PRIVATMEGLEREN
PARK

# FAGERBORGGATA 50B

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

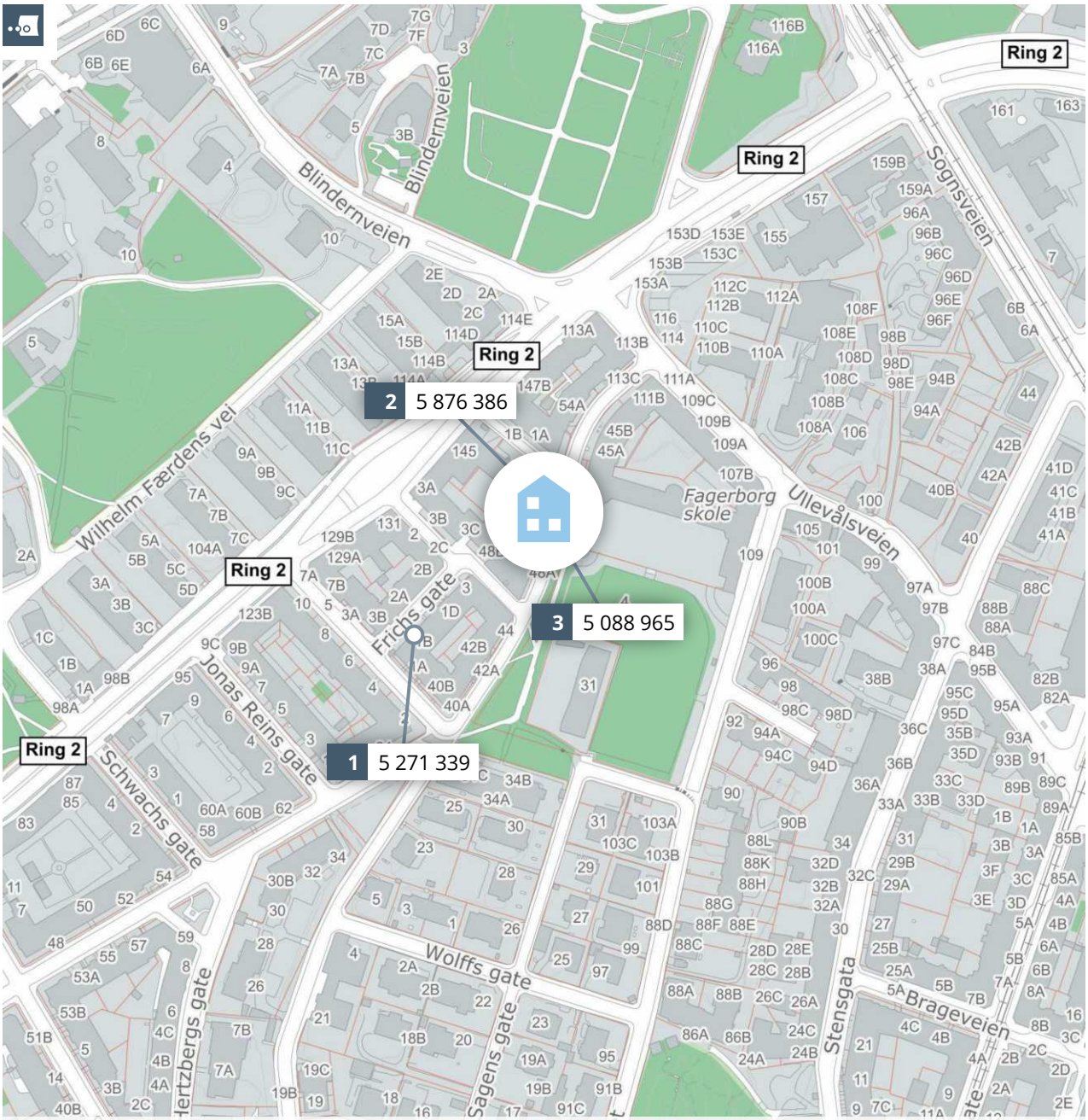
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# FAGERBORGGATA 50 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 03.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Hannah Douglas.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Fagerborggata 50 B, 0360 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1959

GNR 216 BNR 33 FNR 0 SNR 23 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS FAGERBORG RODE 4

Verdivurdert til

**5 100 000**

| 10 925 | 5 110 925 | 127 750 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 40 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1959 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 3 892 |
| Formue | 6 223 |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 2 |

Balkong Heis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Frichs gate 1 B<br>41 m² 1932 4. etg 1 sov | 06.06.2024 | 4 950 000 | **5 250 000** | 21 339 | 5 271 339 | **128 569** |
| 2 Flintoes gate 2<br>51 m² 1957 4. etg 2 sov | 03.03.2026 | 5 990 000 | **5 850 000** | 26 386 | 5 876 386 | **115 223** |
| 3 Fagerborggata 50 B<br>38 m² 1959 2. etg 1 sov | 22.04.2026 | 4 850 000 | **5 070 000** | 18 965 | 5 088 965 | **133 920** |

En lys og pen selveier beliggende sentralt i et av byens mest ettertraktede boligområder. Leiligheten ligger i 2. etasje og vender i sin helhet mot en rolig gate. Her bor du midt i smørøyet med umiddelbar nærhet til et rikt utvalg fasiliteter, servicetilbud, grønne lunger og alt av kollektivtransport i umiddelbar nærhet.

