PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

FAGERBORGGATA 45C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92260179

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Line Ørjasæter Aam	Andreas Løvstad Martinsen

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 21

Antall måneder: 09

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

Beskrivelse: Det er registert svertesopp i fuger. Svertesopp er i utgangspunktet kun estetisk. Viser til tilstandsrapport.

Document reference: 92260179

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ing. Knut Larsen - Våtromsarbeid inkl rørarbeid. Rehabilitert bad, membran, skiftet sluk, lagt om vannrør. Høst 2011. Ny baderomsinnredning montert selv 2022. Elektriske endringer i speil og stikkontakt ble utført Bergerud Elektro.
Arbeid utført av	Ing. Knut Larsen, Sørkedalsveien 238, 0754 Oslo. Jan Bergerud, Bergrud Elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Av faglært - Våtromsarbeid inkl rørarbeid. Rehabilitert bad, membran, skiftet sluk, lagt om vannrør. Høst 2011.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ferdigattest Plan-og bygningsetaten 20.12.2011.

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

Beskrivelse	Vi opplevde at taket i loftsbod hadde lekkasjer ved store nedbørsmengder på et punkt. KB Blikk gjorde utbedringer og tettet hull i regi av sameiet. Desember 2023.

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

Beskrivelse	Pipene i sameiet er gitt fyringsforbud

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det må påregnes skjevheter i gulv, siden gården er bygget 1932- 33. Stedvis lokale skjevheter og gulvknirk. Målt planavvik av takstmann. Originalgulvet var malt da vi flyttet inn, det er pusset ned, og det kommer fram noe avstand mellom bordene i orginalt tregulv. Det ble lagt inn strøm til kjøkkenøya ved oppussing i 2021, og et av bordene ble åpnet. Det bordet kan fremstå med noe svikt. Nåværende eier har ingen utfordringer med skjevt gulv.

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

Beskrivelse	Det har vært observert sølvkre ved sluk på mørkt baderom.

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	Nytt elektrisk anlegg i hele leiligheten høsten 2021. Stikk med skjulte kabler, montering av lamper, platetopp, komfyrvakt, brytere og forbedring av sikringsskap.
Arbeid utført av	Jan Bergerud, Bergerud Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 92260179

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-kontroll av fellesanlegg og nye lys i trappeoppgang, kjeller og loft i 2025. Installatørene AS

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

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

Beskrivelse: Obos har laget en tilstandsrapport på bygget i løpet av de siste fem årene.

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

Beskrivelse: Det er tidvis registrert lukt av sigarettrøyk i garderobeskap i gang, som antas å kunne stamme fra nærliggende leilighet. Lukten oppleves ikke i øvrige deler av boligen, og har ikke påvirket klær eller bruk av skapet.

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

Beskrivelse: Det er et forslag i styret om å oppgradere brannsikkerhet og ny sentrallås. Blant annet nye ståldører i kjeller. Det er god økonomi i styret, så det skal brukes en del oppsparte midler. Trolig vil det bli en sum innbetalt fra hver enehet for å ikke øke felleskostnadene ytterligere. Summen er i tidligere styremøter estimert til ca 10 000 kr per enhet.

Document reference: 92260179

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

Beskrivelse: Vi ble gjort oppmerksom på at det har vært rotter i kjeller tidligere. Det har ikke vært rotter i fellene til Rentokil i og rundt bygget siden vi flyttet inn i 2021.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260179

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: 92260179

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Line Ørjasæter Aam	9d42f0a580d7a228f5bdb558cd0271b4226fe119	12.04.2026 20:37:01 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Løvstad Martinsen	2222b685818a0a8decd50f591e7a98f350f4ab55	12.04.2026 20:38:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92260179

- 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

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Fagerborggata 45 C, 0360 OSLO

OSLO kommune

gnr. 216, bnr. 31, snr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 27.03.2026 **Rapportdato:** 27.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22030-26121

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Utkast

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Utkast

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

3/4-roms selveier i 4.etasje med balkonger.
Beliggende i bydel St.Hanshaugen.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vinduer.
Oppvarming via radiatorer.

Utgang fra stue til balkong i stål-konstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 4,4 m².
Tregulv mot dekke.
Fasade i sprekkmurt teglstein.
Skjermvegg mot nabo.
Rekkverk i stål/aluminium med glassfelter.

Utgang fra soverom til balkong i stål-konstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 2,8 m².
Tregulv mot dekke.
Pusset og malt fasade.
Rekkverk i stål/aluminium med glassfelter.

Flislagt baderom fra 2011, i følge eier.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

HTH kjøkkeninnredning fra 2021.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Benkeplate i stein med underlimt kum i kompositt/plast.
Belysning via vegglamper (x3), samt pendellampe over kjøkkenøy.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl frys.
Kjøkkenøy i samme utførelse som øvrig innredning.

