PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

FAGERBORGGATA 45C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Meglerinformasjon

Årsmøte 2025

Protokoll årsmøte 2025

Husordensregler

Vedtekter

Ferdigattester og tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Fagerborggata 45C , 0360 OSLO

OSLO kommune

gnr. 216, bnr. 31, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 19.03.2026 **Rapportdato:** 19.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4415 **Eiendomsverdi ref nr:** PF9230

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i bygård oppført i 1933. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 2.etg og består av entré, bad/wc, kjøkken, stue og 2 soverom. Utgang fra hovedsoverom til sydvendt balkong på ca. 2,5 m² (avrundet til 3 m², TBA). Takhøyde i stue er ca. 2,60 m. I tillegg disponerer boligen 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 6 m², og 1 kjellerbod på ca. 1,8 m².

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2024: Satt inn IKEA kjøkken (utført av Montera)
2024: Oppgradering av sikringsskapet ifm. nytt kjøkken (utført av Montera elektro)
2023: Lagt parkettgulv i kjøkken og stue
2020: Malt overflater i kjøkken og stue
2017: Etablert balkong og satt inn balkongdør i soverom
2014: Rehabilitert bad/wc (utført av Rørmont AS, det foreligger ferdigattest fra PBL).

Selveierleilighet - Byggeår: 1933

UTVENDIG Gå til side

Murgård over 5 etasjer, kjeller og loft oppført 1933. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i murverk/betong. Yttervegger i murverk/betong. Fasader mot gate er forblendet med spekkmurt teglstein. Fasader mot bakgård har pussede/malte flater. Det bemerkes at fasader mot bakgården bærer preg av vedlikeholdsetterslep. Saltak takkonstruksjon i tre tekket med takplater/takstein. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til til leiligheten via felles oppgang med trapper, repos og gangareal i betong, stålgelender og malte overflater. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1987. Hvit glatt brann- og lydklassifisert entrédør med sikkerhetslås og kikkehull (Nordic, B30/db35). Malt tofløyet balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2016. Utgang fra hovedsoverom til sydvendt balkong på ca. 2,6 m². Balkong i stålkonstruksjon med terrassegulv i impregnert tre. Rekkverk i aluminium/stål med glassplater.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater: Laminatgulv i entré og på begge soverom. 1-stavs eikeparkett i kjøkken og stue. Veggflater: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater og malt puss/betong). Himling: Malt puss/betong i alle rom med unntak av våtrom. Eldre malte fyllingsdører i tre. Malte karmer og listverk. Garderobeskap og skyvedørsgarderobe med hvite glatte fronter og speildør i soverom 1. Plasbygde garderobeskap med malte fronter i soverom 2.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc ble rehabilitert i 2014. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger er kledd med mosaikkfliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Vegghengt servantinnredning med mørke laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speilskap. Dusjhjørne rett på gulv med flislagt hylle/nisje, innfellbar glassdør, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Flislagt skillevegg og nisje med hyller, samt oplegg og plass for vaskemaskin. Skjult røranlegg. Synlige avløpsrør i plast.

Inspeksjonsluke i himlingen med tilgang til stoppekran og fordelerstamme rør-i-rør.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning fra 2024 med glatte sandfargede fronter og benkeplater i ask finér. Lyse laminerte plater på vegger over kjøkkenbenk, 2 stk. stikkontakter og LED-benkebelysning under overskap. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Kjøkkenventilator med kullfilter. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert waterguard (lekkasjevarsler) og komfyrvakt. Synlige vannrør i plast (RIR) og avløpsrør i plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten er tilknyttet felles sentralvarmeanlegg/fjernvarme. Vannrør i plast av typen rør-i-rør system. Fordelerstamme rør-i-rør og stoppekraner er lokalisert bak inspeksjonsluke i himlingen på bad/wc. Synlige avløpsrør i plast. Hovedstrekket er trolig i soil -/støpejern, og er sameiets ansvarsområde. Naturlig ventilasjon mesd friskluftsventiler via spalteventiler i vinduer og ventil i yttervegg i enkelte rom. Vannbåren varme med radiatorer. Elektriske varmekabler og downlights på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon. Telia og Obos OpenNet TV/internett tilknytning. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. 400V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende alder med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap i entré: 6 fordelingskurser med jordfeilautomater. Hovedsikring og digital strømmåler er lokalisert i fellesareal.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

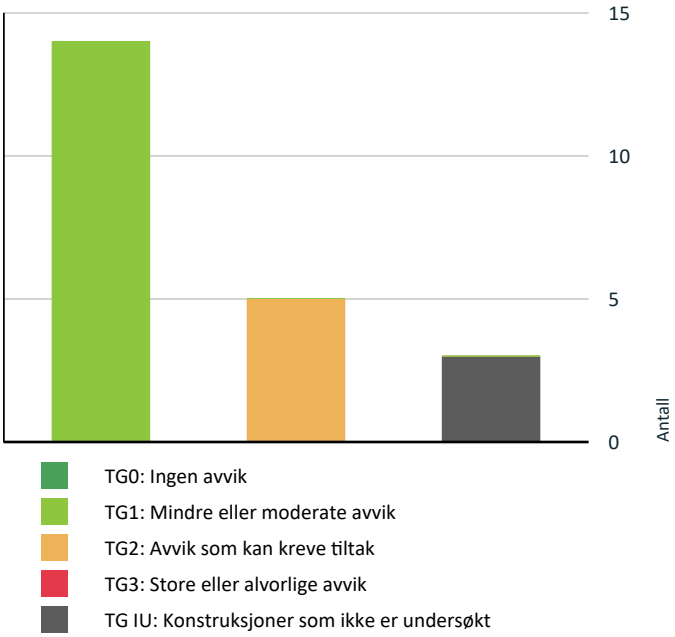
Selveierleilighet

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

Det foreligger byggetegning datert 02.11.1932 (revidert). Det foreligger også byggetegning datert 26.10.2015 (etablering av balkonger), og det er gitt ferdigattest 03.12.2018. Byggetegning er nedfotografert og derfor vanskelig å tyde. Kjøkkenet er flyttet. Opprinnelig kjøkken er i dag soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1933

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1987.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det er stedvis synlig slitasje som følge av alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Ved befaring ble det ikke observert punkterte vinduer, men på grunn av vinduenes alder er det økt risiko for punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år. Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hvit glatt brann- og lydklassifisert entrédør med sikkerhetslås og kikkehull (Nordic, B30/db35). Døren er skiftet ut i senere tid, ukjent årstall. Malt tofløyet balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2016. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra hovedsoverom til sydvendt balkong på ca. 2,6 m². Balkong i stålkonstruksjon med terrassegulv i impregnert tre. Rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,01 m. Det ble etablert nye balkonger i regi av sameiet i 2017. Det foreligger ferdigattest.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG IU Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Murgård over 5 etasjer, kjeller og loft oppført 1933. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i murverk/betong. Yttervegger i murverk/betong. Fasader mot gate er forblendet med spekkmurt teglstein. Fasader mot bakgård har pussede/malte flater. Det bemerkes at fasader mot bakgården bærer preg av vedlikeholdsetterslep. Saltak takkonstruksjon i tre tekket med takplater/takstein. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til til leiligheten via felles oppgang med trapper, repos og gangareal i betong, stålgelender og malte overflater. Type og mengde isolasjon er ukjent.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater: Laminatgulv i entré og på begge soverom. 1-stavs eikeparkett i kjøkken og stue.

Veggflater: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater og malt puss/betong).

Himling: Malt puss/betong i alle rom med unntak av våtrom.

Vedlikehold: Malt overflater i kjøkken og stue i 2020, samt lagt parkettgulv i kjøkken og stue i 2023. Stort sett normal slitasjegrad, dog avvik i enkelte rom. Fremstår normalt vedlikeholdt. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter.