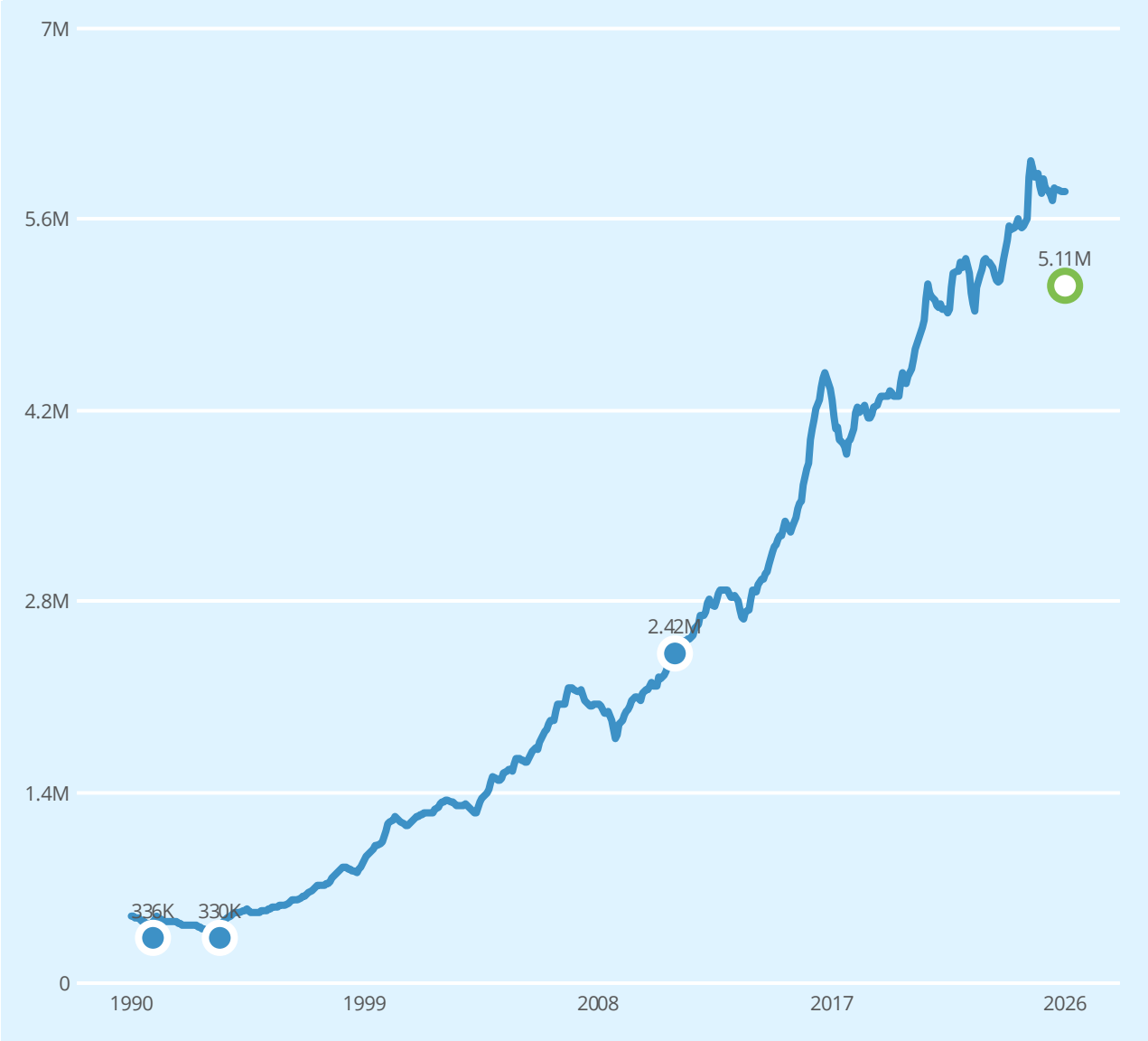
Kort fortalt:
- Leiligheten er pusset opp i 2025
- Hyggelig balkong med formiddagssol
- Heisadkomst
- Store vindusflater gir vakkert lysinnslipp hele dagen
- Moderne kjøkken fra 2025 med mye skap- og benkeplass
- Pent baderom fra 2019
- Varmtvann, fyring og internett er inkludert i felleskostnader
- Kort vei til alt av dagligvare, byliv, flere studiesteder og kollektivtransport

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 10.06.2025 | | 10.06.2025 | - | 3 000 000 | - | 3 000 000 | 2 |
| 25.03.2011 | 05.04.2011 | 05.05.2011 | 2 090 000 | 2 400 000 | 16 823 | 2 416 823 | |
| 08.07.1993 | | 08.07.1993 | - | 330 000 | - | 330 000 | |
| 04.12.1990 | | 04.12.1990 | - | 336 000 | - | 336 000 | |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

## Leiligheter til salgs i FAGERBORG RODE 4 grunnkrets nå

**15**
leiligheter til salgs

6.9M
6.7M
**6 435 000** Prisantydning i snitt
6.3M
6.1M
5.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**24**
dager

## Leiligheter solgt i FAGERBORG RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

**12**
leiligheter solgt

6.7M
**6 691 000** Salgspris i snitt
**6 659 000** Prisantydning i snitt
6.6M

Solgt i snitt i løpet av
**22**
dager

for 1.1% over prisantydning

## Analyse m²-priser

**127 750** Fagerborggata 50 B
Totalpris 5 110 000

**121 452** St. Hanshaugen bydel i snitt siste 3 mnd

**114 266** FAGERBORG RODE 4 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Park |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 6260130 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Morten Christensen |

| Gateadresse |
| --- |
| Fagerborggata 50B |

| 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: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 7822422

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260130

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Totalrenovert bad i november 2019. Nye vannrør i sameiet i ca. 2021. |
| Arbeid utført av | TR VANN OG VARME |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Ny membran, tettesjikt og sluk i november 2019. |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Hele elektriske anlegget i leiligheten ble fornyet, inkludert nytt sikringsskap i mai 2025. Elektriske ledninger lagt skjult i veggene. |
| Arbeid utført av | Rett Elektro AS |

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Sluttkontroll av Rett Elektro 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

Document reference: 6260130

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Nye Nordan tre-fags vinduer i mai 2025. |
| Arbeid utført av | Per Ø. Norum |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260130

## Tilleggskommentar

Nytt IKEA-kjøkken med hvitevarer i juni 2025. Nye rør til oppvaskmaskin inkludert waterguard. Arbeidet gjennomført av faglært. Nymalte overflater i mai 2025 gjennomført av faglært. Nytt laminatgulv i mai 2025.

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: 6260130

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Morten Christensen | e2fc4a1f4b7c93de77683d1c9e7ab56a81bed09a | 07.04.2026 19:48:29 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 6260130

- 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

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Fagerborggata 50 B, 0360 OSLO

OSLO kommune

gnr. 216, bnr. 33, snr. 23

**Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 40 m²**



**Befaringsdato:** 10.04.2026 **Rapportdato:** 15.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20084-3800 **Eiendomsverdi ref nr:** AC2026

**Foretak:** Bolig Design AS **Vår ref:** Hannah Douglas, PM Park

Norsk takst

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

# Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

**Rapportansvarlig**

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

# 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.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er lokalisert i 2. etasje i et leilighetsbygg med 7 etasjer.
Bygningen er oppført i murverk og har fasader, leilighetsskilende vegger og etasjeskillere i betong og stål.
De utvendige fasadene er synlig forblendet med teglstein.
Bygget har saltakkonstruksjon.

Takhøyde på: 262 cm.

Leilighetens innhold:

- Entré/gang
- Stue med kjøkken
- Bad/vaskerom
- Soverom
- Innvendig bod
- Balkong med tilkomst fra soverom
- Bod i fellesareal (loft). Loftsboden har vesentlig større gulvareal enn målbart areal.
- Bod i fellesareal (kjeller).

Oppvarming:
Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme i radiatorer.

