.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja:
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2019.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Ja:
Beskriv: Det står en oljetank i fyrrommet som ikke er i bruk.

Selger har lastet opp vedlegg til egenerklæringsskjemaet. Disse er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå disse nøye før bud inngis.

Selger informerer om at det er et området med missfarging på gulvet på soverom 2. Ingen fukt der nå, men det antaes at det er fra tiden da det var kjøkken der.

## Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

## Byggemåte

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med papp (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

### Adgang til utleie

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

## Energi og oppvarming

### Energimerking

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

### Oppvarming

Oppvarming via sentralfyr. Peis i stue. Varme i gulv i baderom.
Fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2737 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 5 868,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, fyring, kabel-tv/internett, byggforsikring, drift og vedlikehold m.m.

Lån fasadeoppussing: 391,-
Trappevask: 130,-
Lån vedlikehold: 216,-
Felleskostnader: 3 350,-
Oppvarming: 1 449,-
Kabel-tv: 332,-

Fire ganger årlig (mai, juni, september og november) påløper eiendomsskatt i tillegg til de oppgitte felleskostnadene. Total eiendomsskatt for 2025 utgjør for aksjer tilknyttet leiligheten kr 192,-.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 707 692,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 830 768,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på

SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

Telia er leverandør av kabel-tv og internett. Dette er inkludert i felleskostnadene.

## Aksjeselskapet

### Om aksjeselskapet

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

DUGNAD

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

VASKEROM, OG TØRKEROM

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

### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

### Styregodkjennelse

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

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 52 448,-pr. 23.06.2025

Lånenr.: 98207966738
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,85%
Restsaldo: 964 749,00
Innfrielsesdato: 30.08.2035

Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 38 022. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 128 500.

### Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

### Dyrehold

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

### Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 76463597

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Svært ettertraktet, sentral og rolig beliggenhet på Fagerborg. Området består av variert bebyggelse med klassiske bygårder, villaer og småhus fra perioden 1880-1930.

I nærområdet finnes det flere parker og gode fritids- og rekreasjonsmuligheter. Marienlystparken ligger rett ved og benyttes til ballspill og har i tillegg nytt minigolfanlegg.

En av Oslos mest populære handlegater, Bogstadveien, ligger i noen minutters gåavstand fra leiligheten. Her finner du et rikt utvalg av servicetilbud og fasiliteter som dagligvareforretninger, spesialbutikker, bakerier, caféer, barer, restauranter og mye mer.

Frognerparken, med Vigelands skulpturanlegg, ligger i gangavstand fra boligen og er det perfekte utgangspunkt for spaserturer, joggeturer og andre aktiviteter, både på dagtid og kveldstid, sommer som vinter. Frognerbadet, med bassenger, sklier og stupetårn, Frogner stadion, med fotballbane om sommeren og skøytebane om vinteren, og Frogner tennis med utendørs tennisbaner ligger alle i tilknytning til Frognerparken.

Området tilbyr også et bredt spekter av treningsmuligheter og Bislett bad ligger i gangavstand fra boligen.

Fra boligen er det gangavstand til høyskoler og Universitetet i Oslo.

Offentlig kommunikasjon fra Marienlyst med busslinje 20 og 25 samt flybussen. Kort vei også til Majorstuen hvor alle T-banelinjer, tre trikkelinjer, fem busslinjer samt flybussen går fra. Se www.ruter.no for oversikt over avganger.

### Bebyggelse

Boligbygg over 6 etasjer samt kjeller og loft.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra 1933 for eiendommen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere

bør sette seg inn i etter behov. Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger datert 04.05.2020. Ferdigattesten er vedlagt salgsoppgaven.

Til info er det minste soverommet angitt som kjøkken i de byggemeldte tegningene.

## Vei, vann og avløp

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

## Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Offentlige plansaker:

Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Detaljregulering - Sykkeltrasé
Saksnummer 202207037 - Reguleringssak
Mottatt sak 03.11.2023
Hensikten med reguleringsplanen er å oppgradere sykkelfelt i deler av Ullevålsveien og Sognsveien til sykkelanlegg etter Oslostandard for sykkeltilrettelegging. Samtidig skal hensynet til møteplasser, HC-parkering og varelevering ivaretas.

Offentlige byggesaker:

Kirkeveien 114 C - Bruksendring av 2. etasje fra næring til studentbolig
Saksnummer 202554928 - Byggesak
Mottatt sak 02.06.2025
Status Mottatt søknad
Planlagt bruksendring innebærer etablering av studentbolig. Studentboligen består av 4 soverom med tilhørende bad. Studentene deler felles kjøkken og oppholdsrom. Romhøyden er på 2,6m og alle rom har rikelig med dagslys og utsyn. Adkomst og fasader beholdes uendret.

Ullevålsveien 114 - 116 - Kirkeveien 153 A-E - Oppføring av boligblokk
Saksnummer 201816745 - Byggesak
Mottatt sak 21.11.2018
Status Endret tillatelse gitt
Det er søkt om oppføring av et frittliggende bolig- og næringsbygg (forretning/bevertning) på 7 etasjer. 1 etasje består av utadrettede næringsarealer samt fellesarealer for boligene, mens 2. til 7. etasje består av boliger fra 38 m2 - BRA til 150,9 m2 -BRA. Bygget oppføres også med en felles takhage. Tiltaket omfatter også parkeringskjeller over to plan under bebyggelsen med nedkjøring via regulert avkjørsel mot Ullevålsveien.
Endringene det er søkt om omfatter en endret leilighetsfordeling, at svalgangene mot bakgården fjernes, en reduksjon av kjellerareal og redusert antall bilparkeringsplasser. Kjørerampen mellom de to kjelleretasjene er også fjernet. Tiltakets fasadeutforming er også endret.

## 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.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt

salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 150,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 3 000,-

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. 3 625,-.

### 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 29. juli 2025

### Megler

Benjamin Ådna, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98689090

### 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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

# Fagerborggata 54A

# Fagerborggata 54A
# 0360 OSLO

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1933
BRA: 69 $m^2$
BRA-i: 65 $m^2$



### Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 6 | 8 | 0 | 4 |

Supertakst
GNR: 216 BNR: 34
Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Fagerborggata 54A
0360 Oslo

## 1. Tilstandsgradene

**TG-0**

**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

**TG-1**

**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

**TG-2**

**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

**TG-3**

**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

**TG-IU**

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

## Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

## Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32845

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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



# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG2

### Vinduer og dører

**Oppsummering**

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

TG2 er satt på bakgrunn av at isolerglassene er over 20 år gamle, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det foreligger risiko for punktering av glassene, og det må forventes redusert isolasjonsevne over tid.