Leiligheten disponerer to stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

3/4-roms selveier i 4.etasje med balkonger:

• Det foreligger ikke tegninger

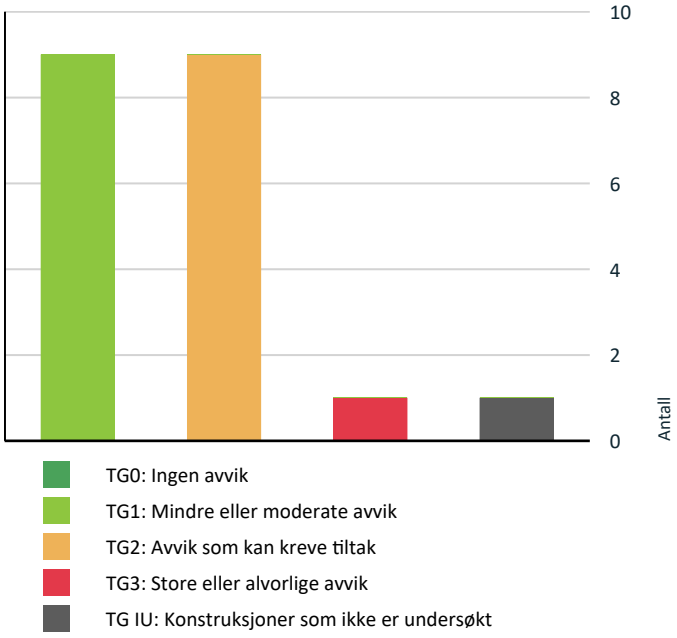
I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3/4-roms selveier i 4.etasje med balkonger:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Entrédør & balkongdør (stue)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken/spisestue > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Utkast

Tilstandsrapport

3/4-ROMS SELVEIER I 4.ETASJE MED BALKONGER:



Byggeår
1933

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass.

___

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.
Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.
Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.
På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

Utkast

Tilstandsrapport

TG 2 Entrédør & balkongdør (stue)

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1987.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Entrédør:
Det er påvist at døren subber mot karm ved åpne/lukke.

Balkongdør:
Balkongdør er over 20 år gammel og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Entrédør:
Tiltak:
Det anbefales justering av dørblad og/eller karm, eventuelt kontroll av hengsler og terskel, slik at døren får fri og korrekt bevegelse.

Konsekvens:
Dør som subber kan medføre økt slitasje på dørblad, terskel og overflater. Over tid kan dette føre til redusert funksjon, skader på dørkonstruksjonen og behov for utskifting.

———

Balkongdør:
Konsekvens:
Når balkongdøren er over 20 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, må det påregnes at den har noe svakere isolerende egenskaper enn nyere dører. Over tid kan det også forekomme økt luftlekkasje og aldersrelatert slitasje, for eksempel i hengsler, låsemekanismer, pakninger, terskel og glass. På befaringstidspunktet vurderes døren å fungere som forutsatt.

Tiltak:
Døren bør følges opp gjennom normalt vedlikehold, herunder justering av beslag og kontroll av pakninger og terskel.
Ved fremtidig rehabilitering eller dersom funksjon eller tetthet forringes, bør utskifting til nyere balkongdør vurderes.

TG 1 Balkongdør (soverom)

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og isolerglass.

———

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkast

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stål-konstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 4,4 m².
Tregulv mot dekke.
Fasade i sprekkmurt teglstein.
Skjermvegg mot nabo.
Rekkverk i stål/aluminium med glassfelter.
Rekkverkshøyde målt til ca. 110 cm.

———

Utgang fra soverom til balkong i stål-konstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 2,8 m².
Tregulv mot dekke.
Pusset og malt fasade.
Rekkverk i stål/aluminium med glassfelter.
Rekkverkshøyde målt til ca. 100 cm.

——

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utkast

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Bygning oppført i 1933 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Fasader mot gate er forblendet med spekkmurt teglstein. Fasader mot bakgård har pussede/malte flater.
Saltak takkonstruksjon i tre tekket med takplater/takstein.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1933, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers heltregulv.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,63 m.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis lokale skjevheter og gulvknirk.

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

Utkast

Tilstandsrapport

Entré
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 20 mm over en lengde på 2 meter.

Spusestue:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 25 mm gjennom hele rommet.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).
Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.
Planavvik kan i mindre grad påvirke rommets bruk/møblering og opplevde komfort.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, malte innerdører.

———

Normal og forventet bruksslitasje.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder, da eldre dører som oftes er noe skjeve og kan oppleves som noe vondere å lukke/låse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkte funksjoner med dagens bruk, men bytte/oppgradering må kunne påregnes på sikt.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel i skap på soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke registrert synlig lekkasjevarsler i området rundt vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende lekkasjestopper i rom uten sluk eller vanntett gulv øker risikoen for omfattende vannskader ved lekkasje. Skader kan utvikle seg raskt og medføre betydelige følgeskader på gulv, innredning og tilstøtende konstruksjoner, samt økte utbedringskostnader.

Tiltak:
Det anbefales å installere lekkasjestopper (Aquastop) med sensorer og magnetventil i området under vaskemaskin, tilpasset eksisterende vanninstallasjoner, i henhold til gjeldende regelverk.

VÅTROM

Utkast

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2011, i følge eier.