Tilstand:
Tilstandsrapporten viser ingen avvik med tilstandsgrad 3.
Bad er fra 2019; overflatene er godt vedlikeholdt og er fra 2025; vinduer fra 2025; kjøkkenet er fagmessig utført og er fra 2025.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1959**

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Boligen har brann- og lydklassifisert entrédør. Døren har normal bruksslitasje.
Malt balkongdør i treverk med 2-lags glass.
Balkong oppført i betong og stål orientert mot syd.
Det er påført epoxy over betongdekket. Rekkverk i betong og stål med høyde på 94 cm.
Balkongen er takoverbygget (ligger under en annen balkong.
Balkongen er strukturell sikker og det er generelt litt slitasje på overflatene.
Det er bygget levegg og plassbygd møblement.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har vedlikeholdsvennlige overflater med lav grad av slitasje.
Gulvene er belagt med laminat, og veggflatene er slette, malte.
Taket er også slett, malt.
Betongdekke utgjør etasjeskiller mot underliggende areal. Gulvet er ikke åpnet, og oppbygging er derfor ikke verifisert ved visuell kontroll; våre beskrivelser av konstruksjonens oppbygging må derfor betraktes som antakelser.
Det er kun målt mindre avvik på høydeforskjeller i etasjeskille; i entrè mot stue ble det målt 10 mm, og cirka 2 mm på tvers av stuen.
Innvendig har boligen malte glatte dører. Døren inn mot badet har normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et hvitmalt, slett tak.
Det er installert varmekabler i gulvet og taklampe, samt lys integrert i speil. Det er naturlig avtrekk til en ventilasjonskanal som er felles for bygget, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er forskriftsmessig fall fra gulvet ved døren mot sluket. Sluket har synlig membran under klemringen. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder veggmontert toalett, dusjnisje, servant og opplegg for vaskemaskin. Det er fremlagt bildedokumentasjon over utførelsen av sluk og membran.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Rommetsvåtsone går mot yttervegg og kjøkkeninnredning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er utført med slette fronter og laminat benkeplate.
Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er montert. Innredningen er fagmessig montert og har lite slitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørene er besiktiget i rørfordelerskap.
Rørfordelerskapet har synlig avrenning til gulv med vanntett gulv og sluk.
Hovedstoppekranen er plassert utenfor leiligheten.
Det er innvendig avløpsrør av plast. Kun synlig deler av avløpsrør er besiktiget og vurdert.
Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen har naturlig avtrekk fra bad (som er noe begrenset grunnet feil ventil). og får tilluft via ventiler i vinduer og vegger. Dersom man utbedrer avviket i punktet "ventilasjon bad", så vil hele boligen få bedre ventilasjon da avtrekket fra badet fungerer som hele boligens avtrekk. Det er sporadisk mekanisk avtrekk fra kjøkkenet.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via felles varme- og varmtvannsinstallasjon, som er en del av byggets sentrale varmtvannssystem. Varmtvannstanken er plassert i fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet/borettslaget. Systemet er en del av fellesanlegget og er ikke vurdert i denne rapporten.
Eier opplyser om at det er utført vedlikehold på radiatorene, inkludert bytte av enkelte rør der det var behov, samt bytte av reguleringsventiler.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.
Eier opplyser om at det elektriske anlegget er fornyet; det er byttet til skjult anlegg med nytt sikringsskap. Dette ble gjort i 2025 i

# Beskrivelse av eiendommen

forbindelse med overflateoppussingen. Alder er satt til 2019 siden varmekablene på badet er fra 2019 (den eldste komponenten på anlegget).

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

- Det er ikke forskriftsmessig rekkverkshøyde på balkongen.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

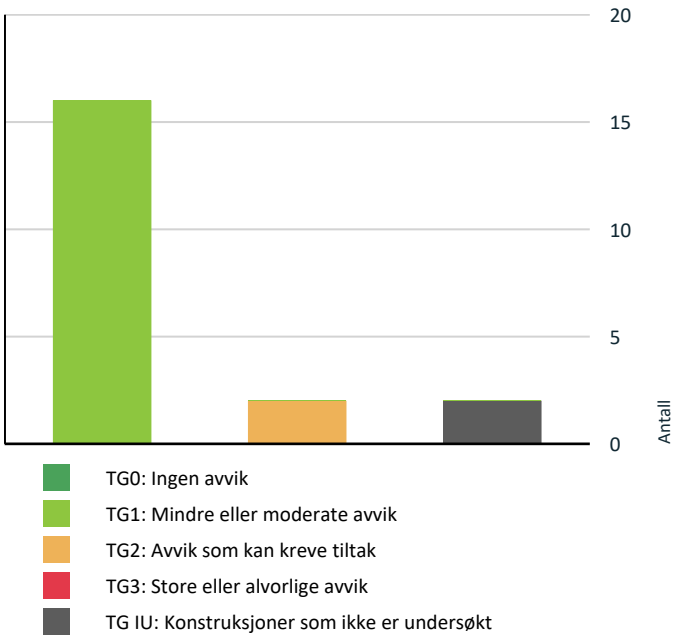
**Boligbygg med flere boenheter**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

- Vegg mellom kjøkken og stue er åpnet opp.
- Soverommet er etablert ved oppdeling av opprinnelig stueareal. Rommet fremkommer ikke som separat soverom på fremlagte tegninger. Det er ikke dokumentert, eller undersøkt hvorvidt endringen er søknadspliktig eller omsøkt/godkjent hos kommunen. Slike endringer kan i noen tilfeller være søknadspliktig.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

**Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

**Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

**Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > 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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1959

**Kommentar**
Hentet fra Eiendomsverdi.

**Anvendelse**
Bolig.

**Standard**
Leilighet med normal standard.

**Vedlikehold**
Leiligheten er godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**
Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Hovedytterdør

**Beskrivelse**
Boligen har brann- og lydklassifisert entrédør. Døren har normal bruksslitasje.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Eier





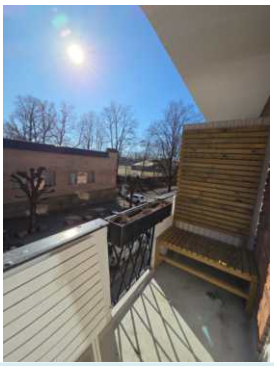
### TG 1 Balkongdør

**Beskrivelse**
Malt balkongdør i treverk med 2-lags glass.



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**
Balkong oppført i betong og stål orientert mot syd.
Det er påført epoxy over betongdekket. Rekkverk i betong og stål med høyde på 94 cm.
Balkongen er takoverbygget (ligger under en annen balkong.
Balkongen er strukturell sikker og det er generelt litt slitasje på overflatene.
Det er bygget levegg og plassbygd møblement.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**
Boligen har vedlikeholdsvennlige overflater med lav grad av slitasje. Gulvene er belagt med laminat, og veggflatene er slette, malte. Taket er også slett, malt.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Betongdekke utgjør etasjeskiller mot underliggende areal. Gulvet er ikke åpnet, og oppbygging er derfor ikke verifisert ved visuell kontroll; våre beskrivelser av konstruksjonens oppbygging må derfor betraktes som antakelser.
Det er kun målt mindre avvik på høydeforskjeller i etasjeskille; i entrè mot stue ble det målt 10 mm, og cirka 2 mm på tvers av stuen.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte glatte dører. Døren inn mot badet har normal bruksslitasje.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et hvitmalt, slett tak. Det er installert varmekabler i gulvet og taklampe, samt lys integrert i speil. Det er naturlig avtrekk til en ventilasjonskanal som er felles for bygget, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er forskriftsmessig fall fra gulvet ved døren mot sluket. Sluket har synlig membran under klemringen. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder veggmontert toalett, dusjnisje, servant og opplegg for vaskemaskin. Det er fremlagt bildedokumentasjon over utførelsen av sluk og membran.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier



### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Taket er malt. Avrenningen fra fordelerskapet mangler lokk.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til cirka 55 mm.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger.