**Anbefalte tiltak**

Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.

### Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

**Oppsummering**

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

TG2: Selger opplyser om at det er dårlig trekk i pipa. Dette kan gi redusert forbrenning og utfordringer med røykavtrekk. Dette er en sak styret har til vurdering hvorvidt det skal utbedres eller ikke, opplyst av dagens eier.

**Anbefalte tiltak**

Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeløp.

### Kjøkken

**Oppsummering av avtrekk**

TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.

**Anbefalte tiltak avtrekk**

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

### Vannbåren varme

**Oppsummering**

TG2: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

**Anbefalte tiltak**

Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder.

## Ventilasjon

**Oppsummering**

TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Gjelder i stue og på et soverom

**Anbefalte tiltak**

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

## Våtrom

**Oppsummering av overflater**

Høydeforskjell (30 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.

TG2: Misfarget siloconefug i dusjen

**Anbefalte tiltak overflater**

Anbefaler å male listverk rundt dør

Utbedring av silicon i overgang gulv/ vegg anbefales.

**Oppsummering av sanitærutstyr**

TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

**Oppsummering av ventilasjon**

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

# Bygningsdeler med TG-IU

## Elektrisk

**Oppsummering**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er fremlagt samsvarserklæring på arbeider på bad og kjøkken



**Anbefalte tiltak**

Med bakgrunn i de registrerte avvik anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## Varmesentral

**Oppsummering**

TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

## Varmtvannsbereder

**Oppsummering**

TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

## Våtrom

**Oppsummering av fukt**

TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**20.6.2025**

Rapportdato
**28.7.2025**

## Hjemmelshavere

Navn: **Carsten Werner**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre**
Firma: **Fidens as**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Telefon: **93060672**
Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**

**Om bygningssakkyndig:**

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

**Egne premisser:**

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

## Informasjon om boligen

Adresse: **Fagerborggata 54A, 0360 Oslo**

Kommunenr: **301**
Gårdsnr: **216**
Bruksnr: **34**
Festenr:
Seksjonsnr:
Andelsnr:
Leilighetsnr: **Aksjenummer 0003, leil nr 03.**

Byggeår: **1933**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Boligbygg over 6 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med papp (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

Standard:

3. etasje
Stue: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Peis og radiator. Utgang til balkong.

Kjøkken: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.



Soverom 1: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, servantskap, stoppekran og veggmontert wc.

Entre: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

**Tiltak etter byggeår:**

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|---|---|---|
| 2019-2020 | 1. Balkong med ny radiator i stuen Q3 2019 2. Flytting av kjøkken ut i stuen Q1 2020 3. Renovering av bad Q1 2020 | Ja |

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **3. etasje** | 65 | 65 | 0 | 0 | 3 |
| **Kjeller** | 4 | 0 | 4 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **69** | **65** | **4** | **0** | **3** |

**Fordeling mellom P-ROM og S-ROM**

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **3. etasje** | 65 | 65 | 0 | Entre, 2 soverom, stue/kjøkken, bad. | |
| **Totalt m²** | **65** | **65** | **0** | | |

## Kommentar til arealberegning

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.



# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Balkong |
| Balkong på ca. 3 m² med adkomst fra stue. Sørøst vendt | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-1** |

## 6.2 Vinduer og dører

| |
|---|
| Beskrivelse |
| Vinduer i trerammer med 3 lags glass fra 1980 mot gata. |
| Vinduer i trerammer med 3 lags glass fra 1980 mot bakgård. |
| Balkongdør med 2 lags glass fra 2019. |
| Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35. |
| Innerdører i tre, ukjent årstall. |

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

**Oppsummering av vinduer og dører** TG-2

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

TG2 er satt på bakgrunn av at isolerglassene er over 20 år gamle, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det foreligger risiko for punktering av glassene, og det må forventes redusert isolasjonsevne over tid.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** TG-1

Stue: Måler 7 mm avvik på 2 meter og 7 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 3 mm avvik på 2 meter og 3 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Knirk enkelte steder.

## 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

| | |
|---|---|
| Type pipe | Tegl |
| Er det montert ildsted? | Ja |
| Type ildsted | Åpen peis |

Åpen peis i stue.

| | |
|---|---|
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? | Nei |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei |



**Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen** TG-2

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

TG2: Selger opplyser om at det er dårlig trekk i pipa. Dette kan gi redusert forbrenning og utfordringer med røykavtrekk. Dette er en sak styret har til vurdering hvorvidt det skal utbedres eller ikke, opplyst av dagens eier.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeløp.

## 6.5 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

**Oppsummering av overflater og innredning** TG-1

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri. Kjøkken er fra 2020.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Omluftsvifte (kullfilter) |

Avtrekk over stekesonen.

**Oppsummering av avtrekk** TG-2

TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.

**Anbefalte tiltak avtrekk**

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

## 6.6 Lovlighet

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Ikke kontrollert |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Takhøyder er målt til:<br>Stue: 2.74 m. | |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.7 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2020. | |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| **Oppsummering av avløpsrør** | **TG-1** |
| Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. | |

## 6.8 Vannledninger



| | |
|---|---|
| Type anlegg | Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2020. | |
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |



| | |
|---|---|
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |
| **Oppsummering av vannledninger** | **TG-1** |
| Fordelerskap er etablert på bad. | |
| Stoppekran er plassert i fordelerskap. | |

## 6.9 Elektrisk



| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Sikringskap i felles trappeoppgang. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Det elektriske anlegget er oppgradert, ukjent år. | |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ja |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |
| **Oppsummering av elektrisk** | **TG-IU** |
| Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. | |
| Det er fremlagt samsvarserklæring på arbeider på bad og kjøkken | |

| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales |
| --- |
| Med bakgrunn i de registrerte avvik anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. |

## 6.10 Vannbåren varme

| | |
| --- | --- |
| Type anlegg | Radiatorer |
| Radiator i stue og på et soverom. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Ny radiator i stue eldre på soverom. | |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv? | Nei |
| Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? | Nei |
| **Oppsummering av vannbåren varme** | **TG-2** |
| TG2: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder. | |

## 6.11 Varmesentral

| | |
| --- | --- |
| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |
| **Oppsummering av varmesentral** | **TG-IU** |
| TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert. | |