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

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 16 mm. På tilfeldige steder i hovedsoverom ble det målt høydeforskjell på ca. 11 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Eldre malte fyllingsdører i tre. Malte karmer og listverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlige bruksmerker på dørblader, karmer/listverk og terskler som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap og skyvedørsgarderobe med hvite glatte fronter og speildør i soverom 1. Plasbygde garderobeskap med malte fronter i soverom 2.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc ble rehabilitert i 2014. Våtromserbeidet ble utført av Rødmont AS. Det foreligger dokumentasjon i form av pristilbud og ferdigattest fra PBL. Undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet. Eier opplyser: Det ble gjennomført tilsyn av badet ifm ferdigattest av bad i 2025, og da ble det sjekket membran ved terskel, og bekreftet at det er oppbrettsmembran.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med mosaikkfliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Merknad: Stedvis noe misfarging på overflater og fuger i dusjsone. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/WC

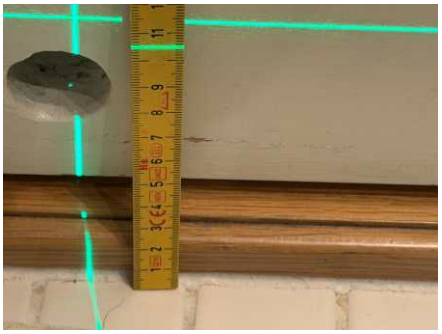
TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

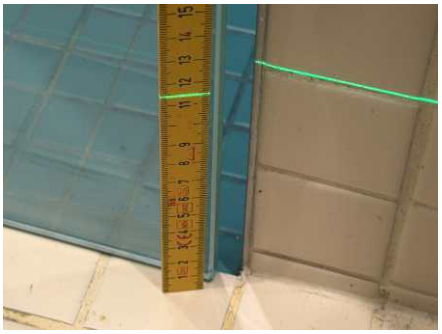
Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 37 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 10 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert. Merknad: Stedvis noe misfarging på overflater og fuger i dusjsone. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

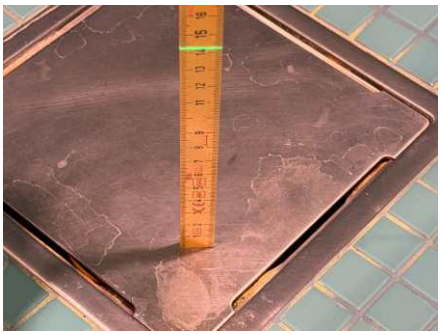
Tilstandsrapport



Fallforhold - ca. 105 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 115 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold - ca. 142 mm topp slukrist

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring i dusjsone. Underliggende pvc-/banemembran, synlig membran under klemringen i sluket. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep. Membran gulv: Underliggende sveisemembran. Membran vegger: Wedy membranplater og smøremembran.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



Plastsluk med klemring og synlig membran

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Vegghengt servantinnredning med mørke laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speilskap. Dusjhjørne rett på gulv med flislagt hylle/nisje, innfellbar glassdør, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Flislagt skillevegg og nisje med hyller, samt oplegg og plass for vaskemaskin. Skjult røranlegg. Synlige avløpsrør i plast. Inspeksjonsluke i himlingen med tilgang til stoppekran og fordelerstamme rør-i-rør. Merknad: Speilskapet har noe bruksslitasje. Ellers er det normal slitasjegrad og funksjnalitet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte og tilluft via luftehull i nedkant dørblad. Merknad: Det er montert elektrisk avtrekksvifte. Uvisst om denne er tilkoblet felles sjakt/kanal, og om dette tillates av sameiet. Nærmere undersøkelser anbefales.

2.ETASJE > BAD/WC

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegge. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2024 med glatte sandfargede fronter og benkeplater i ask finér. Lyse laminerte plater på vegger over kjøkkenbenk, 2 stk. stikkontakter og LED-benkebelysning under overskap. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Kjøkkenventilator med kullfilter. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert waterguard (lekkasjevarsler) og komfyrvakt. Synlige vannrør i plast (RIR) og avløpsrør i plast.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Det kan være at boligselskapet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i boligselskapet før det eventuelt kan gjennomføres.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i plast av typen rør-i-rør system. Fordelerstamme rør-i-rør og stoppekraner er lokalisert bak inspeksjonsluke i himlingen på bad/wc. Røranlegg på bad/wc og kjøkken ble oppgradert i 2014-2024. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



Inspeksjonsluk med fordelerstamme (RIR) og stoppekran på bad/wc



Røranlegg og Waterguard i kjøkken

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast. Røranlegg på bad/wc og kjøkken ble oppgradert i 2014-2024. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Hovedstrekket er trolig i soil-/støpejern, og er sameiets ansvarsområde.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon mesd friskluftsventiler via spalteventiler i vinduer og ventil i yttervegg i enkelte rom. Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i leiligheten. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler friskluftsventil på det ene soverommet.

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet felles sentralvarmeanlegg/fjernvarme. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Felles varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Sameiets ansvarsområde.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektriske varmekabler og downlights på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon. Telia og Obos OpenNet TV/internett tilknytning. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer. Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme med radiatorer. Vannbåren fyring med radiatorer er inkludert i felleskostnadene. Varmekilder ble ikke funksjonstestet av takstmann. Varmeanlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

400V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende alder med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap i entré: 6 fordelingskurser med jordfeilautomater. Hovedsikring og digital strømmåler er lokalisert i fellesareal. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Elektriske arbeider i boligen er i nåværende eieres eiertid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Ukjent ellers.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   2014: Elektrisk arbeid ifm. oppussing av bad/wc. Det foreligger ingen dokumentasjon.
   2024: Elektrisk arbeid ifm. nytt kjøkken og oppgradering av sikringsskapet. Utført av Montera elektro. Det foreligger dokumentasjon.

   Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget montert etter 1999. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

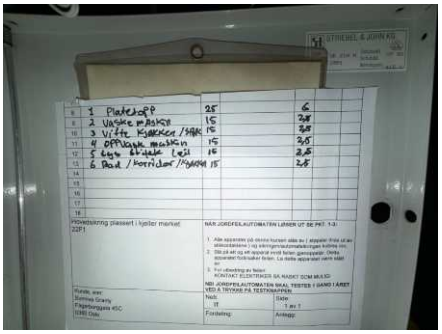
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Sikringsskap



Kursoversikt

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

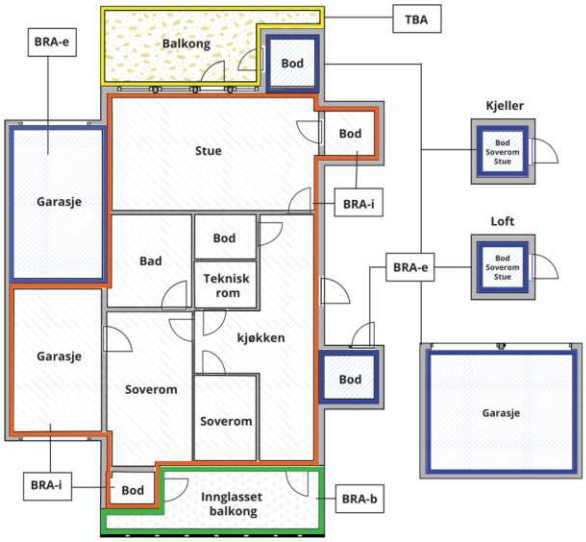
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft					
2.Etasje	56			56	3
Kjeller		2		2	
SUM	**56**	**2**			**3**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft			
2.Etasje	Entré, bad/wc, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Loft: 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 6 m² (ikke måleverdig areal).

2.Etasje: Entré, bad/wc, kjøkken, stue og 2 soverom. Utgang fra hovedsoverom til sydvendt balkong på ca. 2,6 m² (avrundet til 3 m², TBA). Takhøyde i stue er ca. 2,60 m.

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 1,8 m² BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Leiligheten har skråvegger på begge sider. Det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 02.11.1932 (revidert). Det foreligger også byggetegning datert 26.10.2015 (etablering av balkonger), og det er gitt ferdigattest 03.12.2018. Byggetegning er nedfotografert og derfor vanskelig å tyde. Kjøkkenet er flyttet. Opprinnelig kjøkken er i dag soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Selveierleilighet	56	0

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Morten Rygh Onstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	31		24	864.6 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fagerborggata 45C

Hjemmelshaver
Morten Rygh Onstad

Boligselskap
Sameiet Fagerborggaten 45C

Eierandel
53 / 1814

Forretningsfører
Norian

Felles formue
Kr. 18 685 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 69 056 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bygård med sentral og attraktiv beliggenhet på Fagerborg/Majorstuen i Oslo kommune. Gangavstand et godt utvalg av forretninger, fasiliteter, serveringssteder og servicetilbud, samt offentlig kommunikasjon med T-bane, buss- og trikkeforbindelser. Kort vei til Frogner parken og Vigelandsparken med gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Kort avstand til barnehage og skoler i alle trinn. Nærhet til Majorstuen, Frogner, St. Hanshaugen, Bislett, Karl Johan og Aker Brygge.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 864,6 m². Tomten er opparbeidet med forhage og bakgård opparbeidet med gressplen og noe beplantning. Asfaltert adkomst.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør kr. 4.762,- pr.mnd. (inkl.bla. vedlikeholdsinnbetaling, renter og avdrag balkongutbygging, varmtvann og vannbåren fyring, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel m.m).

Boder/fellesareal: Boligen disponerer 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 6 m² og 1 kjellerbod på ca. 1,8 m² (begger er merket nr. 24).