- Det er påvist bom i gulvflis. Dette gjelder flisene går som langs høyre side av badet.
- Silikoneringen i dusjen er noe misfarget.

**Konsekvens/tiltak**

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

- Overvåke tilstands på flisene. Det er ikke observert skader på flisene som følge av bom, men dette kan bli aktuelt.
- Misfargingen på silikoneringen kan man forsøke å vaske bort. Dersom man ikke får vasket dette av, anbefaler vi å bytte fuger i dusjen etter man har utbedret avviket på ventilasjonen (slik at dette ikke gjentar seg).

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og smøremembran. Det fremkommer i FDV-dokumentasjon at det er tatt i bruk smøremembran.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier



### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

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

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Det er naturlig ventilering av rommet via et sentralt anlegg. Rommet får tilluft fra spalte under dørbladet.
Det er montert en tilluftsventil over avtrekksventilen. Disse typer ventiler som er tatt i bruk på badet er egentlig designet for å slippe luft inn i boliger. Eier har fjernet filterinnsatsen, slik at ventilen fungerer som et lokk.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Rommetsvåtsone går mot yttervegg og kjøkkeninnredning.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet er utført med slette fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er montert. Innredningen er fagmessig montert og har lite slitasje.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier



### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørene er besiktiget i rørfordelerskap.
Rørfordelerskapet har synlig avrenning til gulv med vanntett gulv og sluk.
Hovedstoppekranen er plassert utenfor leiligheten.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier



#### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er innvendig avløpsrør av plast. Kun synlig deler av avløpsrør er besiktiget og vurdert.

#### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen har naturlig avtrekk fra bad (som er noe begrenset grunnet feil ventil). og får tilluft via ventiler i vinduer og vegger. Dersom man utbedrer avviket i punktet "ventilasjon bad", så vil hele boligen få bedre ventilasjon da avtrekket fra badet fungerer som hele boligens avtrekk. Det er sporadisk mekanisk avtrekk fra kjøkkenet.

#### TG IU Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvann (forbruksvann) leveres via felles varme- og varmtvannsinstallasjon, som er en del av byggets sentrale varmtvannssystem. Varmtvannstanken er plassert i fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet/borettslaget. Systemet er en del av fellesanlegget og er ikke vurdert i denne rapporten.

#### TG 1 Vannbåren varme

**Beskrivelse**

Eier opplyser om at det er utført vedlikehold på radiatorene, inkludert bytte av enkelte rør der det var behov, samt bytte av reguleringsventiler.

# Tilstandsrapport

## 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**

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.
Eier opplyser om at det elektriske anlegget er fornyet; det er byttet til skjult anlegg med nytt sikringsskap. Dette ble gjort i 2025 i forbindelse med overflateoppussingen. Alder er satt til 2019 siden varmekablene på badet er fra 2019 (den eldste komponenten på anlegget).

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2019**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene, så anbefaler vi på generelt grunnlag en utvidet elkontroll av anlegget.**



## 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**

- Det er ikke forskriftsmessig rekkverkshøyde på balkongen.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

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

# 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

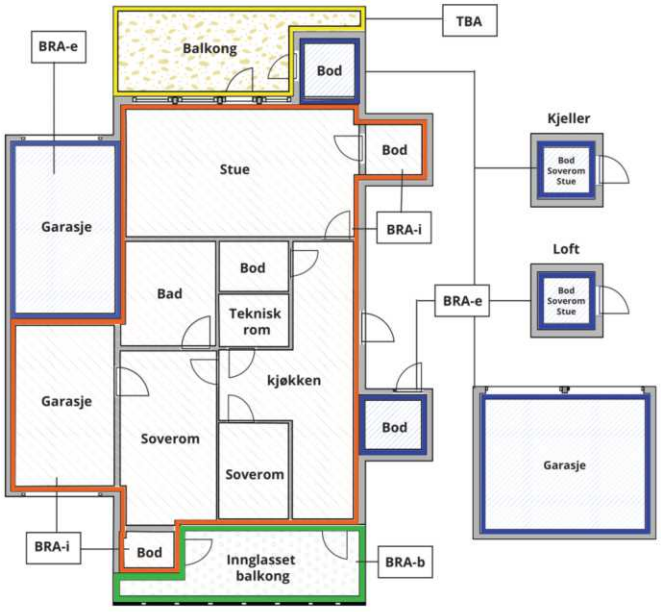
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. Etasje | 40 | 5 | | 45 | 3 |
| **SUM** | **40** | **5** | | | **3** |
| **SUM BRA** | **45** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2. Etasje | Entré, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom | Bod i fellesareal (loft), bod i fellesareal (kjeller) | |

**Kommentar**

Leiligheten er medregnet som BRA-i (internt bruksareal).
Boder utenfor leiligheten er medregnet som BRA-e (eksternt bruksareal).
Balkong er medtatt som TBA (terrasse- og balkongareal).

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
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."

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* - Vegg mellom kjøkken og stue er åpnet opp.
- Soverommet er etablert ved oppdeling av opprinnelig stueareal. Rommet fremkommer ikke som separat soverom på fremlagte tegninger. Det er ikke dokumentert, eller undersøkt hvorvidt endringen er søknadspliktig eller omsøkt/godkjent hos kommunen. Slike endringer kan i noen tilfeller være søknadspliktig.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se nærmere omtale i rapporten.

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 10.4.2026 | Marius Jonassen | Takstingeniør |
| | Morten Christensen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 216 | 33 | | 23 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Fagerborggata 50 B

**Hjemmelshaver**
Christensen Morten

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Meget attraktiv beliggenhet på Fagerborg/Majorstuen med gangavstand til blandt annet Bogstadveien, Adamstuen, NRK, Ullevål sykehus, høyskolesenteret på Bislett, Høyskolen i Oslo/HiO, Universitetet på Blindern (UiO) og Politihøyskolen. Stille og rolig beliggenhet i gate uten gjennomfartstrafikk. Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet. I nærmiljøet er det koselige kafeer, slakter, baker, nærbutikk og Esso bensinstasjon. Det er en rekke grønt og friarealer i området med blant annet Marienlyst, Stensparken og "Idioten". Gangavstand til Frognerparken.

**Adkomstvei**

Fra Oslo: Følg Haakon VIIs gate og Rv162 til Kristian IVs gate. Sving til venstre og inn på Kristian IVs gate. Følg Fv168 til Parkveien i Majorstuen. Følg Parkveien til Pilestredet i Sankt Hanshaugen. Ta Thereses gate til Ullevålsveien. Fortsett på Ullevålsveien. Kjør til Fagerborggata.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

**Regulering**

Eiendommen er regulert til bolig.