—

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

—

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



Utkast

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

—

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 22 mm.
Dette tilfredsstiller ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1) I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm
mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

2) Det påpekes noe slitte flisfuger/svertesopp i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

1)
Konsekvens:
Manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel kan medføre at vann ledes ut av baderommet ved lekkasje eller ved større vannmengder enn normalt.
Dette øker risikoen for vannskader i tilstøtende rom og konstruksjoner ved et eventuelt uhell.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel i henhold til gjeldende TEK.
Lokal utbedring kan utføres (innebærer fjerning av fliser ved terskel). Avviket vurderes ikke å kreve akutte tiltak dersom øvrige løsninger fungerer som forutsatt, men bør inngå i planlagt vedlikehold eller rehabilitering.

---

2)
Konsekvens:
Svertesopp er i utgangspunktet kun estetisk.

Tiltak:
Tiltak kan innbære rengjøring av fuger.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig membran og klemring.
Hjelpesluk i plast i dusjsonen.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utkast

Tilstandsrapport

1) Tettesjiktet (membran) har oversteget halvparten av forventet levetid. .
Tettesjiktet nærmer seg derfor moderniseringsbehov.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

2) Det er registrert at det ikke er smurt membran i innkassing bak sisterne. Området er i definert våtsone.

3) Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

1)
Konsekvens:
Når tettesjiktet har passert store deler av forventet levetid, reduseres materialets robusthet. Dette øker sannsynligheten for gradvise fuktskader ved økt belastning, bevegelser i underlaget eller generell slitasje. Rommet fungerer etter dagens bruk, men tåler mindre avvik og har svekket sikkerhetsmargin over tid.

Tiltak:
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det anbefales jevnlig kontroll av rommet for tidlige tegn til fuktpåvirkning, og at man planlegger modernisering innen rimelig tid for å redusere risikoen for skadeutvikling. Eventuell eldre slukløsning vurderes samtidig ved fremtidig oppgradering.

Bruk av dusjkabinett vil kunne redusere risikoen for fuktskader frem til baderommet moderniseres.

———

2)
Konsekvens:
Manglende membran i innkassing bak sisterne i våtsone innebærer at området ikke har tilstrekkelig fuktsikring. Dette kan føre til at vann og fukt trenger inn i konstruksjonen ved normal bruk eller lekkasje, noe som over tid kan gi skjulte fuktskader.

Tiltak:
Det anbefales å etablere membran og tett løsning i innkassingen i henhold til gjeldende TEK. Utbedring bør utføres av fagkyndig, og kan innebære åpning av innkassingen og oppbygging av korrekt tettesjikt.

———

3)
Konsekvens:
Når det mangler dokumentasjon på badets oppbygning og eventuelle senere arbeider, kan kvalitet, materialvalg og utførelse av skjulte konstruksjoner ikke verifiseres. Dette gjelder særlig membran og tettesjikt.

Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider dersom det er mulig.





Utkast

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.
Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.

Tilluft via huller i dør.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Rom med kun naturlig ventilasjon kan ha utilstrekkelig luftutskifting.
Dette kan medføre økt risiko for kondens - med mulig negativ påvirkning på sanitær innredning.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk ventilasjon slik at rommet får tilfredsstillende luftutskifting i henhold til gjeldende TEK.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

KJØKKEN

Utkast

Tilstandsrapport

4. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH kjøkkeninnredning fra 2021.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Benkeplate i stein med underlimt kum i kompositt/plast.
Belysning via vegglamper (x3), samt pendellampe over kjøkkenøy.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl frys.
Kjøkkenøy i samme utførelse som øvrig innredning.

___

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er registrert som installert på befaringstidspunktet.

Som følge av at kjøkkenet er flyttet, er det registrert installert avløpspumpe i benkeskap på befaringstidspunktet.
Pumpens funksjon, kapasitet, installasjonsutførelse og vedlikeholdstilstand er ikke testet eller verifisert.
Det anbefales på generelt grunnlag å få utført regelmessig service og kontroll av slike pumpeløsninger for å redusere risiko for driftsstans og lekkasjer.

___

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



Utkast

4. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Platetopp med kullfilter.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

____

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Ventilator med omluft (kullfilter) fjerner lukt og noe partikler, men leder ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre at fukt og forurensninger blir værende i rommet, og over tid påvirke inneklima og overflater i kjøkkenområdet.

Tiltak:
Det anbefales regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde funksjonen. Dersom man ønsker mer effektiv fjerning av fukt og matos, kan etablering av ventilator med avtrekk til det fri vurderes i forbindelse med oppgradering, i henhold til gjeldende TEK.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast, utført som rør-i-rør-system og noe kobber.
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.

—

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje eller andre avvik ved denne kontrollen.

—

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.









TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Avtrekk via ventiler.
Tilluft via spalte i vindu.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert inneklima, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.
Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet varmeanlegg.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til bygningsdelen, og det ble på befaringstidspunktet ikke observert synlige tegn til lekkasje.

Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert, og effekt eller reguleringsfunksjon er ikke målt.

Tilstandsgrad er fastsatt basert på visuelle observasjoner ved befaring, samt opplysninger gitt av eier.

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

Sikringsskap lokalisert i skap.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
6 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.
Det foreligger kursfortegnelse i skap (bør oppgraderes).