Parkering: Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av boligblokker og bygårder i kvartalsbebyggelse. Sameiet Fagerborggaten 45 består av 30 boligseksjoner.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	93552260			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	17.03.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	10.03.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	16.03.2026	Egenerklæring er fremvist	Innhentet		Nei
Megler	16.03.2026	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	10.03.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	
2	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/PF9230

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38260094

Selger 1 navn
Morten Rygh Onstad

Gateadresse
Fagerborggata 45C

Poststed	Postnr
OSLO	0360

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260094

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppussing av bad
Arbeid utført av	Rødmont AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gjort i forbindelse med oppussing

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradering av sikringsskap i forbindelse med kjøkkenoppussing
Arbeid utført av	Montera elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260094

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260094

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38260094

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Rygh Onstad	138f0398270e8fb4df41a4 8089d6e6e0f1840d09	02.03.2026 11:36:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38260094

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Fagerborggata 45C, 0360 OSLO**	
Dato for energimerking **19.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-272655**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80525540**
Gårdsnummer **216**	Bruksnummer **31**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1933**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **58,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **56,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **198,96 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **198,96 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **22 630 kWh**

Fagerborggata 45C, 0360 OSLO

Detaljering

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

Fagerborggata 45C, 0360 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: 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 16: 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.

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Panorama Eiendomsmegling AS
Kongsveien 104A
1177OSLO

Deres ref.: 38260094
Vår ref.: 333-1-24/9597
Dato: 19.03.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Fagerborggaten 45.

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

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Fagerborggaten 45**
Organisasjonsnummer:	976585127
Gårds- og bruksnummer:	216 / 31
Seksjons-/andelsnummer:	24
Adresse:	Fagerborggaten 45 C, 0360 OSLO
Eier/medeier:	Onstad, Morten Rygh

FELLESKOSTNADER

Dugnad	50.00
Vedlikeholdsinnbetaling	470.00
Brensel flatt fordelt	977.00
Renter og avdrag - Balkongutbygging	764.00
Felleskostnader	2 501.00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 4 762.00**

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

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

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 69 056**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 18 685

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver: Handelsbanken
Lånenummer: 8398.71.63715
Rest lånebeløp: 3 149 994.00
Innfrielsedato: 01.09.2036
Rente type: 7.20%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 8398.71.63715
Lånetype: Annuitetslån
Rente type: 7.20%,
Restsaldo: **kr 92 034.00**
Innfrielseslån: 01.09.2036

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Nei.
Styregodkjenning:	Nei. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser
Utleie:	Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 93552260
Dyrehold:	Vennligst se husordensreglene for eventuelle bestemmelser om dyrehold.
Parkering:	Sameiet disponerer ikke parkeringsplasser.
Internett/TV:	Sameiet har inngått kollektiv avtale om TV og Internett med Telia. Har du spørsmål så kontakt Telia sin kundetjeneste.
Oppvarming:	Sameiet får levert fjernvarme fra Fortum Varme og strømnett fra Elvia.
Sikringsordning:	Sameiet har ikke inngått avtale om sikringsordning for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.
Nøkler:	Bestilling kan gjøres til styret.
Skilt:	Postkasseskilt kan bestilles ved å ta kontakte styret. Endring av navn på ringeklokketablå kan bestille ved å ta kontakt med styret.

EIERSKIFTEMELDING

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

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

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

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

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

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

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 19.03.2026:	kr. 0.00

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

GEBYRER

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

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

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

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Sarah Hermine Fossum Simonsen
Epost:	fagerborggaten45@styremail.no

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

FORBEHOLD

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

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

VEDLEGG

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

EIERSKIFTEPROSESSEN

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

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ecit | NORIAN



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

SAMEIET FAGERBORGGATEN 45
Innkalling / Årsrapport / Regnskap

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.*
- *En stemme avgis pr. eierandel.*
- *Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

VELKOMMEN TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I Sameiet Fagerborggaten 45

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på årsmøte. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 08.04.2025
Tidspunkt: 1700
Sted: Fagerborggata 45C, leilighet til Andreas og Line 4. etg venstre.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder
Møteleder utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Beate Larsen v/ECIT NORIAN som foreslått møteleder.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Beate Larsen v/ECIT NORIAN som foreslått protokollfører.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede
Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024
Styrets årsrapport for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet 2024 er revidert av revisjonsselskapet BDO.

~~Styrets forslag til vedtak:~~
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2025
Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 80 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Sarah Hermine Fossum Simonsen	På valg: 2025
Styremedlem	Andreas Martinsen	På valg: 2025
Styremedlem	Reidun Kvitberg Gulliksen	På valg: 2025

Kandidater til styreverv:
Styreleder velges særskilt. Det foreslås følgende kandidat(er):
Sarah Hermine Fossum Simonsen stiller til valg som styreleder for 1 år.

Det skal velges 2 styremedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er) som styremedlem i et år, som stemmes over i møtet:
Andreas Martinsen
Reidun Kvitberg Gulliksen
Edward Wessel

Andre interesserte anmodes om å melde sin interesse i forkant eller i møtet.

Det kan velges 1 varamedlem. Det er ikke foreslått noen kandidater i innkallingen.

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Orienteringssak: Ekstraordinær innbetaling ifm. brannsikringstiltak i fellesarealer

Meldt inn av: Styret

Saksbeskrivelse: Det er i vedlikeholdsplan for fellesarealer utarbeidet av takstmann i 2024 identifisert behov for brannsikring. Dette innebærer bl.a. bytte av dører i kjeller, branntetting rundt leilighetsdører og montering av brannvarslingsanlegg og slokkeutstyr i fellesarealer. Styret jobber med å organisere arbeidet og finne det mest gunstige tilbudet for utførelse. Foreløpige tilbud og estimater tilsier at kostnad vil være minst 450 000 kr inkl. mva. Dette er nødvendig vedlikehold og må derfor gjennomføres.

Sameiet har ikke tilstrekkelig likviditet til å dekke hele denne summen for nødvendig vedlikehold. Styret varsler derfor at deler av summen dekkes ved ekstraordinær innbetaling på totalt 240 000 kr, fordelt etter sameiebrøk. Styret vil fordele beløpet på 3-4 fakturaer gjennom året, som vil kreves inn når det foreligger fullstendig tilbud for arbeidet.

7.2. Beslutningssak: Etablering av nytt låssystem

Meldt inn av: Styret

Saksbeskrivelse: Da mange dører i fellesarealer allerede må byttes ut i forbindelse med brannsikringstiltak nevnt i saken over, vurderer styret å samtidig oppgradere låssystemet. Det jobbes med å samtidig innhente ulike tilbud for å bytte lås og beslag, da låssystemet er gammelt og det antas at mange nøkler er på avveie. Foreløpig tilbud på låssystem med digitale brikker fra Salto ligger på 90 000 kr inkl. mva. og elektrikerarbeid kommer i tillegg. Styret foreslår derfor å gå for et systemnøkkelsystem uten digital tilkobling, som forventes å bli billigere.

Sameiet regner med at summen må dekkes i sin helhet ved ekstraordinær innbetaling, fordelt etter sameiebrøk. Styret vil dele kostnad når det foreligger fullstendig tilbud for arbeidet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner å bytte låser til alle dører i fellesarealer med tilhørende kostnad fordelt etter sameiebrøk.

7.3. Beslutningssak: Vurdering av vannmåler

Meldt inn av: Henrik Mette

Saksbeskrivelse: I disse tider der alt har blitt dyrere foreslår jeg at styret tar som sak på årsmøte at det utredes muligheten for forbruksmåling av varme og varmtvann til hver leilighet. Når vi ser hva det koster å lage et system for avlesning, kan man vurdere om det er hensiktsmessig å etablere det.

Forslag til vedtak: Styret undersøker pris for installering av vannmåler for sameiet som helhet og per seksjon, og hvilken innsparing det kan gi for sameiet. Styret har fullmakt til å beslutte installasjon av vannmåler basert på innhentet informasjon.

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024
Sameiet Fagerborggaten 45
org. nr. 976585127

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Sarah Hermine Fossum Simonsen
Styremedlem	Andreas Martinsen
Styremedlem	Reidun Kvitberg Gulliksen

Eiendomsinformasjon

Kontaktinformasjon

Epostadresse:	fagerborggaten45@styremail.no
Postadresse:	Sameiet Fagerborggaten 45 c/o ECIT NORIAN AS Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost:	faktura.eiendom@norian.no
Fakturadresse post:	Sameiet Fagerborggaten 45 C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning Postboks 299 Alnabru 0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

Navn:	ECIT NORIAN AS
Telefon:	+47 22 91 14 86
Epost:	eiendom@norian.no

Revisor

Navn:	BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer:	72599586

Kommentarer til årsregnskapet for 2024
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden
Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører ECIT NORIAN AS.