## 6.12 Varmtvannsbereder

| | |
| --- | --- |
| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |
| **Oppsummering av varmtvannsbereder** | **TG-IU** |
| TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert. | |



## 6.13 Ventilasjon

| | |
| --- | --- |
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |
| Naturlig ventilering via klaffventil på et soverom og avtrekk på våtrom. | |
| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-2** |
| TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Gjelder i stue og på et soverom | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres. | |

## 6.14 Våtrom

**Overflate**

| | |
| --- | --- |
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv og vegg. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Rommet er oppgradert i 2020. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Ja |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Nei |

| Oppsummering av overflater | TG-2 |
|---|---|
| Høydeforskjell (30 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.<br><br>Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt<br><br>Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt<br><br>Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.<br><br>TG2: Misfarget siloconefug i dusjen | |

| Anbefalte tiltak overflater |
|---|
| Anbefaler å male listverk rundt dør<br><br>Utbedring av silicon i overgang gulv/ vegg anbefales. |

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-1 |
|---|---|
| Banemembran ført til klemring i sluk.<br><br>Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart. | |

### Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
|---|
| Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger. |

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Ja |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Nei |

| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-2 |
|---|---|
| TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. | |



| Anbefalte tiltak sanitærutstyr |
|---|
| Fuktskade i servantskap bør utbedres. |

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig |

Det er tilluft ved dør og naturlig avtrekk fra rommet.

| Oppsummering av ventilasjon | TG-2 |
|---|---|
| TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. | |

| Anbefalte tiltak ventilasjon |
|---|
| Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. |

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

| Oppsummering av fukt | TG-IU |
|---|---|
| TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.<br><br>Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt. | |

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Ja |

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere, fdv dokumetasjon, samt kontrollskjema på membran.

## 6.15 Rom under terreng

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.17 Toalettrom

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.18 Trapp

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Werner, Carsten Isachsen | 9578-5999-4-1217899 | 2025-07-04 11:06:43 |

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
4. jul. 2025

Oppdragsnummer
8-0364/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Fagerborggata 54A, 0360 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Majorstuen

**Selgere**
Carsten Werner

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
15. august 2019

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 76463597
Forsikret i: Gjensidige

## 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:** VVS Bedrift AS - Februar 2020

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** VVS Bedrift AS, Februar 2020, badet ble totalrenovert

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** VVS Bedrift AS, Februar 2020

**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:** Balkongteam AS, November 2019

**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?**
Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** HGN Elektro AS, februar 2020 - ifm renovasjon av bad og kjøkken

**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?**
Nei

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

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

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

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



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

## Feil og mangler

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

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

**Beskriv:** Dårlig trekk i pipe

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

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

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

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

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

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

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

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

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**
Nei

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

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Salgsoppgave fra 2019

**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?**
Ja

**Beskriv:** Det står en oljetank i fyrrommet som ikke er i bruk.

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

**Eventuell kommentar:** Det er ukjent om dette er gitt dispensasjon til - den er ikke nedgravd

**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: 8-0364/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Werner, Carsten Isachsen** | **2025-07-04** |

Identifikasjon

bankID Werner, Carsten Isachsen

Signicat

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

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Anders Thorkildsen
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: a.thorkildsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0364/25 .  Vår ref.: 7195-1-03  Dato: 23.06.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | A/S Fagerborggaten 54 |
| Organisasjonsnr: | 931081292 |
| Aksjonær: | Werner, Carsten Isachsen |
| Medaksjonær: | |
| Leilighetsnummer: | 03 |
| Aksjeboenhetsnumer: | 00003 |
| Adresse: | Fagerborggata 54 A, 0360 OSLO |
| Aksjenummer: | 80 |
| Gnr. | 216 |
| Bnr. | 34 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

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

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.
1.3.2024: Felleskostnader øker med 15 %

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
|---|---|
| Lånenr.: | 98207966738 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,85% |
| Restsaldo: | 964 749,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.08.2035 |
| Type Rente: | Flytende rente |
| Terminer i året | 12 |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

**Fellesutgifter pr mnd:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 868,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Eiendomsskatt | | 47,75 fra 01.11.2025 |
| Eiendomsskatt | | 47,75 fra 01.09.2025 |
| Lån fasadeoppussing | 391,00 | |
| Trappevask | 130,00 | |
| Lån vedlikehold | 216,00 | |
| Felleskostnader | 3 350,00 | |
| Oppvarming | 1 449,00 | |
| Kabel-tv | 332,00 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 0,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 3 899,- |
| Annen formue: | 0,- |
| Gjeld: | 53 903,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98207966738 |
| Restsaldo: | 52 448,88 |
| Kapitalkostnader: | 597,37 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 52 448,88,-, pr. dags dato.

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

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

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

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Asgeir Tannum  pr. e-post: asgeir.tannum@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Verdidokument/pantheftelser**:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

**Annen informasjon:**

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

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

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

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

| | |
|---|---|
| Eierskifte-/transportgebyr | kr 10 043,- |
| Pantenoterings–/urådighetsgebyr | kr 4 150,- |

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 758 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 038 kr |
| Meglerpakke 2 | 2 750 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 063 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 390 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 525 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 570 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 043 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 4 928 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 212 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 570 kr |
| | |
| **Administrasjon:** | |
| Parkeringsplass, uten dokumenter | 850 kr |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling | 1 700kr |
| | |
| **Notering:** | |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 150 kr |
| | |
| **Andre tjenester:** | |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R |

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7195
AS FAGERBORGGATEN 54

### Velkommen til generalforsamling i AS FAGERBORGGATEN 54

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

**Digital avstemning:**
Avstemningen åpner 5. juni kl. 12:00 og lukker 10. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7195

**Hvordan deltar du digitalt?**

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

**Hvem kan stemme på generalforsamlingen?**

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

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

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av kandidater til styre

Med vennlig hilsen,
**Styret i AS FAGERBORGGATEN 54**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

**Styrets innstilling**

Styret innstiller Carsten Werner som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Carsten Werner er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitne

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak**

Eva C Thesen og Hawkar Hama-Qhader er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes avl egenkapital.

**Vedlegg**

1. 7195 Årsrapport AS Fagerborggaten 54.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50.000.

Sak 6

## Valg av kandidater til styre

**Innstilling**

Styret innstiller på gjenvalg av styrets medlemmer.

Carsten Werner innstilles for styreleder.