Utkast

Tilstandsrapport

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Det foreligger kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

Følgende samsvarserklæring er fremlagt:
"Rehab leilighet i hht pristilbud"
- Datert 2022-01-07.

Pristilbud er ikke fremlagt, og det er derfor ikke kjent hvilke arbeider det gjelder.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

6. 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

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

Inntak og sikringsskap

8. 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

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Nei

Utkast

Tilstandsrapport



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

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utkast

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

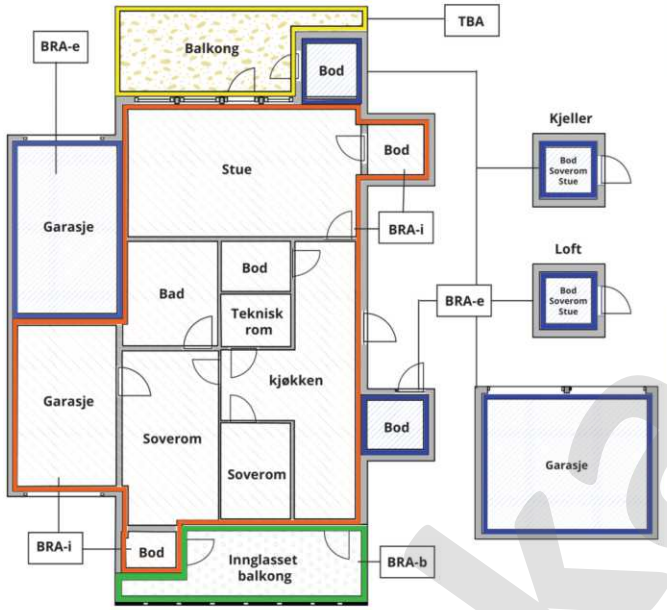
Hva er måleverdig areal?

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.

Utkast

Arealer

3/4-roms selveier i 4.etasje med balkonger:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	71			71	7
Kjeller (bod)		2		2	
Loft (bod)					
SUM	**71**	**2**			**7**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré, kjøkken/spisestue, to soverom, stue, bad		
Kjeller (bod)		Bod	
Loft (bod)		Bod	

Utkast

Kommentar

Entré/gang, bad, to soverom, spisestue/kjøkken og stue.

Utgang fra stue til balkong.
Balkongen ble målt til ca 4,4 m².

Utgang fra soverom til balkong.
Balkongen ble målt til ca 2,8 m².

Eier har påvist en stk bod i kjeller, samt en på loft som opplyses og tilhøre seksjonen.

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 2 m².

Loft:
Bod med skråtak.
Grunnet skråtak og plassering av vegg er arealet ikke måleverdig, i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Gulvareal ble målt til ca 8,5 m².

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

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 skjeve og ujevne veggforløp, noe som vanskeliggjør eksakt oppmåling. Arealet er derfor fastsatt basert på beste mulige måling innenfor gjeldende måleregler. Det kan forekomme mindre avvik i oppgitte arealer som følge av rommenes kompleksitet, vinkler i leiligheten, valgt målemetode og gjeldende avrundingsregler. Arealene er målt på stedet med enkel håndholdt lasermåler. Dersom areal er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning før kjøp.

Utkast

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har oversendt følgende liste:

Høst 2021:
Byttet ut elektrisk anlegg i hele leiligheten. Arbeid utført av Bergerud elektro.
Nye gipsvegger i gang, kjøkken/spisestue og stue + sparklet og malt vegger og tak i samme rom. Arbeid gjort av JPL AS.
Pusset opp overflater (vegger) på begge soverom.
Slipt og lakkert gulv i alle rom. Alt arbeid med unntak av gang og mindre soverom utført av JPL AS
Revet en vegg som tidligere delte kjøkken/spisestue.
Endret åpning og installert nye doble dører mellom kjøkken/spisestue og stue. Arbeid gjort av JPL AS
Revet gammelt kjøkken og flyttet dette inn i nytt rom.
Byttet alle radiatorer i leiligheten + lagt rør fra gammelt kjøkken til nytt og installert pumpe på nytt kjøkken. Utført av Teien Rørservice
Nytt kjøkken fra HTH.

Juli 2022:
Ny servant, skap og speil på bad. Elektrisk utført av Bergerud Elektro.

Mars 2024:
Plassbygde skap på begge soverom. Hjelp til sist finish av Tømrermester Martin Andreassen gjennom Mittanbud.

Utkast

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Andreas Løvstad Martinsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	31		27	865 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Fagerborggata 45 C

Hjemmelshaver

Martinsen Andreas Løvstad, Aam Line Ørjasæter

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker/tradisjonelle bygårder.
Bygning oppført i 1933 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Fasader mot gate er forblendet med spekkmurt teglstein. Fasader mot bakgård har pussede/malte flater.
Saltak takkonstruksjon i tre tekket med takplater/takstein.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Utkast

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - Megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Utkast