- Utarbeidet budsjett for 2025 i samarbeid med forretningsfører
- Gjennomført prosjekt med oppgradering av belysning i felles loft, kjeller og trapper.
- Gjennomført rensk av bakgård med ugressbehandling.
- Gjennomført brannøvelse i form av kontroll av seksjoners egne detektorer og slokkeutstyr, i regi av Norsk Brannvern AS.
- Gjennomført dugnad med godt oppmøte. Vask av felles trapper, opprydning av loft og kjeller, beplantning.
- Utført nødvendig vedlikehold og oppgradering av elektrisk anlegg i kjeller og loft
- Startet innhenting av tilbud på brannsikringstiltak.
- Reforhandlet avtale om skadedyrbekjempelse/overvåkning. Kvartalsvis befaringer med skadedyrfirma for å sikre rottefri kjeller. Ingen funn i 2024 eller hittil i 2025.
- Inngått rammeavtale for moppeleveranse til trappevask.
- Gjennomført prosjekt med installasjon av fiberinternett i alle seksjoner

Styret ser fortsatt at det blir behov for større vedlikehold av bygningsmassen og tekniske anlegg de neste 5-10 år. Dette er nødvendig for å sikre bygningsmassen og verdier. Dette vil bl.a. innebære brannsikringstiltak, oppgradering av eldre deler av røranlegg i kjeller og arbeid på fasade mot bakgård. Styret vil starte med brannsikring, se info i årsmøteinnkalling.

Dugnad for 2025 planlegges **tirsdag 6 mai 2025 kl. 17.** Det vil være en del tilsvarende oppgaver som tidligere år og tilsvarende rabatt i etterfølgende felleskostnader for oppmøte.

Styret i Sameiet Fagerborggaten 45

Sameiet Fagerborggaten 45
2024

Document ID: ad843d8b-42b1-482f-b3c6-10d2c7dedd4b

Årsregnskap for Sameiet Fagerborggaten 45

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		1 894 164	1 819 920	1 897 201	2 277 622
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**1 894 164**	**1 819 920**	**1 897 201**	**2 277 622**
Lønn og personalkostnader	2	156 087	156 087	155 976	191 871
Renhold		670	0	0	0
Kabel-TV/Bredbånd		202 741	193 408	201 200	111 490
Kommunale avgifter		351 679	300 317	345 100	396 500
Strøm og nettleie		17 988	20 975	23 000	10 000
Fjernvarme og fyring		456 289	406 719	353 500	375 000
Andre driftskostnader	3	30 255	25 156	10 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	3	143 605	127 320	60 000	682 500
Eksterne tjenester	3	129 724	88 061	88 900	104 500
Serviceavtaler	3	31 802	29 499	33 400	29 050
Forsikringer		166 959	151 709	159 600	175 000
Andre kostnader	3	19 236	10 573	27 600	19 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 707 034**	**1 509 823**	**1 458 276**	**2 105 711**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**187 130**	**310 097**	**438 925**	**171 911**
DRIFTSRESULTAT:		**187 130**	**310 097**	**438 925**	**171 911**
Finansinntekter		16 823	15 988	0	0
Finanskostnader		268 047	240 735	260 000	260 000
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-251 224**	**-224 747**	**-260 000**	**-260 000**
ÅRSRESULTAT		**-64 094**	**85 350**	**178 925**	**-88 089**
Resultat		**-64 094**	**85 350**	**178 925**	**-88 089**
Overført annen egenkapital		**-64 094**	**85 350**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-64 094**	**85 350**	**0**	**0**

Document ID: ad843d8b-42b1-482f-b3c6-10d2c7dedd4b

Balanse

Sameiet Fagerborggaten 45

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Kundefordringer		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		2 937	243 634
Sum fordringer		**2 937**	**243 704**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	673 972	585 148
SUM OMLØPSMIDLER		**676 909**	**828 852**
SUM EIENDELER		**676 909**	**828 852**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		-2 951 073	-2 886 979
Sum opptjent egenkapital		**-2 951 073**	**-2 886 979**
SUM EGENKAPITAL	**5**	**-2 951 073**	**-2 886 979**
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	3 403 773	3 576 049
Sum annen langsiktig gjeld		**3 403 773**	**3 576 049**
Leverandørgjeld		120 523	102 758
Skyldige offentlige avgifter		7 102	6 796
Annen kortsiktig gjeld		96 584	30 227
Sum kortsiktig gjeld		**224 209**	**139 782**
SUM GJELD		**3 627 982**	**3 715 831**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**676 909**	**828 852**

OSLO, /
Sameiet Fagerborggaten 45

Sarah Hermine Fossum Simonsen	Reidun Kvitberg Gulliksen	Andreas Løvstad Martinsen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Document ID: ad843d8b-42b1-482f-b3c6-10d2c7dedd4b

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Antall årsverk: 0,1

Document ID: ad843d8b-42b1-482f-b3c6-10d2c7dedd4b

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	898 836
Fakturert renter og avdrag	388 944
Fakturert fyring/fjernvarme	400 020
Fakturert vedlikehold	193 164
Andre driftsinntekter- Dugnad	13 200
Sum driftsinntekter	**1 894 164**

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Lønn	74 227	74 227
Styrehonorar	55 000	55 000
Feriepenger	7 571	7 571
Arbeidsgiveravgift	19 289	19 289
Sum lønnskostnader	**156 087**	**156 087**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Sesongarbeider på uteområder	24 801
Andre driftskostnader eiendom	5 454
Sum andre driftskostnader	**30 255**

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Rep. og vedlikehold bygning	23 752
Utskifting av belysning i fellesområder – Installatørene AS	119 853
Sum reparasjon og vedlikehold	**143 605**

Document ID: ad843d8b-42b1-482f-b3c6-10d2c7dedd4b

Eksterne tjenester

	2024
Honorar for revisjon	11 808
Andre konsulenthonorarer	50 931
Forretningsførsel og regnskap	55 460
Ligningsoppgaver	7 650
Annen fremmed tjeneste	3 875
Sum eksterne tjenester	**129 724**

Serviceavtaler

	2024
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler- Serviceavtale mot skadedyr	15 396
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	16 406
Sum serviceavtaler	**31 802**

Andre kostnader

	2024
Annen leiekostnad	1 407
Inventar og kontormaskiner	2 098
Lisens og systemkostnader	5 500
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 000
Bank- og kortgebyrer	3 098
Gebyrer ved purring	628
Annen kostnad-	1 435
Tap på fordringer	70
Sum andre kostnader	**19 236**

Document ID: ad843d8b-42b1-482f-b3c6-10d2c7dedd4b

Note 4 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	669 833
Skattetrekkskonto	4 139
Saldo per 31.12.	**673 972**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr 4 139,- .
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr 4 139,-.

Note 5 Egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	-2 886 979
Årsresultat	-64 094
Saldo 31.12	**-2 951 073**

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån.
I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres.
Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
Siden tiltakene er finansiert gjennom feiles låneopptak i sameiet, fremkommer låne- opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 6 Langsiktig gjeld

	2024
Opprinnelig lånesum	4 900 000
Restlån per 01.01.	3 576 049
Nedbetalt i år	172 276
Restsaldo per 31.12.	**3 403 773**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2036
Renter: 7,7 %

Sameiet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr 3 403 773,- til kredittinstitusjoner, derav kr 2 315 410 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Document ID: ad843d8b-42b1-482f-b3c6-10d2c7dedd4b

ecit | Sign

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

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



SEALED

Document ID: ad843d8b-42b1-482f-b3c6-10d2c7dedd4b

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

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

Protokoll for ordinært årsmøte 2025
i Sameiet Fagerborggaten 45 org.nr. 976585127

Møtedato:	tirsdag, 8. april 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 1700
Møtested:	Fagerborggaten 45 c
Tilstede fra forretningsfører:	Beate Kylstad Larsen

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Beate Kylstad Larsen foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Beate Kylstad Larsen foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Lise Thackwell foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
5 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 5 stemmer
Vedtak: Godkjent

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

---

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

Vedtak: Tatt til orientering.

---

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

Vedtak: Godkjent

---

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

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: 0268e9a9-c485-4e75-a353-1bfa0dea3ed2

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 80 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Sarah Hermine Fossum Simonsen	På valg: 2025
Styremedlem	Andreas Martinsen	På valg: 2025
Styremedlem	Reidun Kvitberg Gulliksen	På valg: 2025

Kandidater til styreverv:
Styreleder velges særskilt. Det foreslås følgende kandidat(er):
Sarah Hermine Fossum Simonsen stiller til valg som styreleder for 1 år.