### Roller og kandidater

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

- Carsten Werner
- Eva C  Thesen

- Hawkar Hama-Qhader

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

- Elisabeth  Mørkved



## Styrets årsrapport

I budsjett for 2025 ble det foreslått en økning i fellesutgifter for å dekke inn økning i kommunale avgifter og økning i strømpriser. Det ble avholdt et styremøte i november hvor vi sammen med forretningsfører gjennomgikk budsjett og vedtok en økning i felleskostnader samt at vi ble enige om at det skulle gjøres en ny vurdering over sommeren siden det ville gi et underskudd selv med denne økningen. Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter den neste perioden.

Til generalforsamlingen i AS Fagerborggaten 54

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Fagerborggaten 54 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Oslo, 11. Mars 2025
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

## ÅRSREGNSKAPET

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

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

**Kommentarer til driftsinntekter/driftskostnader**
Driftsinntektene er som forventet og i henhold til fastsatte felleskostnader.
Avviket mot budsjett skyldes at budsjettet er basert på en økning i felleskostnadene fra januar, mens faktisk økning skjedde i mars.

Driftskostnadene er noe lavere enn budsjetter.

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

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

**Arbeidskapital**
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 85 582.

**Budsjett 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

**Felleskostnader**
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 32,5 % økning av felleskostnadene og 28 % økning av oppvarming fra 01.03.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**AS FAGERBORGGATEN 54**
**ORG.NR. 931 081 292, KUNDENR. 7195**

**RESULTATREGNSKAP**

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 016 182 | 967 283 | 1 026 000 | 1 276 000 |
| Andre inntekter | | 0 | 16 001 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **1 016 182** | **983 284** | **1 026 000** | **1 276 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -7 050 | -4 230 | -4 000 | -7 000 |
| Styrehonorar | 4 | -50 000 | -30 000 | -50 000 | -50 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -7 250 | -7 250 | -8 000 | -8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -73 370 | -70 011 | -73 500 | -77 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -1 455 | -2 750 | -3 000 | -3 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -35 048 | -11 529 | -57 000 | -57 000 |
| Forsikringer | | -101 805 | -86 657 | -94 000 | -113 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -271 335 | -252 760 | -269 000 | -304 500 |
| Energi/fyring | 9 | -319 123 | -321 939 | -322 000 | -322 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -59 733 | -74 288 | -80 000 | -62 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -68 608 | -69 974 | -80 500 | -84 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-994 776** | **-931 388** | **-1 041 000** | **-1 087 500** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **21 406** | **51 896** | **-15 000** | **188 500** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 12 342 | 10 714 | 7 000 | 7 000 |
| Finanskostnader | 12 | -71 770 | -65 630 | -70 000 | -67 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-59 428** | **-54 916** | **-63 000** | **-60 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-38 022** | **-3 020** | **-78 000** | **128 500** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | -38 022 | -3 020 | | |

**AS FAGERBORGGATEN 54**
**ORG.NR. 931 081 292, KUNDENR. 7195**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 13 | 107 647 | 107 650 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **107 647** | **107 650** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 140 | 105 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 61 286 | 59 733 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 46 250 | 92 741 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 22 800 | 0 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 42 275 | 109 851 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **172 752** | **262 430** |
| **SUM EIENDELER** | | **280 399** | **370 080** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Aksjekapital | 14 | 100 000 | 100 000 |
| Udekket tap | 15 | -898 273 | -860 251 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-798 273** | **-760 251** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 991 502 | 1 057 245 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **991 502** | **1 057 245** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 3 539 | 12 065 |
| Leverandørgjeld | | 53 406 | 193 |
| Skyldige offentlige avgifter | 17 | 29 850 | 0 |
| Påløpte renter | | 375 | 6 301 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 54 528 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **87 170** | **73 087** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **280 399** | **370 080** |
| Pantstillelse | 18 | 1 205 000 | 1 205 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 24.02.2025
Styret i AS Fagerborggaten 54

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



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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader2 | 519 616 |
| Energi | 249 876 |
| Lånekostnad 2 | 86 280 |
| KabelTV | 63 744 |
| Lånekostnad 1 | 47 676 |
| Felleskostnader1 | 22 034 |
| Trappevask | 24 960 |
| Eiendomsskatt | 1 996 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **1 016 182** |

**NOTE: 3**
**PERSONALKOSTNADER**

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

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

**NOTE: 4**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

**NOTE: 5**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

**NOTE: 6**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -1 455 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-1 455** |

**NOTE: 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -4 250 |
| Drift/vedlikehold VVS | -25 196 |
| Kostnader dugnader | -5 602 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-35 048** |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -1 996 |
| Vann- og avløpsavgift | -124 374 |
| Feieavgift | -4 352 |
| Renovasjonsavgift | -140 613 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-271 335** |

**NOTE: 9**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -33 579 |
| Fjernvarme | -285 544 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-319 123** |

**NOTE: 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Vaktmestertjenester | -39 769 |
| Renhold ved firmaer | -24 275 |
| Andre fremmede tjenester | -632 |
| Andre kontorkostnader | -55 |
| Kontingenter | -1 650 |
| Bank- og kortgebyr | -2 228 |
| Øreavrunding | 1 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-68 608** |

**NOTE: 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 9 416 |
| Renter bank | 2 827 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 99 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **12 342** |



**NOTE: 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -71 711 |
| Renter på leverandørgjeld | -46 |
| Andre rentekostnader | -13 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-71 770** |

**NOTE: 13**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/bokført verdi | 107 647 |
| **SUM BYGNINGER** | **107 647** |

Tomten ble kjøpt i 1934
Gnr.216/bnr.34 M. flere
Branndører i kjeller er aktivert og har vært avskrevet over 10 år med 10% pr.år.
Inngangsdør i bakgård er aktivert og har vært avskrevet over 10 år med 10% pr.år.
Fjernvarmeinstallasjonen er aktivert og har vært avskrevet over 5 år med 20% pr.år.
Utover dette er det ingen årlige avskrivninger på eiendommen. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14**
**AKSJEKAPITAL**
Aksjekapitalen er på kr 100 000
fordelt på 1000 aksjer à kr 100.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 15**
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

**NOTE: 16**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| Obos-Banken AS | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 14 år. | | |
| Opprinnelig 2021 | -1 205 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 147 755 | |
| Nedbetalt i år | 65 743 | |
| | | -991 502 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-991 502** |

**NOTE: 17**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddstrekk | -22 800 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -7 050 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-29 850** |

**NOTE: 18**
**PANTSTILLELSE**
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Pantelån | 991 502 |
| **TOTALT** | **991 502** |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

| | |
|---|---|
| Bygninger | 107 647 |
| **TOTALT** | **107 647** |



REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 5.06.25 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 10.06.25
**Selskapsnummer:** 7195 **Selskapsnavn:** AS FAGERBORGGATEN 54

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

### Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Carsten Werner er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitne**

Eva C Thesen og Hawkar Hama-Qhader er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes avl egenkapital.