**Om tomten**

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

**Tinglyste/andre forhold**

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 07.05.2026 | |
| 2 | 07.05.2026 | |
| 3 | 15.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# 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.

# 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

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses 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 eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Elektrisk anlegg er kun vurdert på dokumentasjon og åpenbare feil.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.
Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter.
Marius Jonassen har deltatt på befaring for dette oppdraget.
Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.

enova

# Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Fagerborggata 50B, 0360 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**01.06.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-305614** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**80525567** |
| Gårdsnummer<br>**216** | Bruksnummer<br>**33** |
| Seksjonsnummer<br>**23** | Bruksenhetsnummer<br>**H0203** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**1959** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**40,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**34,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**MurTeglstein** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Fjernvarme** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **150,96 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **150,96 kWh/m²** | **9 792 kWh** |




# Fagerborggata 50B, 0360 OSLO

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Ja** | Vegger<br>**Ja** |
| Vindu<br>**Ja** | Gulv<br>**Ja** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Ja** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Fagerborggata 50B, 0360 OSLO

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 11: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

### Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

### Tiltak 13: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 16: Montering tetningslister

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

### Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 25: Montere automatikk på utebelysning

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

PRIVATMEGLEREN

| Oppdragsnr. | Vår dato |
|---|---|
| 6260130 | 28.05.2026 |

Salg av eierseksjon i BOLIG OG NÆRINGSSAMEIET FAGERBORGGATEN 50

| | |
|---|---|
| **Adresse:** | Fagerborggata 50B, 0360 OSLO |
| **Hjemmelshaver(e):** | Morten Christensen |
| **Eiendom:** | gnr. 216, bnr. 33, snr. 23 i Oslo |

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren PARK

Hannah Douglas
Eiendomsmegler

PRIVATMEGLEREN

# OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 216, bnr. 33, snr. 23 i Oslo
Adresse: Fagerborggata 50B, 0360 OSLO
Onr. 6260130

## Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 3892,-

Felleskostnader inkluderer Renter, avdrag, fyring, vv, komm. avgifter, internett, FK, adm

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 444,- (renter/avdrag)
avdrag Kr 848,- (fyring/vv)
og driftsutgifter Kr 2600,- (driftskost)

Utestående krav: Kr. 0,- pr 01.06.26

Forsikret i Gjensidige Polisenr 789 35 191 Forfall _____ Betalt Ja

Andel felles gjeld kr. 10 925,- pr 31.12.2025
Långiver / lånenr. BN Bank
Lånets totale saldo 143.470,- og 950.000,- pr 31.12.25
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats 7,5% pr
Dato siste termin 15.07.2026 og 15.09.2030

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 6223,- pr 31.12.2025
Total formue kr. 1.005.030,- pr 31.12.2025

## Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Ikke som vi er kjent med pr nå

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Ikke som vi er kjent med pr nå

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Krever styregodkjenning

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Nei

## Gebyr(er):

| | | |
|---|---|---|
| Eierskiftegebyr | Kr | 6725,- ink. mva |
| Innhenting av opplysninger | Kr | 6725,- ink. mva |
| Evt. andre gebyrer | Kr | - |
| Kontonummer for gebyrer: | | Faktura sendes |

## Styreleder i sameiet

Navn: Arne Dahlsrud

Adresse:

Telefon:

Fax:

E-post: styretfagerborggaten50@gmail.com

Send svar til: hannah.douglas@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 01.06.26 / Oslo

Anne T. Bjørneng

Forretningsførers stempel/underskrift

**Til Sameierne i Bolig og Næringssameiet Fagerborggaten 50**

**INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026**

Det innkalles herved til årsmøte i Bolig og Næringssameiet Fagerborggaten 50.
Årsmøtet holdes hos Marit og Arne Dahlsrud , Fagerborggt.50 A 6.etg

**Tirsdag 14 april kl. 18.00**

1. Konstituering:
- Godkjenning av innkalling og dagsorden.
- Opptak av navnefortegnelse
- Valg av møteleder, referent og to personer til å undertegne protokollen

2. Styrets årsberetning (vedlagt)

3. Regnskap
- Regnskap for 2025 (vedlagt)
- Budsjett for 2026 (vedlagt)
- Revisjonsberetning ( vedlagt)

4. Innkommende forslag.

5. Valg av styre.

Forslag til styret må være innkommet senest 6.april
De av sameierne som ikke kan møte på årsmøtet kan fylle ut fullmakten på nedenstående blankett som må medbringes av den som gis fullmakt.

Oslo, 25.03.2026

Med vennlig hilsen
Bolig og Næringssameiet Fagerborggaten 50
Arne Dahlsrud
Styreleder

……

BOLIG OG NÆRINGSSAMEIET FAGERBORGGATEN 50
Denne fullmakt bes levert i utfylt og undertegnet stand ved fremmøte på årsmøtet

Sameiers navn:……..Seksjonsnr.:……

Fullmakt til å stemme på mine/våre vegne gitt til……

Dato:……Sameiers signatur……

# F50 Protokoll årsmøte 2026

**Signert av følgende**

*Signatur 1*

*Signatur 2*

*Signatur 3*

*Signatur 4*

*Signatur 5*

*Signatur 6*

*Signatur 7*

*Signatur 8*

# Protokoll – Ordinært årsmøte

**Bolig og Næringssameiet Fagerborggaten 50**

**Dato:** 14. april 2026 **Tid:** 18.00

**Sted:** Fagerborggaten 50 A, 6. etasje (hos Marit og Arne Dahlsrud)

## Sak 1 – Konstituering

Innkalling og dagsorden ble gjennomgått. Navnefortegnelse ble tatt opp.

Antall fremmøtte seksjoner: 16

**Vedtak:**

Årsmøtet godkjenner innkalling og dagsorden. Årsmøtet erklæres lovlig satt.

**Valg av møteleder, referent og protokollunderskrivere:**

Møteleder: Arne Dahlsrud

Referent: Erik Glende Johnsen (forretningsfører)

Protokollunderskrivere: Kåre Magnus Solvåg og Gunnhild Goffeng

## Sak 2 – Styrets årsberetning

Styrets årsberetning ble gjennomgått. Brannvern og søppelhåndtering ble særskilt kommentert. Det ble informert om mulighet for levering av avfall ved Bentsehjørnet gjenvinningsstasjon.

**Vedtak:**

Styrets årsberetning tas til orientering.

## Sak 3 – Regnskap, budsjett og revisjonsberetning

Regnskap 2025, budsjett 2026 og revisjonsberetning ble gjennomgått. Alle spørsmål ble besvart.

**Vedtak:**

Regnskap for 2025 og budsjett for 2026 godkjennes. Revisjonsberetningen tas til orientering.

## Sak 4 – Innkomne forslag

**Forslag 1 – Støtte fra Enova**

Det ble orientert om forslag om å søke støtte fra Enova til utskiftning av vinduer.

**Vedtak:**

Styret sender ut informasjon til beboerne og kartlegger interessen for dette.