Det skal velges 2 styremedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er) som styremedlem i et år, som stemmes over i møtet:
Andreas Martinsen
Reidun Kvitberg Gulliksen
Edward Wessel

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Sarah Hermine Fossum Simonsen	På valg: 2026
Styremedlem:	Andreas Martinsen	På valg: 2026
Styremedlem:	Reidun Kvitberg Gulliksen	På valg: 2026
Varamedlem:	Edward Wessel	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

Document ID: 0268e9a9-c485-4e75-a353-1bfa0dea3ed2

7. Innkomne saker

7.1 Orienteringssak: Ekstraordinær innbetaling ifm. brannsikringstiltak i fellesarealer

Meldt inn av: Styret

Saksbeskrivelse: Det er i vedlikeholdsplan for fellesarealer utarbeidet av takstmann i 2024 identifisert behov for brannsikring. Dette innebærer bl.a. bytte av dører i kjeller, branntetting rundt leilighetsdører og montering av brannvarslingsanlegg og slokkeutstyr i fellesarealer. Styret jobber med å organisere arbeidet og finne det mest gunstige tilbudet for utførelse. Foreløpige tilbud og estimater tilsier at kostnad vil være minst 450 000 kr inkl. mva. Dette er nødvendig vedlikehold og må derfor gjennomføres.

Sameiet har ikke tilstrekkelig likviditet til å dekke hele denne summen for nødvendig vedlikehold. Styret varsler derfor at deler av summen dekkes ved ekstraordinær innbetaling på totalt 240 000 kr, fordelt etter sameiebrøk. Styret vil fordele beløpet på 3-4 fakturaer gjennom året, som vil kreves inn når det foreligger fullstendig tilbud for arbeidet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar orienteringssaken til etterretning.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

7.2 Beslutningssak: Etablering av nytt låssystem

Meldt inn av: Styret

Saksbeskrivelse: Da mange dører i fellesarealer allerede må byttes ut i forbindelse med brannsikringstiltak nevnt i saken over, vurderer styret å samtidig oppgradere låssystemet. Det jobbes med å samtidig innhente ulike tilbud for å bytte lås og beslag, da låssystemet er gammelt og det antas at mange nøkler er på avveie. Foreløpig tilbud på låssystem med digitale brikker fra Salto ligger på 90 000 kr inkl. mva. og elektrikerarbeid kommer i tillegg. Styret foreslår derfor å gå for et systemnøkkelsystem uten digital tilkobling, som forventes å bli billigere.

Sameiet regner med at summen må dekkes i sin helhet ved ekstraordinær innbetaling, fordelt etter sameiebrøk. Styret vil dele kostnad når det foreligger fullstendig tilbud for arbeidet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner å bytte låser til alle dører i fellesarealer med tilhørende kostnad fordelt etter sameiebrøk.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Document ID: 0268e9a9-c485-4e75-a353-1bfa0dea3ed2

7.3 Beslutningssak: Vurdering av vannmåler

Meldt inn av: Henrik Mette

Saksbeskrivelse: I disse tider der alt har blitt dyrere foreslår jeg at styret tar som sak på årsmøte at det utredes muligheten for forbruksmåling av varme og varmtvann til hver leilighet. Når vi ser hva det koster å lage et system for avlesning, kan man vurdere om det er hensiktsmessig å etablere det.

Forslag til vedtak: Styret undersøker pris for installering av vannmåler for sameiet som helhet og per seksjon, og hvilken innsparing det kan gi for sameiet. Styret har fullmakt til å beslutte installasjon av vannmåler basert på innhentet informasjon.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Beate Kylstad Larsen	Navn: Lise Thackwell

Document ID: 0268e9a9-c485-4e75-a353-1bfa0dea3ed2

ecit | Sign

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

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



SEALED

Document ID: 0268e9a9-c485-4e75-a353-1bfa0dea3ed2

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

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

2025-04-09 14:10:49 UTC+00:00

Beate Kylstad Larsen

bankID

NO BankID - 52d2bb90-3ac4-42b0-89e1-9ffba4278902

2025-04-10 08:52:21 UTC+00:00

Lise Barbara Thackwell

bankID

NO BankID - 46db1a92-e781-444f-a254-bcbe9506f42a

Document ID: 0268e9a9-c485-4e75-a353-1bfa0dea3ed2

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET FAGERBORGGT. 45

REVIDERT OG GODKJENT PÅ ÅRSMØTET . .2007

Endringer/tillegg er merket med kursiv/grått

§1

Seksjonseieren er ansvarlig for at husstanden og andre han gir adgang til gården, overholder husordensreglene. *Ved utleie plikter seksjonseier å gi leieboer husordensregler.*

§2

Alle som bor i huset skal bidra til ro og orden og ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av sin leilighet. Ingen kan bruke sin egen leilighet på en måte som i vesentlig grad sjenerer beboerne og hindrer andres bruk av sin leilighet. *Ved opp-pussing eller annet som medfører mye bråk, gi nabovarsel senest to dager før. Det forventes at det ryddes og at trapper evt. vaskes. Hvis ikke, utføres dette på seksjonseiers regning. Opp-pussing som medfører bråk som kan plage andre må ikke utføres etter kl.2000 på hverdager og ikke etter kl. 1700 på lørdager. Søndager skal det være stille hele dagen.*

§3

Bruken av TV, radio, musikkanlegg, m.v. må avpasses slik at den ikke sjenerer de øvrige beboerne. Fra kl.24-kl.0730(søndag kl.1100) skal det være ro i gården. Fester m.v. av betydning må varsles ved lapp i postkassene til de øvrige beboerne i god tid (senest 3 dager før), og kan ikke holdes hvis det fremkommer vesentlige og velbegrunnede innsigelser. Ved tvist mellom beboerne, avgjør styret om festen m.v. kan holdes. Musikk- og sangundervisning o.l. tillates ikke uten skriftlig samtykke fra styret.

§4

Ved dyrehold svarer dyreeieren for skader og ulemper dyret medfører for eiendom og personer. Det er ikke lov til å lufte dyr på sameiets plener. Hvis dyrehold medfører ulemper for andre beboere, kan styret kreve dyret fjernet.

§5

Alle leiligheter må holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at rør ikke fryser. Annet enn toiletpapir skal ikke kastes i toiletter. Ved forstoppelse av rør,

lekkasjer eller annen skade som kan berøre andre leiligheter, må skaden søkes begrenset og utbedret og styret/forr.fører varsles. Eventuelt berørte naboer skal også varsles. Ved lengre fravær fra leiligheten skal stoppekranen stenges. *Alt rørleggerarbeid som gjøres meldes fra til forr.fører slik at man beholder oversikten over hva som er gjort og ikke gjort i tilfelle lekkasjer.*

§6
Vaskemaskin/oppvaskmaskin skal ikke brukes inne i den enkelte leilighet med mindre det er opphøyet dørterskel i det rommet maskinen står eller noen er inne i leiligheten og passer på maskinen under bruk.

§7
Innvendige endringer i leiligheten som innebærer inngrep i byggets bærende konstruksjoner, skal ikke foretaes uten forhåndsgodkjenning.

§8
Dører til inngang, bakgård, loft og kjeller skal alltid holdes låst.

§9
Fellesarealene må ikke av noen nyttes til andre formål enn de er bestemt for og skal holdes ryddige og pene til en hver tid. Beboerne plikter å delta i dugnad som arrangeres av styret, jfr. vedtektene. *Hensatte ting i kjeller og på loft kan fjernes av styret uten nærmere beskjed.*
Sykler, vogner og kjelker settes i rom som er avsatt til dette. Står de andre steder, kan de fjernes av styret uten nærmere varsel.

§10
Gårdsplasser, plener, trappeganger og avsatser skal ikke opptaes med uvedkommende ting, som sykler, m.v.

§11
Søppel skal anbringes i søppelrommet vi deler med Ullevålsvn.111. *Er kassene fulle, plikter du å ta med posen hjem til det er plass. Det må kun kastes husholdningsavfall, da dette er det eneste Renovasjonsetaten fjerner. Andre ting må man selv besørge bortkjørt.*
Papir kastes i papirbeholder utenfor B-oppgangen. Ting utenfor kassene blir ikke fjernet. Når vi har fått søppelhus kastes søppel i riktige beholdere.

§12
På loftet skal ikke henges opp klær som er så våte at det drypper av dem. Snorer til klestørk skal ikke settes opp andre steder enn anvist.

§13
Fyrstikker, levende lys, m.v. skal IKKE brukes på loftet eller i kjelleren.

§14
Alle beboere skal ha samme navneskilt på porttlf. og postkasse. Disse bestilles og henges opp av vaktmester.
Klistrelapper o.l. vil bli fjernet av styret.
Det er ønskelig at alle har navn på inngangsdørene.

§15
Radiatorene må luftes ut hver høst når varmen settes på. Dette gjøres for at varmen skal nå frem til alle leilighetene.

§16
Ved utleie av seksjonen skal styret og forretningsfører få beskjed så snart som mulig av eier – senest 14 dager etter at avtale er gjort med ny leietager.