- ☐ For
- ☐ Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50.000.

- ☐ For
- ☐ Mot

**Sak 6 Valg av kandidater til styre**

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- ☐ Carsten Werner
- ☐ Eva C Thesen
- ☐ Hawkar Hama-Qhader

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

- ☐ Elisabeth Mørkved



OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

## Protokoll til årsmøte 2025 for AS FAGERBORGGATEN 54

**Organisasjonsnummer:** 931081292
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. juni kl. 12:00 til 10. juni kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

**Styrets innstilling**
Styret innstiller Carsten Werner som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Carsten Werner er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 2. Valg av protokollvitne

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

> **Forslag til vedtak:**
> Eva C Thesen og Hawkar Hama-Qhader er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes avl egenkapital.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 50.000.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 6. Valg av kandidater til styre

**Innstilling**
Styret innstiller på gjenvalg av styrets medlemmer.

Carsten Werner innstilles for styreleder.

**Styremedlem (2 år)**
Følgende ble valgt:
Eva C Thesen (9 stemmer)
Carsten Werner (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hawkar Hama-Qhader
Eva C Thesen
Carsten Werner

**Varamedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Elisabeth Mørkved (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Elisabeth  Mørkved

## *HUSORDENSREGLER FOR A/S FAGERBORGGATEN 54*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18 April 2018, Styret.

# *VEDTEKTER FOR A/S FAGERBORGGATEN 54.*

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

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

**2. FORRETNINGSKONTOR**
Selskapet forretningskontor er i Oslo.

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

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

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

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

Selskapet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

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

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

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



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

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

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

**I OPPGANG A:**

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

**I OPPGANG B:**

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

**Næringslokale:**
Aksjonær som har 40 aksjer: Næringslokale

Enhver overdragelse av aksjene med leierett til beboelsesleilighetene kan bare skje til fysiske personer.
Alle overdragelser skal godkjennes av selskapets styre. Styrets godkjennelse er betinget av at forfalt husleie, eventuelle leietillegg etc. og vedlikeholdsutgifter er betalt.
Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

**14. UTBYTTE.**
Selskapet utbetaler ikke utbytte.

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

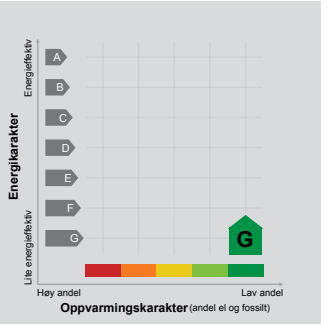
**16. EIERSKIFTEGEBYR**
I tilknytning til ethvert eierskifte i selskapet skal det betales et eierskiftegebyr/eierskiftehonorar til forretningsfører.

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

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Fagerborggata 54A |
| Postnummer | 0360 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 216 |
| Bruksnummer | 34 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80525575 |
| Bruksenhetsnummer | H0302 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-143745 |
| Dato | 04.07.2025 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

**Målt energibruk 16 878 kWh pr. år**

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 2 754 kWh elektrisitet | 14 123 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
**- Tetting av luftlekkasjer**
**- Redusér innetemperaturen**
**- Vask med fulle maskiner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1934 |
| **Bygningsmateriale:** | MurTeglstein |
| **BRA:** | 640 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 4 |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Fjernvarme |
| **Ventilasjon** | Naturlig ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 1: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

### Tiltak 2: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

### Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 6: 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 7: 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 8: Tetting av luftlekkasjer

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

## Brukertiltak

### Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 10: 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 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: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 utendørs

### Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

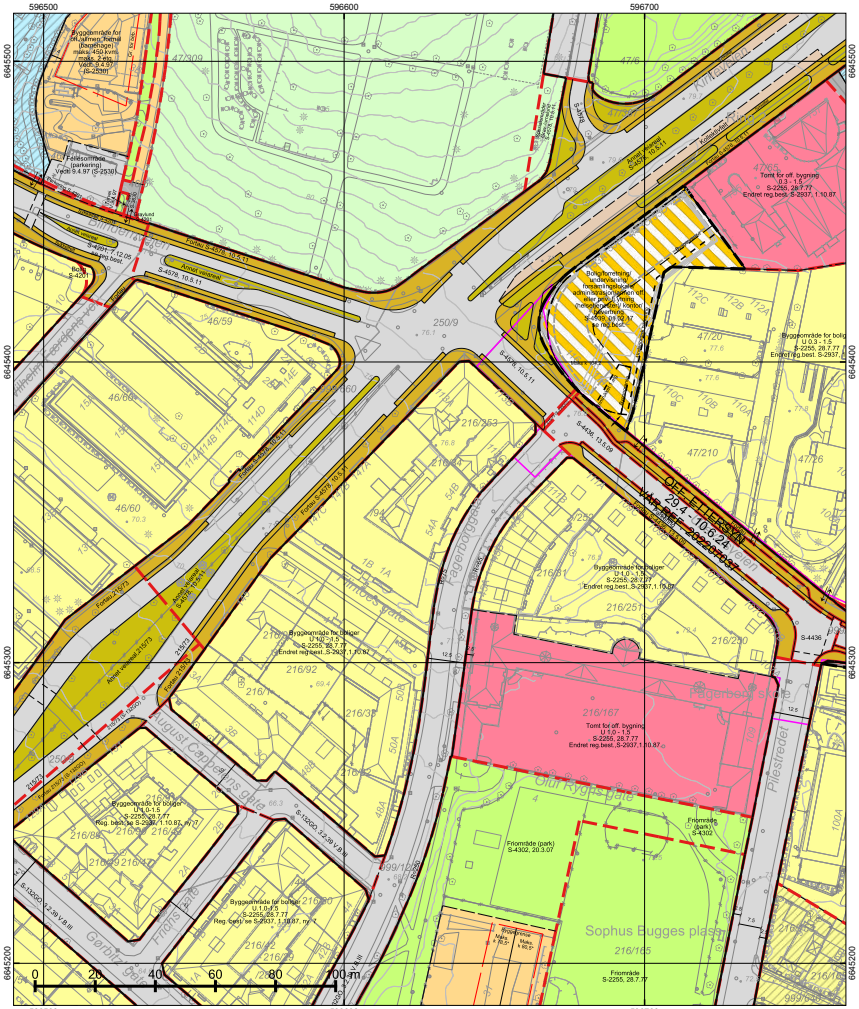
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved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