**Forslag 2 – Beplantning langs fortau**

Det var kommet forespørsel om planting av hekk mellom oppgang A og B. Styret redegjorde for at grunnen hovedsakelig består av stein og grus, og at beplantning vil kreve omfattende grunnarbeider. Som alternativ kan taugjerde vurderes.

**Vedtak:**

Forslaget tas til etterretning. Styret vurderer videre muligheter.

## Sak 5 – Valg av styre

Styreleder orienterte om valgkomiteens forslag.

**Vedtak:**

Følgende styre ble valgt:

Styreleder: Arne Dahlsrud – valgt for 2 år

Styremedlem: Morten Hiemeyer – ikke på valg, har 1 år igjen

Styremedlem: Johan Gustafsson – valgt for 1 år

Styremedlem: Amelia Lisiecka – valgt for 2 år

Styremedlem: Kamilya Berdigulova – valgt for 2 år

* * *

Oslo, 14. april 2026

| | | |
|---|---|---|
| _____ | _____ | _____ |
| Arne Dahlsrud | Kåre Magnus Solvåg | Gunnhild Goffeng |
| Møteleder | Protokollunderskriver | Protokollunderskriver |

# Årsregnskap Fagerborggaten 50 2025

**Signert av følgende**

*Signatur 1*

*Signatur 2*

*Signatur 3*

*Signatur 4*

*Signatur 5*

*Signatur 6*

*Signatur 7*

*Signatur 8*

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

# Bolig og Næringssameiet Fagerborggaten 50

**Org.nr. 971 274 379**

# Årsregnskap 2025

## BOLIG-OG NÆRINGSSAMEIET FAGERBORGGATEN 50

**DRIFTSRESULTAT**

| pr. 31.12. | 2024 | Bud 25 | Faktisk 2025 | Bud 2026 |
|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter:** | | | | |
| Innbetalte fellesinntekter | 1 702 286 | 1 696 684 | 1 696 608 | 2 520 000 |
| Ekstra rør og tilbakestilling | 0 | 0 | | |
| Brenselsinntekter | 1 355 448 | 1 350 549 | 1 350 708 | 750 000 |
| Andel betjening lån/sparing | 650 612 | 648 473 | 648 444 | 430 000 |
| Andre inntekter (vaskeri etc) | 5 891 | 6 000 | 19 670 | 6 000 |
| Sum inntekter | 3 714 237 | 3 701 706 | 3 715 430 | 3 706 000 |
| **Driftskostnader** | | | | |
| Styrehonorar | 120 000 | 120 000 | 120 000 | 130 000 |
| Arb avg | 16 920 | 17 000 | 16 920 | 18 330 |
| Vedlikehold bygninger/maskiner | 771 329 | 350 000 | 242 339 | 350 000 |
| Ekstra rør og tilbakestilling | 0 | 0 | 47 335 | 47 335 |
| Vedlikehold heisanlegg | 187 692 | 150 000 | 183 062 | 250 000 |
| Inst./rep. fjernvarmeanlegg | 15 888 | 40 000 | | 0 |
| Strøm gård/vaskeri/heis | 61 784 | 55 000 | 64 936 | 65 000 |
| Fjernvarme | 872 187 | 950 000 | 765 849 | 750 000 |
| Div.fremmede tjenester | 18 598 | 35 000 | 37 379 | 30 000 |
| Kabel- tv | 177 951 | 200 000 | 183 553 | 200 000 |
| Komm.avgifter | 499 119 | 515 000 | 543 032 | 545 000 |
| Rydding og renhold | 76 365 | 80 000 | 99 253 | 80 000 |
| Forretningsførerhonorar inkl ekstra og lønn | 140 713 | 145 000 | 130 662 | 145 000 |
| Revisjonskostnader | 24 550 | 26 000 | 22 563 | 25 000 |
| Forsikring bygning | 256 320 | 265 000 | 328 751 | 350 000 |
| Kjøp av utstyr | 0 | 0 | | 0 |
| Service brannutstyr | 40 739 | 40 000 | 23 730 | 25 000 |
| Driftsmateriell/uteareal | 0 | 0 | | 0 |
| Diverse kostnader | 22 246 | 20 000 | 15 336 | 20 000 |
| Vaktmester | 164 241 | 190 000 | 241 288 | 240 000 |
| | | | | 0 |
| Sum driftskostnader | 3 466 642 | 3 198 000 | 3 065 988 | 3 270 665 |
| | | | | 0 |
| **Driftsresultat** | 247 595 | 503 706 | 649 442 | 435 335 |
| | | | | 0 |
| **Netto Finans** | | | | 0 |
| | | | | 0 |
| Finansinntekter | 28 511 | 20 000 | 29 747 | 30 000 |
| Finanskostnader | 105 002 | 120 000 | 96 274 | 100 000 |
| | | | | 0 |
| Netto finansposter | -76 491 | -100 000 | -66 527 | -70 000 |
| | | | | 0 |
| **Årets resultat** | 171 104 | 403 706 | 582 915 | 365 335 |
| | | | | 0 |
| **Årets avdrag** | 20 000 | 365 000 | 379 281 | 343 500 |

## BOLIG- OG NÆRINGSSAMEIET FAGERBORGGT. 50

### BALANSE

| pr. 31.12 | Note | 2025 | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | | |
| **Omløpsmidler** | | | | |
| Bank driftskonto | | 618 932 | 368 762 | 355 277 |
| Kundefordring | | 10 609 | 40 341 | |
| Kortsiktig fordring | | 375 481 | 393 417 | 35 248 |
| Sum omløpsmidler | | 1 005 022 | 802 520 | 390 525 |
| **Sum eiendeler** | | 1 005 022 | 802 520 | 390 525 |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | | |
| **Egenkapital** | | | | |
| Akk.resultat pr. 01.01 | | -1 368 193 | -1 539 299 | -1 859 701 |
| Årets overskudd/underskudd | | 582 915 | 171 104 | 320 402 |
| Kapital pr.31.12 | | -785 278 | -1 368 195 | -1 539 299 |
| **Langsiktig gjeld** | | | | |
| Langsiktig gjeld | **1** | 1 093 470 | 1 472 751 | 1 339 346 |
| Sum langsiktig gjeld | | 1 093 470 | 1 472 751 | 1 339 346 |
| **Kortsiktig gjeld** | | | | |
| Leverandørgjeld | | 479 606 | 458 287 | 353 309 |
| Forskuddsbet. fellesutg. | | 128 876 | 109 488 | 102 885 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 88 348 | 130 189 | 134 284 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 696 830 | 697 964 | 590 478 |
| **Sum gjeld og egenkapital** | | 1 005 022 | 802 520 | 390 525 |

**Oslo, 25/3-2026**

Arne Dahlsrud
Styrets leder

Inger Lise Gruner
Styremedlem

Morten Hiemeyer
Styremedlem

Amelia Natalie Lisiecka
Styremedlem

## BOLIG-OG NÆRINGSSAMEIET FAGERBORGGATEN 50

**Brenselsoppgjør**

| **Inntekter** | **2025** | **2024** | **2023** |
|---|---|---|---|
| A konto brenselsinntekt | 1 350 708 | 1 355 448 | 1 186 176 |
| **Kostnader** | | | |
| Fjernvarme | 765 849 | 872 187 | 917 840 |
| Service fjernvarmeanlegg | 47 335 | 15 888 | 39 048 |
| Sum kostnader | 813 184 | 888 075 | 956 888 |
| **Over + / underskudd -** | 537 524 | 467 373 | 229 288 |

Det er innkalt 12 måneder felleskost og brensel i 2025
Brenseloppgjør avregnes ikke.