§17
Alle MÅ ha røykvarsler og brannslukningsapparat/brannslange i leiligheten. Dette ettersees av eier.

§18
Ved håndverksarbeide er det viktig at fagfolk brukes så ikke andre utsettes for problemer/fører. Rehabilitering av bad og flytting av kjøkken skal meldes til forretningsfører.

§19
Sigarettstumper kastes ikke på plenen eller andre steder rundt eiendommen.

Styret

SAMEIEVEDTEKTER

for

Sameiet Gnr.216 Bnr. 31 - Fagerborggaten 45 i Oslo

§1

Eiendommen gnr..216 bnr. 31 Fagerborggaten 45 i Oslo ligger i sameie mellom eierne av de 30 seksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er det Fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte bruksenheters areal.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.

§2

Hver av eierne har, overensstemmende med tinglyst fordelingsliste, full rettslig råderett over sin seksjon, med tilhørende boder, og med de begrensninger som følger av lov, disse vedtekter og de husordensregler som sameiet fastsetter. Leilighetene kan kun benyttes til beboelse. Salg, eventuell fremleie skal meddeles styret.

Det et inngått avtale om enerett for de enkelte seksjonseiere til bruk av bestemte boder. Denne avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres Uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker i det.

§3

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling j henhold ti) § 4_ Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameierbrekene, jfr, Eierseksjonslovens § 14.

§4

Fellesutgiftene som bl.a. omfatter avgifter som vannavgift, feieravgift, renholdsavgift samt forsikringspremie, gårdslys, godtgjørelse til vaktmester, samt nødvendige vedlikeholdsutgifter, herunder stell av fellesarealer ute, fordeles mellom sameierne i forhold til sameiebrøken.

Premie for bygningskasko fordeles etter sameiebrøkene, dog slik at seksjonseiere som bruker seksjonen på en slik måte at premien forhøyes må selv betale merutgiftene.

De antatte fellesutgifter fordeles på sameierne i forhold til sameiebrøken med fast beløp som betales forskuddsvis hver måned. Beløpet fastsettes på grunnlag av driftsbudsjett ved hvert års begynnelse, med eventuell justering ved årets slutt, Den månedlige innbetaling er således
å forstå som et akto. beløp.

§5

Sameiermøtet (Årsmøtet) er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige seksjonseiere. Hver seksjon bar l stemme,

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.
Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 14 dagers og høyst 20 dagers varsel.

Forslag som ønskes behandlet på årsmøtet skal være styret i hende senest 15. februar hvert
år

Årsmøtet skal behandle:

1. Årsrapport fra styret.
2. Regnskap og budsjett.
3. Valg av styrets formann og styremedlemmer.
4. Valg av revisor,
5. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 6

Årsmøtet ledes av styrets formann.
Det skal føres styreprotokoll og årsmøteprotokoll..

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, Ved stemmelikhet er styreformannens stemme avgjørende,
Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak angående de i Eierseksjonslovens § 21, punkt 1- 3 gjeldende bestemmelser,

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en femtedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§7

Sameiet skal ha et styre på minst 3 medlemmer, som velges av årsmøtet blant seksjonseierne. Funksjonstiden for styrer er 1 ar, Gjenvalg er tillatt.

Styret skal stå for forvaltning av sameiernes felles anliggender· i samsvar med lov , vedtekter og vedtak av sameiermøtet,

Styret kan ansette forretningsfører og vaktmester, Styret serger for forsvarlig regnskapsførsel.

§ 8

Styret bar plikt til a serge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen, og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiets forpliktelser, Styret kan sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter, De beløp som seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes til sameiebrøkene.

§ 9

Som sikkerhet for riktig oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser etter disse vedtekter, forbeholder sameiet seg panterett for inntil kr 30.000,- i de enkelte seksjoner. Panteretten er prioritert etter 90% av lånetakst, uten opptrinnsrett.

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret gi skriftlig pålegg om salg av seksjonen, og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder,

§ IO

Forøvrig gjelder lov om Eierseksjoner av 4. mars 1983 for sameieforholdet,

Vedtatt 30.11.1993

Revidert 14.04.2016

TILLEGG TIL SAMEIEVEDTEKTENE

De eksisterende sameievedtekter suppleres med ny § 2 a:

§ 2a *Alle beboere skal rette seg etter fastsatte husordensregler samt delta ; dugnad som arrangeres av styret Den som misligholder sine plikter i så måte, svarer økonomisk kompensasjon til sameiet, For den som ikke deltar på dugnnd, fastsettes det aktuelle pengebeløpet hver gang skjønnsmessig av styret hensett til/ omfanget av det arbeid som gjøres på dugnaden,*

Følgende tillegg til sameievedtektene skal dessuten gjelde utelukkende for perioden fram til seksjoneringen er gjennomført fullt ut og hver deltaker har fatt sin seksjon overdratt til seg og har gjort opp for denne:

§ 1 *Den som ikke betaler sin andel av felleskostnader 14 dager etter skriftlig purring med varsel om at manglende betaling kan medføre eksklusjon fra sameiet kan ekskluderes fra sameiet med virkning fra denne data etter vedtak i styret.*

§ 2 *En betingelse for deltakelse i det endelige eierseksjonssameiet og for å få egen leilighet overdratt til eie, er at deltakere i sameiet må skaffe tilfredsstillende finansiering av egen seksjon til/ utbetaling 1 desember 1995 basert pd kostnadsoverslag fra styret. (utlevert: pd beboermøte 01.11.95) Huer enkelt melder fra til eiendomsmegler Oddvar Knudsen om finansieringen (tlf 22 52 10 20). Frist for å skaffe finansiering som godtas av Knudsen er 20 november 1995. Den som ikke her skaffet finansiering innen denne dato, kan imidlertid fortsette som leietaker i henhold til foreliggende husleiekontrakt*

(Vedtatt på beboermøte 01.11.95)

19

BYGNINGSCHEFEN
Bj.-No. 653 1932
OSLO

Anmeldelse
f. Tegninger

1

Expedition-Dokument

II 2346 B
1932

angaaende Våningshus

paa Matr.-No. 45 Fagerborggaten

Indievert 14 april 1932 Attestert Dunkirat sindl. Brandeløsen

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, 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 § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 15. april 1932

Okkingen.