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Utkast

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

Forutsetninger

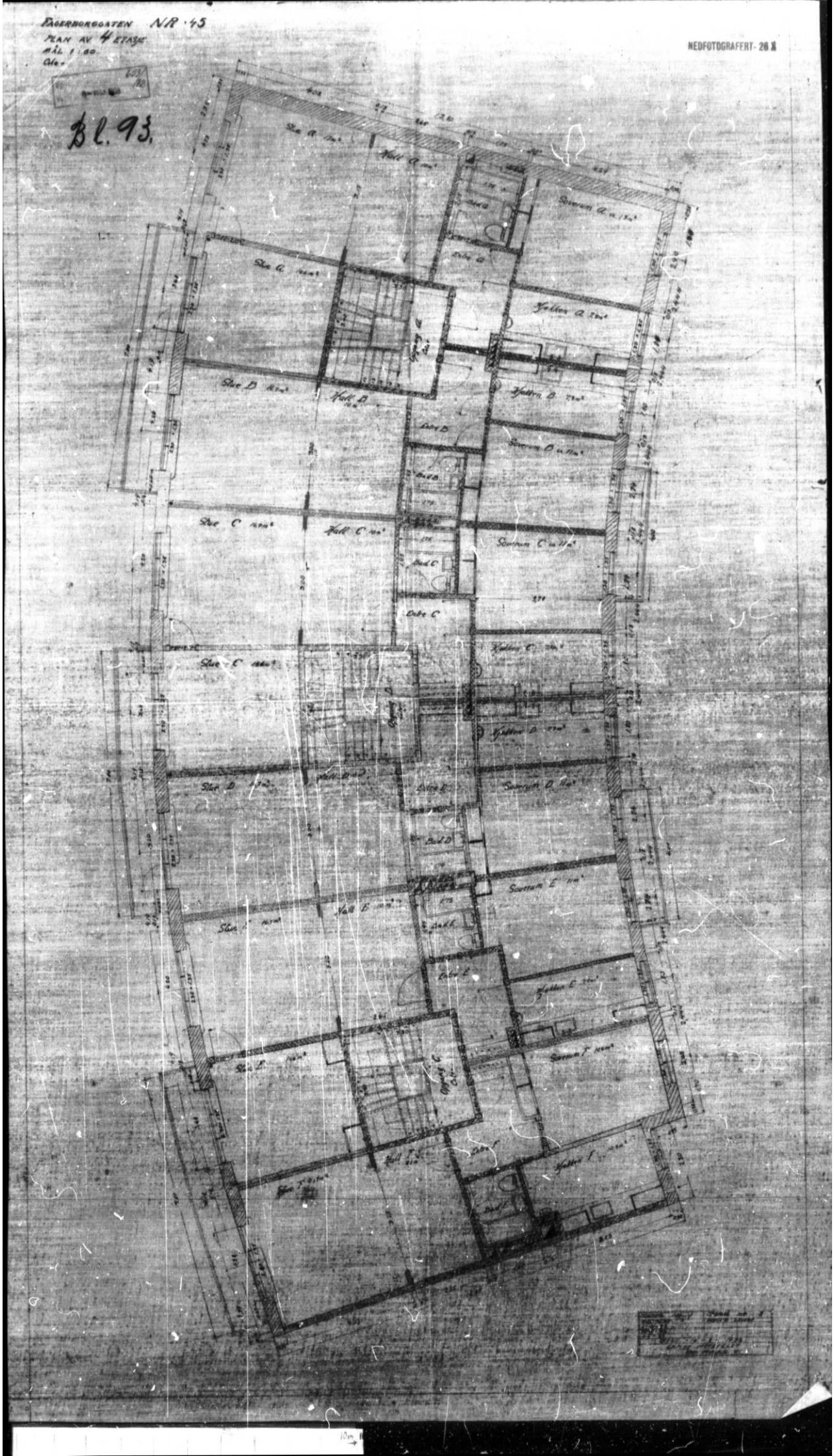
kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Utkast


SKOGERBORGGATEN NR. 43
PLAN AV 4 ETASJE
MÅL 1:100
Bl. 93.
NEDFOTOGRAFFERT- 26 X

Aksept Eiendomsmegling AS
Ullevålsveien 14
0171OSLO

Deres ref.: 92260179
Vår ref.: 333-1-27/9659
Dato: 15.04.2026

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:	27
Adresse:	Fagerborggaten 45 C, 0360 OSLO
Eier/medeier:	Martinsen, Andreas Aam, Line

FELLESKOSTNADER

Dugnad	50.00
Vedlikeholdsinnbetaling	612.00
Brensel flatt fordelt	1 272.00
Renter og avdrag - Balkongutbygging	1 526.00
Felleskostnader	3 247.00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 6 707.00**

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. 136 461**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 24 326

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.71.63715
Rest lånebeløp:	3 132 739.00
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 119 162.00**
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. 15.04.2026:	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.

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 ti/ 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 ti/ 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)

4

~~C~~: § 67 for balkongenes avstand fra nabo.

~~D~~: § 75/76,2 for gårdsplassens areal og mindste utstrekning.

~~N~~: § 104/105 for minimumsbredde av rum til varig ophold.

Videre bemerkes:

~~1~~. Gateoparbeidelsesspörsmålet må ordnes ved meddelelse fra rådmannen for 2nen avdeling.

~~2~~. Fasadene må godkjennes.