**Note 1**
Sameiet har 2 lån i BN Bank på totalt kr 1.093.470

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **Skagen Eiendomsforvaltning AS**

# Styrets årsberetning Fagerborggaten50 2025

**Signert av følgende**

*Signatur 1*

*Signatur 2*

*Signatur 3*

*Signatur 4*

*Signatur 5*

*Signatur 6*

*Signatur 7*

*Signatur 8*

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

**BOLIG- OG NÆRINGSSAMEIET FAGERBORGGATEN 50**
**STYRETS ÅRSBERETNING 2025**

**Styrets sammensetning**

| | |
|---|---|
| Leder: | Arne Dahlsrud |
| Medlemmer: | Morten Hiemeyer Inger Lise Gruner Amelia Lisiecka |

**Styrets arbeid.**
Det ble i løpet av det siste året avholdt 5 styremøter. Samtidig har det vært jevnlig kontakt mellom styrets representanter og forretningsfører vedrørende sameiets drift.

Merkantilbygg har nå solgt alle sine boligseksjoner og eier nå kun garasjeseksjonen

Fra og med 1.januar 2023 ble det inngått avtale med Home-Net ( nå Global Connect) om nytt fiberanlegg for sameiet. Dette har fungert bra også i 2025 og avtalen fortsetter videre.

Styret har fulgt opp arbeider med, HMS og avtale med Norsk Brannvern ( se eget punkt ), reparasjon av heiser, nødvendig vedlikehold og reperasjoner ,dugnad , opprydning av forsøpling i fellesområder, med mer.

Spesielt når det gjelder forsøpling rundt søppelhusene har sameiet flere ganger måttet be om hjelp for å få ting fjernet på sameiets regning.

Det har i løpet av året vært en del problemer med at inngangsdørene i oppgangene har stått mye ulåst. Det er derfor i 2025 installert nye elektriske dørpumper i alle oppganger

**HMS og internkontroll**
Sameiet har avtale med Norsk Brannvern som årlig gjennomfører kontroll av fellesområder og leilighetene, og styret følger opp behov for utbedringer i fellesområdene.

Styret la i år som i fjor til rette for forenklet kontroll, og har informert eiere og beboere via mail , oppslag i alle oppganger og i Facebook-gruppen. Det er allikevel ikke alle leiligheter som har blitt kontrollert, og styret minner om at det er enhver eiers ansvar å sørge for forsvarlig brannsikkerhet i sin seksjon.
Resultatet av denne kontrollen var langt fra tilfredstillende. Kun 60% av leilighetene ble kontrollert på grunn av manglende adkomst og det ble registrert mangler i 43% av de kontrollerte leilighetene.

**Sameiets stilling**
Inntektene utgjorde i 2025 kr. 3.715.430.-
Årsresultat ble kr. 582.915.-
Sameiets langsiktige gjeld er etter opplåning ved årets slutt er kr. 1.093.470.-

**Fellesarealer**
Det er naturlig med noe slitasje i en gammel bygård, men seksjonseiere og beboere har et felles ansvar for å forsøke å holde dette til et minimum. Det oppstår en del skader på trappeoppganger, inngangsdører og heiser, spesielt i forbindelser med ut- og innflytting, samt oppussing, så styret vil påminne alle om å vise forsiktighet. Seksjonseiere som leier ut har et ekstra ansvar for å følge opp sine leietakere ved ut- og innflytting.

Det vil som tidligere år bli gjennomført en ryddeaksjon før eller etter fellesferien 2026 via innleid hjelp. Det vil i den forbindelse leies inn en container hvor beboere også kan kaste skrot.
Styret ber innstendig alle beboere om å følge ordensreglene og holde fellesområdene ryddige for private eiendeler og søppel. Dette gjelder også utenfor søppelskurene, da renovasjonsetaten ikke tar med gjenstander som plasseres der.

**Kapitalinnbetaling**
Styret mener det ikke er behov for å øke husleien i 2026,

**Forretningsfører**
Sameiets forretningsfører har i 2025 vært Erik Glende Johnsen , Skagen Eiendomsforvaltning

**Vaktmester**
Sameiet har også i år hatt avtale med Frode Gran Service A/S

**Renhold.**
Sameiet har i 2025 har hatt renholdsavtale med Cleanit AS

**Forsikring**
Sameiet har forsikringsavtale med Gjensidige.

**Miljø og fortsatt drift**
Styret har bestått av 2 kvinner og 2 menn. Sameiet bestreber seg på likestilling mellom kjønn. Sameiet forurenser det ytre miljø i begrenset grad. Regnskapet er satt under forutsetning av fortsatt drift.

Oslo, 25.03.2026

Arne Dahlsrud
sign.

Inger Lise Gruner
sign.

Morten Hiemeyer
sign.

Amelia Lisiecka
sign.

Utkast til reviderte vedtekter ble behandlet og godkjent av styret 06.02.2024

# Vedtekter for

BOLIG - OG NÆRINGSSAMEIET FAGERBORGGATEN 50

- Opprinnelig vedtatt på sameiermøte 27. april 2000.
- Endret 31. mars 2019 i forbindelse med at ny eierseksjonslov trådte i kraft 1. januar 2018.
- Revidert av styret og fremmes som sak på årsmøte 16. april 2024.

---

## 1. Om sameiet

Sameiets navn er Bolig og næringssameiet Fagerborggaten 50. Sameiet består av eiendommen Fagerborggaten 50, gårdsnummer 216, bruksnummer 33 i Oslo kommune. Sameiet består av 61 seksjoner, hvorav 59 boligseksjoner, 1 næringsseksjon og 1 garasje. Sameiebrøken er den eierandelen som er tinglyst for hver seksjon.

## 2. Bruken av seksjonen

Boligseksjonene skal kun brukes til beboelse og ellers i samsvar med eierseksjonsloven. Bruksenhetene og fellesarealer må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre beboere.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for det indre vedlikeholdet av sin bruksenhet, herunder våtrom, dører, vinduer, balkonger og boder. Vedlikehold av radiatorkraner omfattes av eiers indre vedlikeholdsansvar.

## 3. Rettslig rådighet

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Utover dette er det ingen begrensninger i den rettslige rådigheten over seksjonene. Ved salg av en seksjon skal det gis melding til forretningsføreren.

Dersom en seksjonseier leier ut hele seksjonen, skal det gis melding til forretningsføreren om leietakeren(e)s navn. Videre skal seksjonseieren opplyse om sin adresse. Det er seksjonseiers ansvar at leietakere gjøres kjent med sameiets vedtekter og husordensregler.