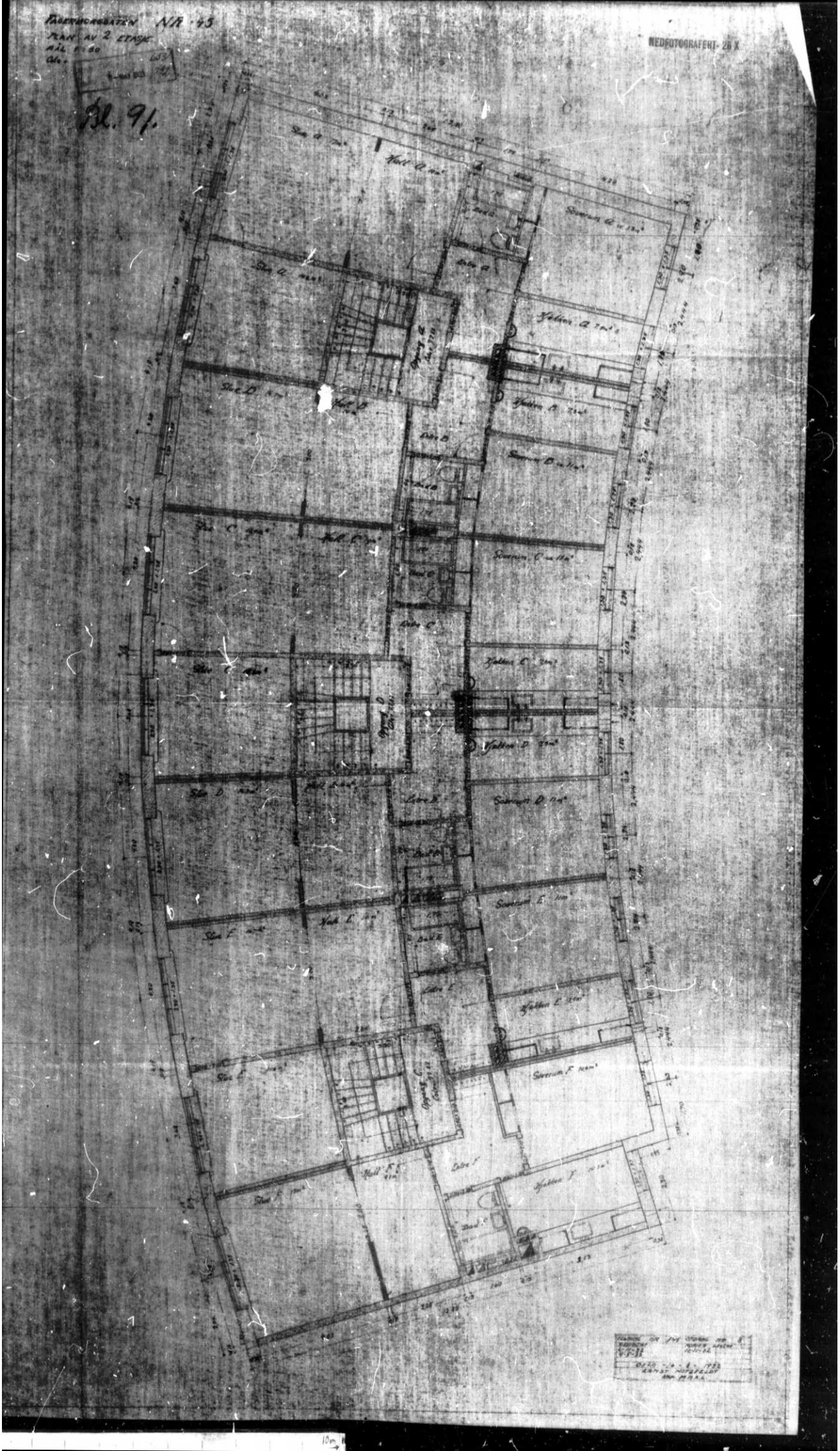
366

Oversendes hr. reguleringschefen.
Grunnens grenser er merket blått på bl. 1.
Oslo opmålingsvesen 19 april 1932.

Stupaasen

K. P. Haug

...chefen jn. nr. 461
19. APR. 1932


Fløibanegaten Nr. 43
Plan av 2 etasje
Bl. 91.
MEDFOTOGRAFERT 26 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1450 NESODDTANGEN

Dato: 03.12.2018

Deres ref.: | Vår ref.: 201600262-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Kari Olsen Hvattum | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FAGERBORGGATA 45 A-C	Eiendom:	216/31/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET FAGERBORGGATEN 45	Adresse:	c/o Bx Boligforvaltning AS, Postboks 1500 Vika, 0117 OSLO
Søker:	ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD	Adresse:	Støps vei 22, 1450 NESODDTANGEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Fagerborggata 45 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 20 balkonger, mottatt 12.10.2018.

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 201600262			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	26.10.2015	2/14
Plan 1.-5. etasje	E03	26.10.2015	2/16
Fasade og snitt - revidert			10/3
Detajlsnitt			10/4

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

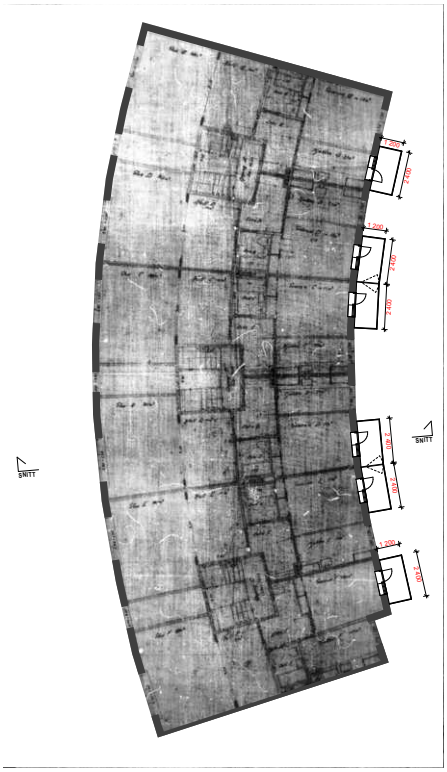
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

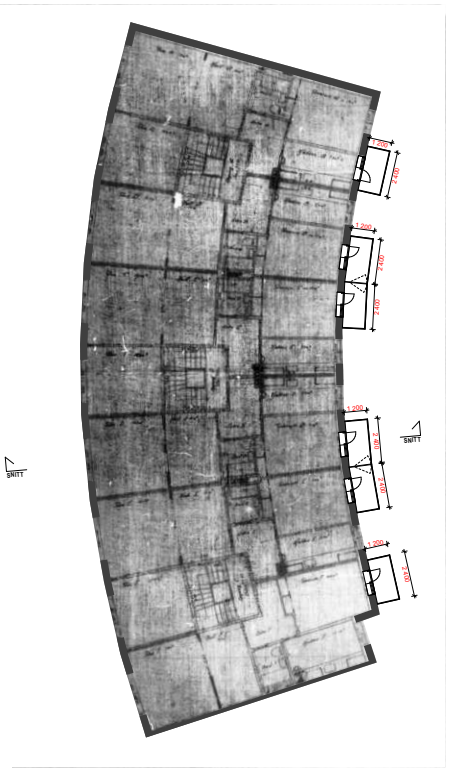
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.12.2018 av:

Kari Olsen Hvattum - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

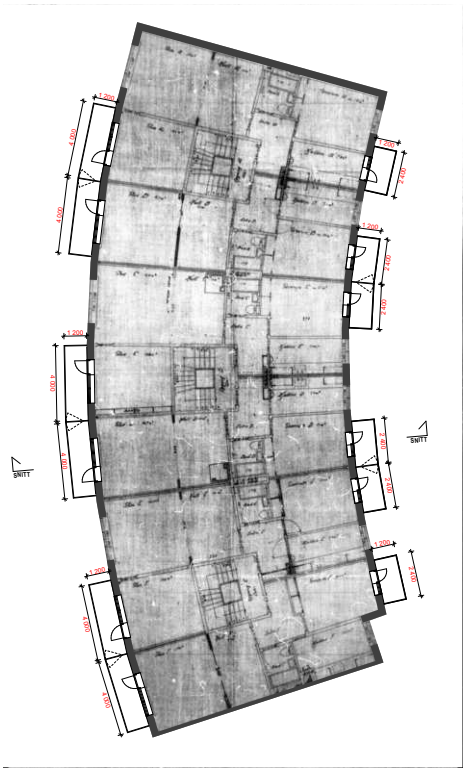
Kopi til:
SAMEIET FAGERBORGGATEN 45, c/o Bx Boligforvaltning AS, Postboks 1500 Vika, 0117 OSLO, bjornsigurdsommerfeldt@gmail.com



PLAN 1.ETASJE



PLAN 2.ETASJE



PLAN 3., 4. OG 5.ETASJE

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
SIVILARKITEKT MNAL

Steps vei 22
1450 Nesoddtangen

telefon: 400 66 821
e-post: magnu-fj@online.no
org. nr: NO 983 916 260 MVA

INDEX:	DATO:	BESKRIVELSE:	TEGNING:	KONTR.:
0	26.10.2015	SØKNAD	MFJ	MFJ

PROSJEKT: **FAGERBORGGATA 45 - ETABLERING AV BALKONGER**

TEGNING: NY SITUASJON - PLANER

GNR./BNR.:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKTKODE:	REV. DATO:	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNUMMER:	INDEX:
216/31	**SAMEIET FAGERBORGGATEN 45**	**2015-21 FAG**	**26.10.2015**	**1:100** (A1)	**E03**	**0**

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/08014-8	Emilie Selby	19.12.2025

Adresse: Fagerborggata 45 C
Eiendom: 216/31
Ansvarlig søker: RØRMONT AS
Tiltakshaver: SIDSEL ONSTAD

Ferdigattest - Fagerborggata 45 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 06.08.2025.

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

Tegninger som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Emilie Selby
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