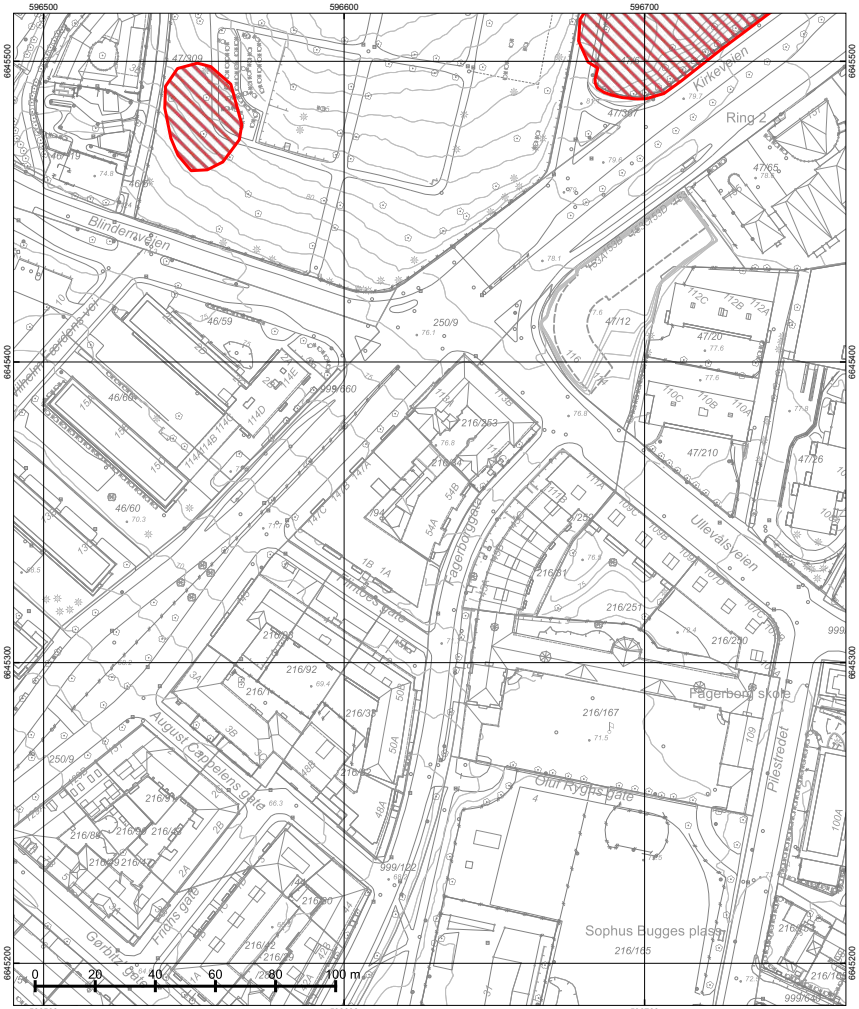
### Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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 22: 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.


596500
596600
596700
6845500
6845400
6845300
6845200
0
20
40
60
80
100 m
Fagerborggata
Fagerborgveien
Fagerborg skole
Sophus Bugges plass
Oluf Ryges plass
Pilestredet
Ullevål hageby
Ullevålsveien
Kirkeveien
Rudolf Christiansens gate
Gerhard Gran Sars gate
Tomt for off. bygning
U.f.o - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg best. S-2937, 1.10.87
Bygningsområde for bolig
U.f.o - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg best. S-2937, 1.10.87
Friområde (park)
S-4302, 20.3.07
Friområde
S-2255, 28.7.77
Bygningsområde for bolig
U.f.o - 1.5
S-2255, 28.7.77
Reg. best. se S-2937, 1.10.87, m.fl.
Bygningsområde for bolig
U.f.o - 1.5
S-2255, 28.7.77
Reg. best. se S-2937, 1.10.87, m.fl.
Bygningsområde for bolig
U.f.o - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg best. S-2937, 1.10.87




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

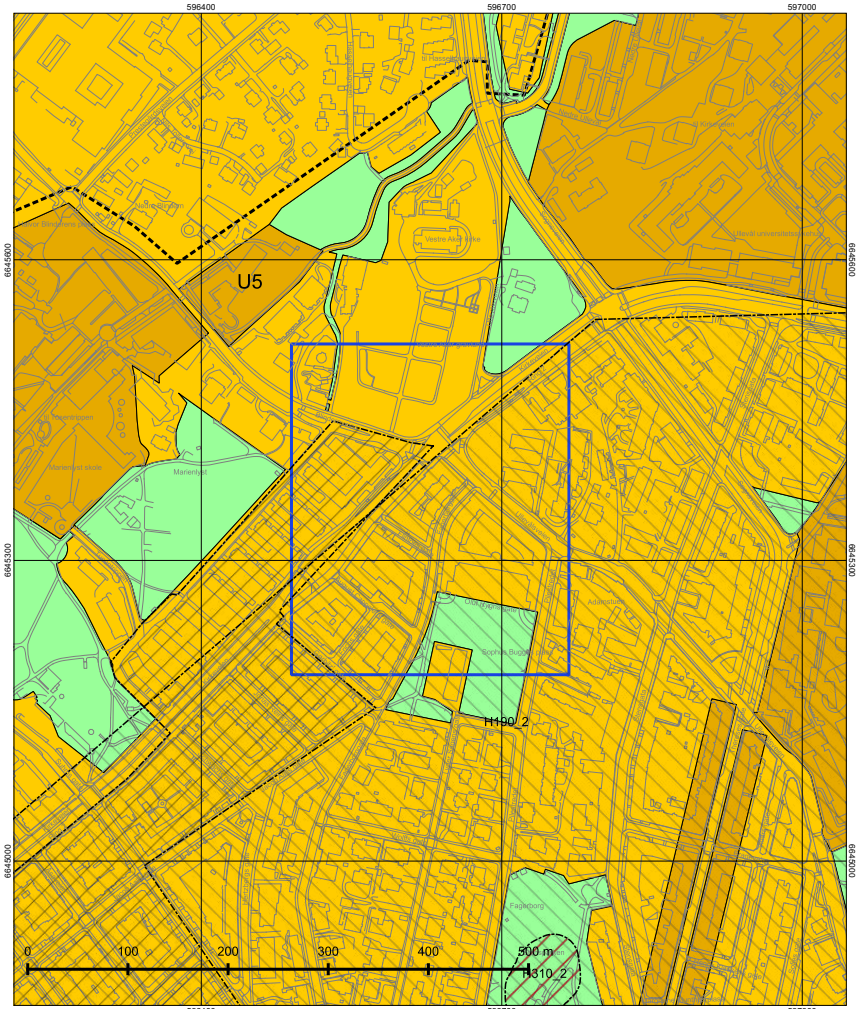
Dato: 24.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**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: 144953/ 86514655
Deres ref.: 201594
Adresse: FAGERBORGGATA 54A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/34