~~3~~. Der må ved statiske beregninger redegjöres for fornödne konstruksjoner.

~~4~~. Der må redegjöres for isolasjon av utvendige vegger.

~~5~~. Der må redegjöres for isolasjon av etasjeadskillere.

~~6~~. Der må redegjöres for isolasjon av skillevegger mellem leiligheter.

7. Centralopvarmningsanlegget må tilleggsanmeldes.

8. Rörleggerarbeidet må særskilt anmeldes til vann- og kloakkvesenet.

9. Innhegning og forhavens behandling må tilleggsanmeldes.

~~10~~. § 83,2 må befölges ved anlegg av pipe i gavlvegg.

11. § 93 må befölges.

12. Overlystrappens lyssjakt synes snau.

13. Feieriuker må ikke anbringes i boder i kjeller og på loft.

14. Ingeniör Skappel Jensen anbefales å stå som ansvarshavende for det hele bygg

15. Godkjennelse kan ikke meddeles för:

a: De under ~~A,B,C,D,E,F,G~~ og ~~H~~ nevnte undtagelser er erhvervet.

b: De under punkt 1,~~2,3,4,5,6~~,7,9,12 og 14 nevnte forhold er iorden.

Oslo den 11. juni 1932.

G. Bugge

Fasaderådet har i møte 17/6 d.å. besluttet:
"Saken ikke godkjennt"
Meddeles ikke.
Oslo 17/6-32
A. Skilland

Meddelt 20/6-32

Bf. 12/13. Fasade.
↓ " 14/17 Byggn.

5

BYGGEINSPEKTØREN
GSJ
1932
356

JNr. 2346/1932 B

Ekspedisjons-Dokument 2

angående Våningshus

på matr.nr. 45, Fagerborgalen

Innlevert Attestert

Bl 18
1 v Gbeg

Bl. k. i anl. bl. 18.

Oslo 17/8-32

O. Skiaker

Tilbakesendes Sh. byggings-kontoret i anl. av bl 18.
Bl 11 av ark. tilfølle j.nr. 926-31, hvorfra sh. rådmann for III avd. henvises, vedlegges i anl. av bl 18 bemerker, at den ikke kan sees å være innsendt fullstendig til på eget ansvar å påbegynne arbeidet.

Oslo 17/8 32. G. Berge

bl 17/3 - fasaden.
Fasadeskissen godkjennes i møte 19/8 32. Innsendt.
Innsendte tegninger ikke godkjennet.
Oslo 19/8. 32
O. Skiaker

Meddeles anm.
Oslo 21/8 32

Bl. 20/21 Fasade og snitt

6 Fasaderådet har i møte 2den d. besluttet:
"Subsidiær godkjennet. Der må innsendes skriftlig begjæring av hoveddigrinus og inngangspart."
Oslo 8/9. 32

Ekm.

N.d. i anl. bl. 20-21.
Oslo 8/9. 32
Ekmagnus.

N/MS.
J.nr.653/1932.

Ad: 45 Fagerborggaten.

Tilbakesendes herr bygningschefen i anledning av blad 20-21.

1. Der må fremsendes korrekte planer ~~som korresponderer~~ med den nye fasade. Efter den nye fasade blir der leiligheter som kun har adkomst til 1 trapp.
2. De i fasaden angitte kotehöider for kjellergulv er avvikende fra de av kloakkvesenet godkjente höider.
3. Korrigert gårdsfasade må formentlig fremsendes.
4. Saken må antagelig forelegges naboen (Fagerborg skole); idet gesimsen nu ligger ca. 1 meter höiere enn på den for naboen forelagte tegning..
5. Den på blad 20 angitte nabobebyggelse (111 Ullevålsveien) er helt avvikend fra den godkjente fasade for denne bygning.
6. Foran anförte forhold må være iorden förenn fasaden godkjennes.

Oslo den 12. september 1932.

Bygn.insp. innst. i anl. bl. 20-21 tilbakes og meddeles.
Oslo 12/9-32

Meddelt 13/9-32. A. Fiskaa Ekm.

bl. 22/31 beregn.

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ing. Knut Larsen AS
Sørkedalsveien 238
0754 OSLO

Dato: 20.12.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201112885-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sissel Haugen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FAGERBORGGATA 45C	Eiendom:	216/31
Tiltakshaver:	Ingvild Handagard	Adresse:	Humleveien 24, 0870 OSLO
Søker:	Ing. Knut Larsen AS	Adresse:	Sørkedalsveien 238, 0754 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - FAGERBORGGATA 45 C

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 13.12.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Pålegget om ferdigstillelse av 26.09.2011 er med dette oppfylt.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.12.2011 av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til: Ingvild Handagard, Humleveien 24, 0870 OSLO

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.