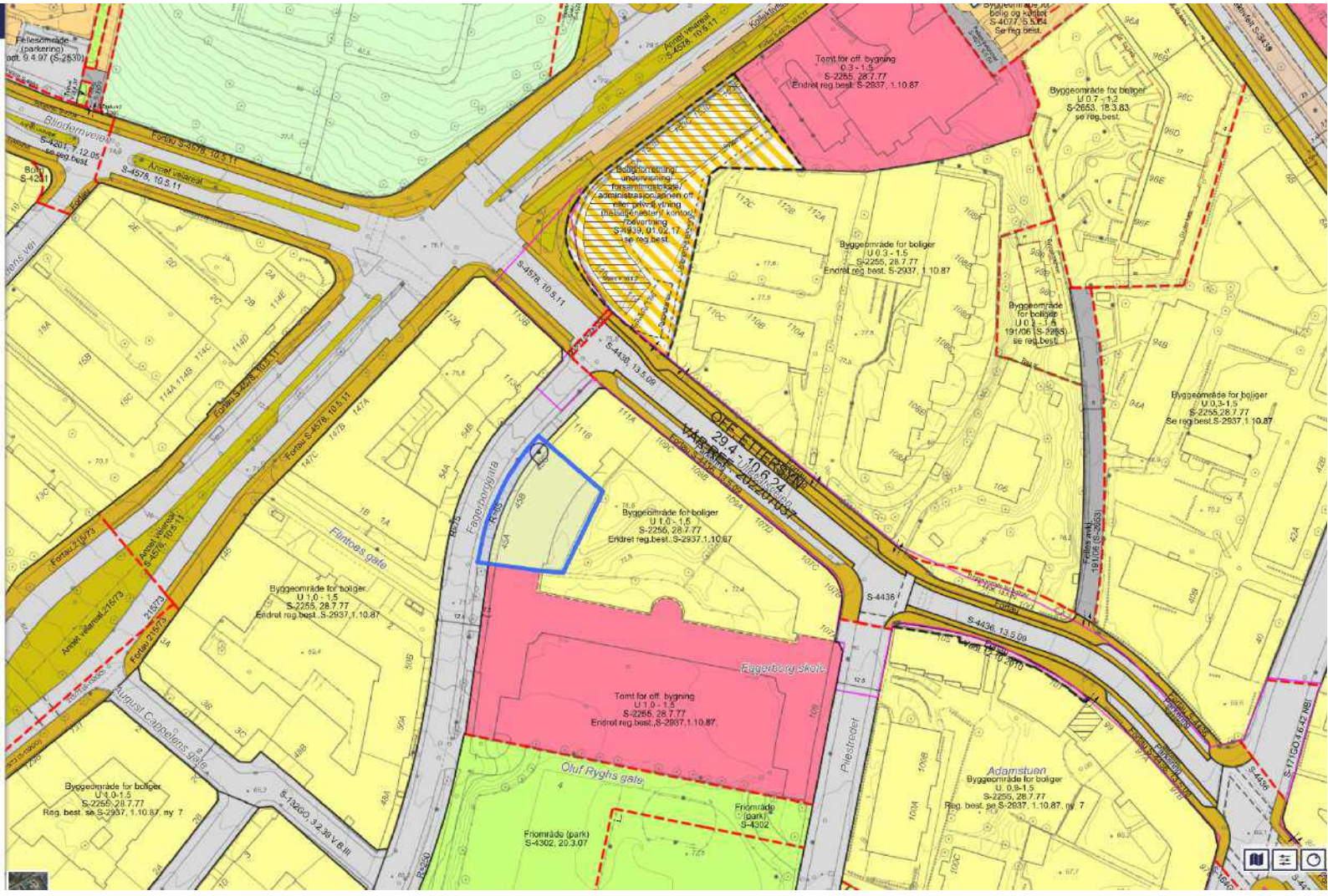
Belin Fatahi
stedfortreder for enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
201502145_1_5_Plan_skisse
Gjennomføringsplan

Mottakere:
RØRMONT AS, Adnan Ramic

Kopi til:
SIDSEL ONSTAD


Tomt for off. bygning
U 0.3 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0.7 - 1.2
S-2653, 18.3.83
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U 0.3 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0,3-1,5
S-2255,28.7.77
Se reg.best.S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2256, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Tomt for off. bygning
U 1.0 - 1.5
S-2256, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Eggerbog skole
Oluf Rygis gate
Fridområde (park)
S-4302, 20.3.07
Fridområde (park)
S-4302
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Reg. best. se S-2937, 1.10.87, ny 7
Adamstuen
Byggeområde for boliger
U 0.8-1.5
S-2255, 28.7.77
Reg. best. se S-2937, 1.10.87, ny 7
Fellesområde (parkering)
adt. 9.4.97 (S-2830)
Blindernveien
Bolig
S-4231
Annet vegareal
S-4578, 10.5.11
Fortau S-4578, 10.5.11
Annet vegareal
S-4578, 10.5.11
Fortau S-4578, 10.5.11
Annet vegareal
S-4578, 10.5.11
Fortau 216/73
Annet vegareal 216/73
Fortau 216/73
Annet vegareal
S-4578, 10.5.11
Fortau S-4578, 10.5.11
Fortau S-4578, 10.5.11
Annet vegareal
S-4578, 10.5.11
Boligbebyggelse, undervisning, forsamlingslokale, administrasjonsbygning eller privat tjyting (helsetjenester), kontor, forretning
S-4939, 01.02.17
se reg.best
S-4436, 13.5.09
S-4436, 13.5.09
Fortau
Fortau
Fortau

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Fagerborggata 45C

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 196 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	7 min 0.6 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 363 elever, 21 klasser	13 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	12 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	2 min 0.2 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 28 klasser	12 min 0.9 km
Heltberg Bislett	15 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	15 min 1.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Pilestredet 103 - 11999	4 min
Pilestredet 103 - 11998	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vestre Aker kirke Linje FB1, 20, 25, 28	2 min 0.1 km
Ullevål sykehus i Sognsveien Linje 17, 18	4 min 0.3 km
Blindern Linje 4, 5	15 min 1.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.2 km

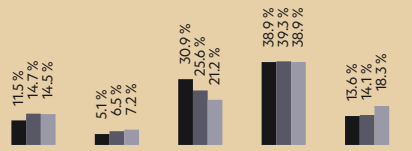
BARNEHAGER

Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 å... 68 barn	2 min 0.2 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 år) 57 barn	4 min 0.3 km
Blindernveien SiO (0-5 år) 40 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Fagerborg	1 min
Bunnpris Adamstuen	2 min

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 68/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss
- Trikk

SPORT

Sophus Bugges plass	0 min
Fagerborg videregående	2 min
Fresh Fitness Ullevål	4 min
EVO Adamstuen	7 min

«Kjempekoselig på Fagerborg.»

— Sitat fra en lokalkjent

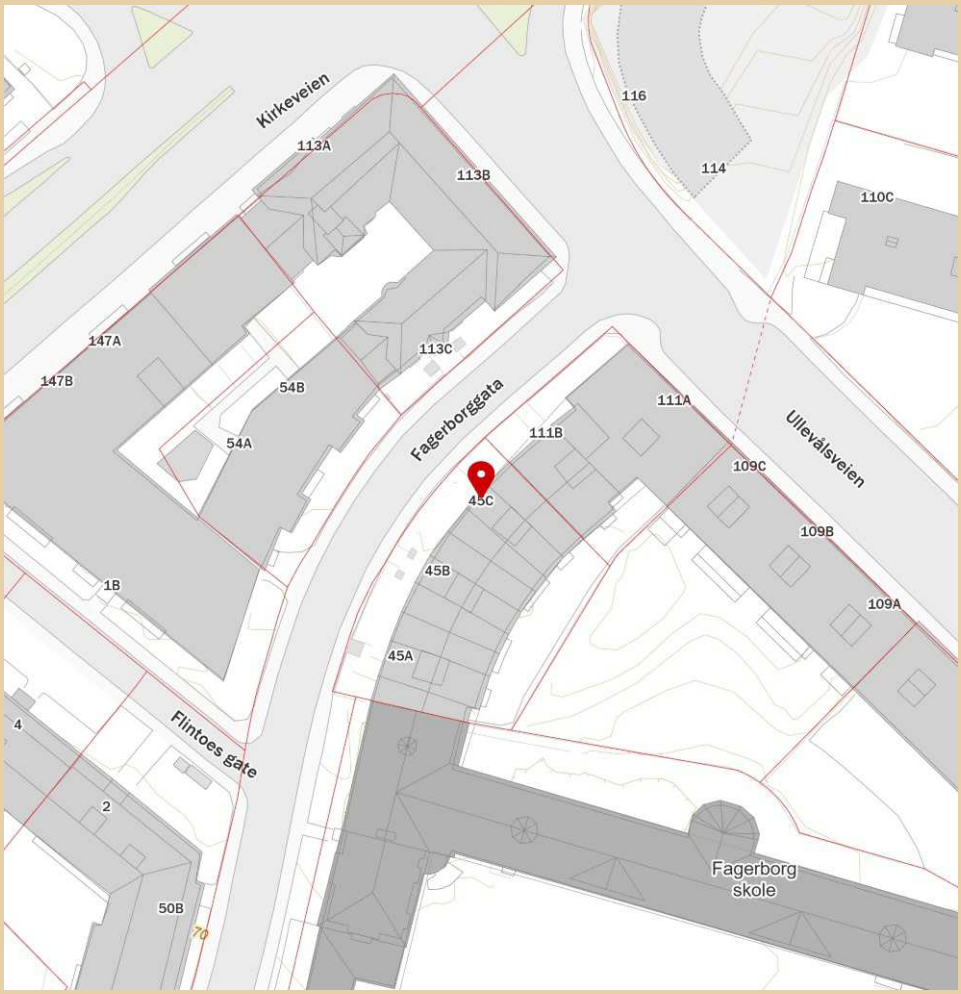
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fagerborggata 45C, 0360 Oslo
Gnr. 216, Bnr. 31, Snr. 24, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260094

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Øystein Opheim

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 930 31 016

E-post: oystein.opheim@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