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: 24.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144953/86514655
Deres ref.: 201594

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

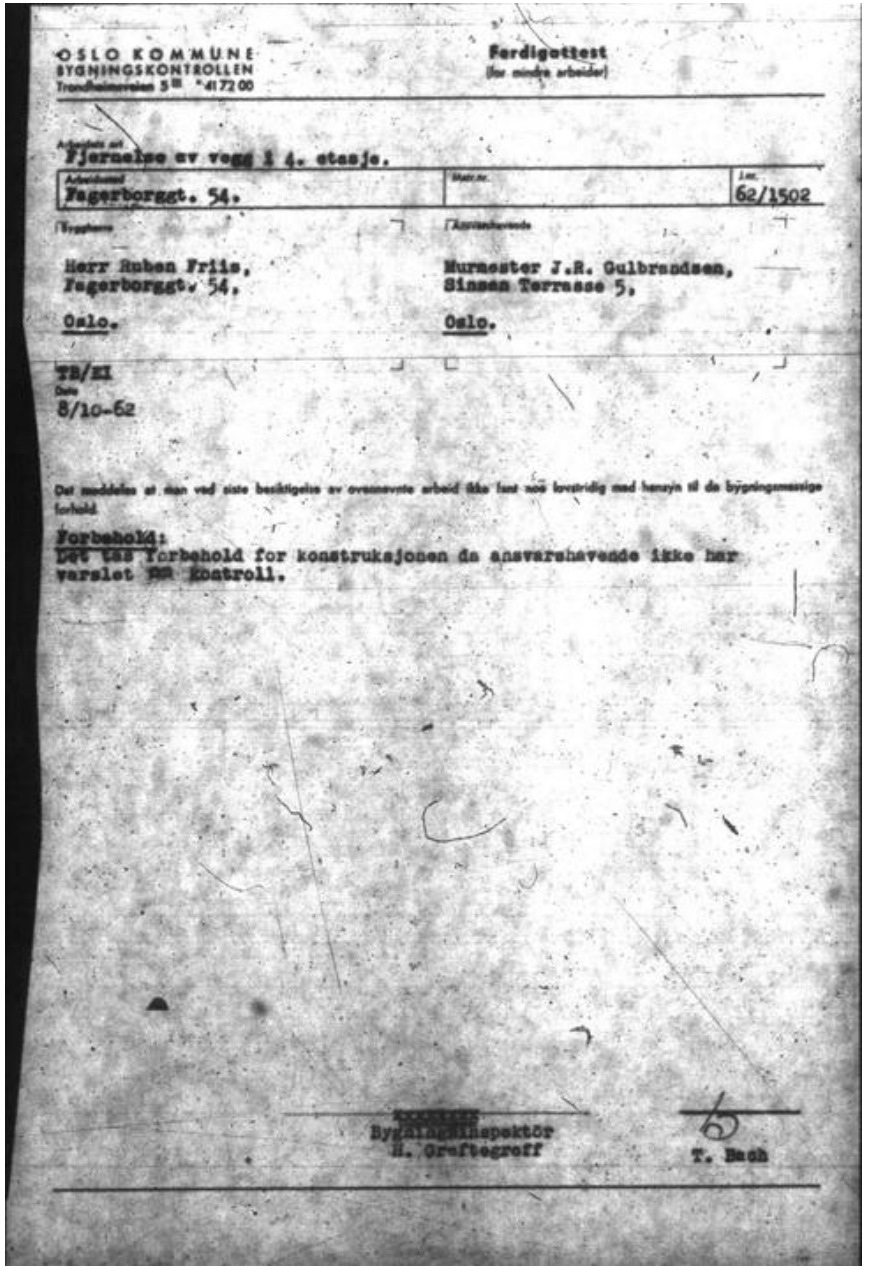
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan





OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 Tlf 41 72 00

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Fjernelse av vegg i 4. etasje.

| Arbeidssted | Matr.nr. | Løp.nr. |
|---|---|---|
| Fagerborggt. 54. | | 62/1502 |

Tiltakshaver
Herr Ruben Friis,
Fagerborggt. 54,
Oslo.

Adresseavvende
Murmester J.R. Gulbrandsen,
Sinnen Terrasse 5,
Oslo.

TB/EI
Dato
8/10-62

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

Forbehold:
Det tas forbehold for konstruksjonen da ansvarshavende ikke har varslet om kontroll.

Byggesaksinspektør
H. Greftegreff

T. Bach

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 04.05.2020

Deres ref.: Vår ref.: 201804918-86 Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles Arkivkode: 531
**Oppgis alltid ved henvendelse**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | FAGERBORGGATA 54 A-B | Eiendom: | 216/34/0/0 |
| Tiltakshaver: | FAGERBORGG 54 AS | Adresse: | Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO |
| Søker: | BALKONGTEAM AS | Adresse: | Trondheimsveien 426, 0953 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

# Ferdigattest - Fagerborggata 54 A-B

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 21.04.2020.**

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

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201804918 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Fasade | B1744-04 | 12.12.2017 | 1/18 |
| Plan 2 etasje | B1744-01 | 13.06.2018 | 5/3 |
| Plan 3 etasje | B1744-02 | 13.06.2018 | 5/4 |
| Plan 4 etasje | B1744-03 | 13.06.2018 | 5/5 |
| Snitt A-A og B-B | B1744-05 | 13.06.2018 | 5/6 |
| Detaljsnitt | | | 49/3 |