2025-03-27 14:12:00 UTC+00:00

ANDREAS LØVSTAD MARTINSEN

bankID

NO BankID - 255f3890-d145-4dd6-bcbf-b3996ee296a4

2025-03-27 17:33:42 UTC+00:00

Reidun Kvitberg Gulliksen

bankID

NO BankID - 8b27aa4d-ffda-4141-b8a3-fa12e7a85580

2025-03-27 19:05:27 UTC+00:00

Sarah Hermine Fossum Simonsen

bankID

NO BankID - ceccd9a5-8bf5-48e7-ae2b-31b0684c8b4d

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

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

Fagerborggata 45C

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 201 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	7 min 0.6 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 335 elever, 17 klasser	13 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	12 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	2 min 0.2 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 31 elever, 28 klasser	12 min 0.9 km
Heltberg Bislett	15 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	15 min 1.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vestre Aker kirke Linje FB1, 20, 25, 28	2 min 0.1 km
Ullevål sykehus i Sognsveien Linje 17, 18	4 min 0.3 km
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 ... 69 barn	2 min 0.2 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 år) 59 barn	4 min 0.3 km
Blindernveien SiO (0-4 år) 44 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Fagerborg	1 min
Bunnpris Adamstuen	2 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	12 min
Ullevål Sykehusapotek	8 min
Vinmonopolet Valkyrien	12 min

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

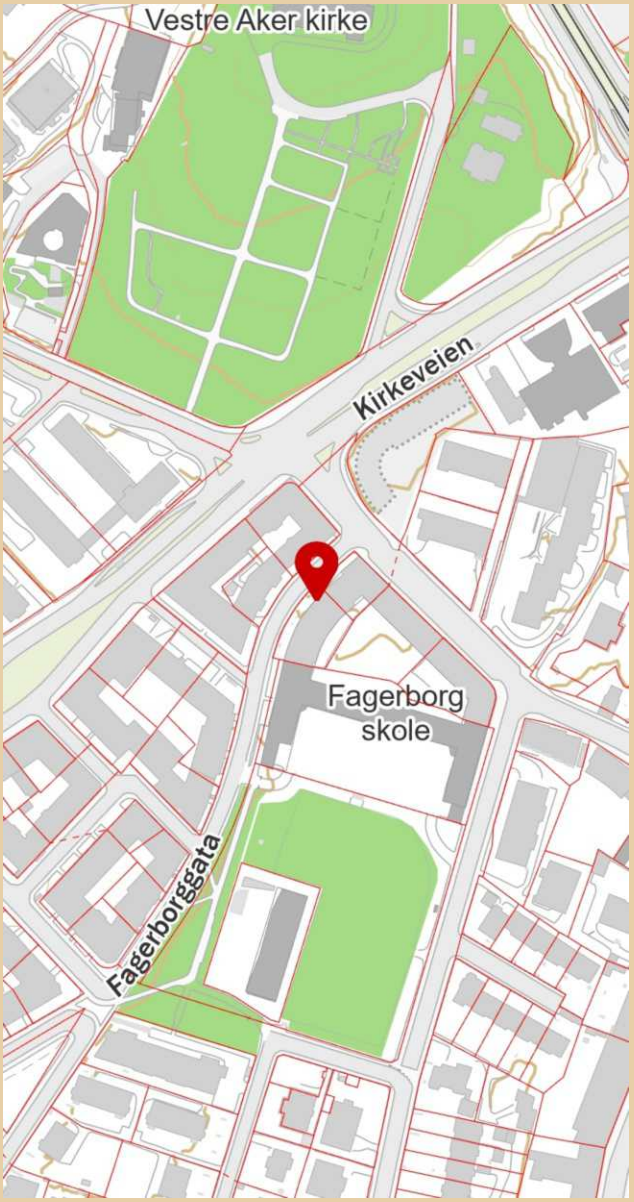
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Trikk



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

Fagerborggata 45C

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 201 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

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

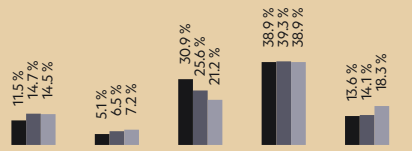
BARNEHAGER

Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 å... 69 barn	2 min 0.2 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 år) 59 barn	4 min 0.3 km
Blindernveien SiO (0-4 år) 44 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

- Buss
- Gående
- 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

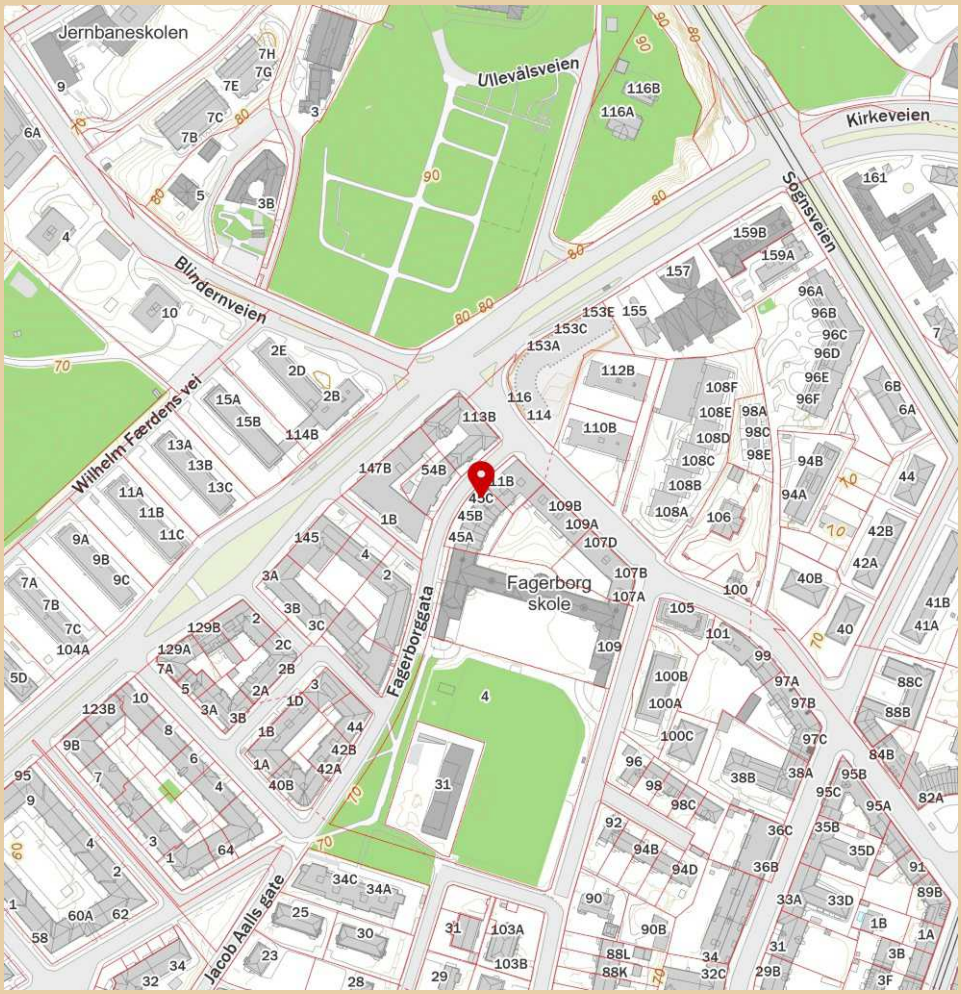
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Fagerborggata 45C

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 201 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	7 min 0.6 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 335 elever, 17 klasser	13 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	12 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	2 min 0.2 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 31 elever, 28 klasser	12 min 0.9 km
Heltberg Bislett	15 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	15 min 1.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vestre Aker kirke Linje FB1, 20, 25, 28	2 min 0.1 km
Ullevål sykehus i Sognsveien Linje 17, 18	4 min 0.3 km
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 ... 69 barn	2 min 0.2 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 år) 59 barn	4 min 0.3 km
Blindernveien SiO (0-4 år) 44 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Fagerborg	1 min
Bunnpris Adamstuen	2 min

FINN 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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	12 min
Ullevål Sykehusapotek	8 min
Vinmonopolet Valkyrien	12 min

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 90/100

—

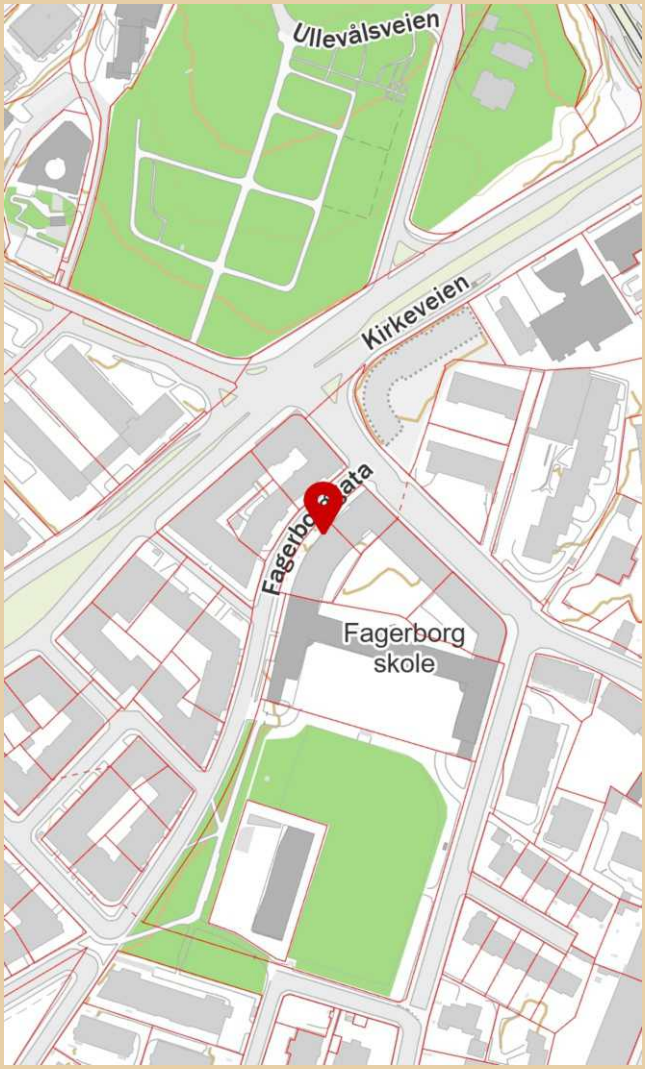
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Trikk



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. 27, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260179

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 418 44 305

E-post: tor.martin.tinderholt@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.