## Klagefristen er tre uker

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

**Plan- og bygningsetaten**

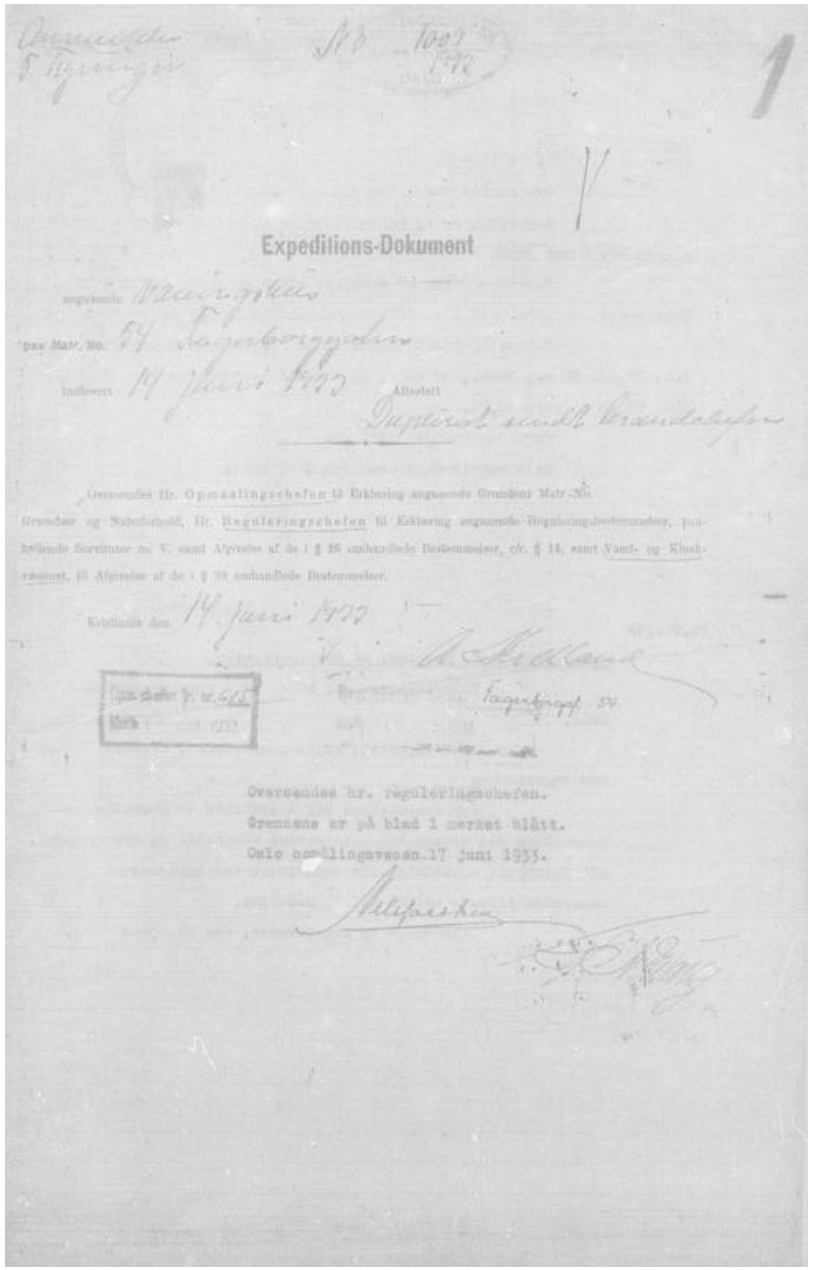
www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA



Avdeling for byggeprosjekter
Tett by øst

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

Kopi til:
FAGERBORGG 54 AS, Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO



Anmeldes
S. Hjemgir

Nr. 1007
1932

1

V

## Expeditions-Dokument

angaaende Matrikkelen

paa Matr. No. 54 Sagaborggaden

Indleveret 14 Juni 1933 Attesteret

Duplikat sendt Brandvæsenet

Overensstemmer Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Nabolaget, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Regulerings-bestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 29 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 14 juni 1933

V. A. Skilland

Sagsbygg 54

Overensstemmer hr. reguleringschefen.
Grensene er på blad 1 merket blått.
Oslo opmålingsvesen 17 juni 1933.

Skilland

# Fagerborggata 54A

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 188 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Marienlyst skole (1-10 kl.)**<br>975 elever, 70 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| **Ullevål skole (1-7 kl.)**<br>363 elever, 21 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| **Bolteløkka skole (1-7 kl.)**<br>366 elever, 19 klasser | 12 min<br>1.1 km |
| **Fagerborg skole (8-10 kl.)**<br>417 elever, 24 klasser | 2 min<br>0.2 km |
| **Vestre Aker skole (8-10 kl.)**<br>30 elever, 28 klasser | 12 min<br>1 km |
| **Heltberg Bislett** | 15 min |
| **Akademiet videregående skole O...**<br>450 elever | 16 min<br>1.4 km |

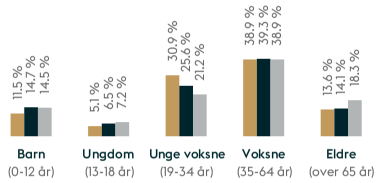
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Vestre Aker kirke**<br>Linje FB1, 20, 25, 28 | 2 min<br>0.1 km |
| **Ullevål sykehus i Sognsveien**<br>Linje 17, 18 | 4 min<br>0.3 km |
| **Blindern**<br>Linje 4, 5 | 13 min<br>1.1 km |
| **Nationaltheatret stasjon**<br>Totalt 10 ulike linjer | 8 min<br>2.9 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>4.2 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Fagerborg menighetsbarnehage (...**<br>68 barn | 3 min<br>0.3 km |
| **Kirsebærjordet barnehage (1-5 ...**<br>57 barn | 4 min<br>0.3 km |
| **Blindernveien SiO (0-5 år)**<br>40 barn | 5 min<br>0.4 km |

## Aldersfordeling




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 90/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 89/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 67/100

## Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Trikk

## Sport

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

*«Kjempekoselig på Fagerborg.»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 91/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

**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 2025

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Majorstuen

**Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO**

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.

**nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen**

**23332800**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

**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 med.

**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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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 forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 8-0364/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Fagerborggata 54A 0360 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 216, bnr 34 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: _____

## 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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no