## 4. Felleskostnader og fellesinntekter

Felleskostnader og fellesinntekter fordeles etter sameiebrøken. Det er gjort ett unntak fra dette der garasjeseksjonen (seksjonsnummer 1) dekker en mindre andel av felleskostnadene enn sameiebrøken skulle tilsi, ref. protokoll fra sameiermøte 21.16.1991.

Dersom det er særlige grunner for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Felleskostnader skal forskuddsbetales hver måned og kan

omfatte avsetning til fremtidig vedlikehold. Beløpets størrelse bestemmes på årsmøtet som kan delegere til styret å treffe nærmere bestemmelser innenfor en angitt ramme. Utgifter til trappevask kan innkasseres særskilt.

## 5. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

I samsvar med eierseksjonsloven har seksjonseierne lovbestemt pant i hver seksjon for skyldig andel av felleskostnader og andre krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet utgjør maksimalt et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 6. Styret

Sameiet ledes av et styre på fem medlemmer, inklusiv styreleder, som velges for to år av gangen. Styreleder velges særskilt. Styret skal føre referat fra styremøtene. Styret kan gjøre vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Styret ansetter forretningsfører og eventuelt vaktmester. Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av styrelederen og ett styremedlem.

## 7. Årsmøtet

### 7.1. Årsmøtets myndighet og om mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som gir noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år, som regel innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

Enhver seksjonseier kan møte ved fullmektig, som må ha skriftlig fullmakt.

### 7.3. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøtet med minst to ukers skriftlig varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal angi de sakene årsmøtet skal behandle. Saksdokumenter skal så vidt mulig sendes ut sammen med innkallingen.

### 7.4. Saker som årsmøtet skal behandle

På årsmøte behandles:

1. Styrets årsberetning og revidert regnskap.
2. Styrets forslag til budsjett for neste år.
3. Valg av styre og revisor, samt fastsetting av godtgjørelse for disse.
4. Andre saker som måtte være nevnt i innkallingen.

Årsmøtet kan fastsette husordensregler.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter punkt 7.2.

På årsmøtet har hver seksjonseier (hver seksjon) én stemme.

### 7.5. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

## 8. Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

All kommunikasjon fra styret til seksjonseierne foregår i hovedsak elektronisk. I tillegg kan oppslagstavlene som henger i hver oppgang benyttes. Seksjonseier har ansvar for at styret til enhver tid har korrekt e-post adresse.

Det er seksjonseiers ansvar at leietakere gjøres kjent med viktig informasjon fra styret.

## 9. Endring av vedtektene

Vedtektene kan endres med et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet, så lenge endringene ikke er av slik art at den etter eierseksjonsloven krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Oslo, Dato

Utkast til reviderte husordensregler ble behandlet og godkjent av styret 06.02.2024

# Husordensregler for

BOLIG - OG NÆRINGSSAMEIET FAGERBORGGATEN 50

- Sist oppdatert og vedtatt på årsmøtet 22. juni 2020.
- Revidert av styret og fremmes som sak på årsmøte 16. april 2024.

---

Husordensreglene skal skape gode forhold for alle beboerne i sameiet. I tillegg til å informere om plikter og regler som gjelder for beboerne, ønsker vi å sikre trivsel og hygge i hjemmene og at vi som bor her opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Husordensreglene er en del av husleiekontrakten. I tillegg vil løpende meldinger og beskjeder fra styret til beboerne gjelde på samme måte som husordensreglenes bestemmelser.

Ved utleie er det eiers ansvar å videreformidle husordensreglene til leietakere og sørge for at disse blir overholdt.

**FELLESAREALER**

Inngangsdørene skal være låst til alle døgnets tider. Dørene til loft, kjeller, sykkelrom, vaskeri m.m. skal også alltid være låst.

Fugler o.l. må ikke mates fra vinduer, balkonger eller rett utenfor husveggen da dette lett kan føre til store plager med rotter og andre skadedyr.

Fyrstikker eller levende lys må ikke benyttes i kjeller eller på loft.

Beboerne er ansvarlig for renhold av egen dørmatte og gulvet under den. Dette er ikke renholdspersonalets ansvar.

Av hensyn til brannsikkerhet og generell fremkommelighet skal det ikke settes gjenstander i gårds- og portrom, trappeganger eller øvrige fellesareal.

**SYKLER**

Sykler skal parkeres i sykkelbodene til de respektive oppgangene og ikke settes ved innganger i fellesarealene. Sykler som ikke er i bruk skal ikke oppbevares i sykkelbodene.

Feil hensatte sykler vil bli fjernet.

**SØPPELHÅNDTERING**

Alt søppel som kastes i avfallsbeholderne må pakkes forsvarlig inn iht. retningslinjene fra kommunen. Stor pappemballasje må deles opp før det plasseres i beholderen.

**Vær miljøbevisst!** Kast ikke glass eller annet spesialavfall i avfallsbeholderne, men bruk containerne som er utsatt til dette i nærområdene og gjenbruksstasjoner.

Emballasje, store esker o.l. etter eksempelvis flytting må ikke settes utenfor avfallsbeholderne. Renholdsverket tar ikke dette med seg. Slikt avfall må den enkelte selv kjøre bort.

Det gjennomføres en årlig dugnad ved innleid hjelp, hvor det også blir bestilt container. Dato for dugnaden blir opplyst til sameiet i god tid, og det er da også mulig for beboere å kaste avfall i containeren.

**DYREHOLD**

Eventuelt dyrehold må ikke være til sjenanse for andre beboere. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene. Hvis dette skjer, må dette fjernes med det samme.

**VASKERI**

Det er én vaskemaskin og én tørketrommel til beboernes disposisjon i oppgang A. Beboerne som benytter seg av dette betaler via en app. Det er veiledning for dette tilgjengelig i vaskeriet. Vasketider er hverdager fra kl. 08.00-20.00. Beboerne er ansvarlig for maskinene når de brukes.

Forlat vaskeriet slik du selv forventer å finne det. Etter bruk av vaskeriet skal både maskiner og gulv være ordentlig rengjort og i orden. Kloakksluk og losamler i tørketrommel skal være fri for tøyrester, lo og annet avfall.

**BALKONGER/TERRASSER**

På/fra balkonger, terrasser og vinduer må det ikke tørkes, luftes, ristes eller bankes tøy, tepper o.l. Gulvtepper og dørmatter må heller ikke bankes eller ristes fra de samme steder.

Balkonger og terrasser må ikke brukes som lagringsplass for esker, aviser, søppel, gamle møbler o.l. Balkonger, terrasser og sluk må holdes rene slik at man unngår fugleplager, lekkasjer m.m.

Det er ikke tillatt å grille på balkongene. Det er kun leilighetene på toppen av bygningen som har lov til å grille på tilhørende terrasse, men kun med elektrisk grill.

**BAD/KJØKKEN**

Beboerne er selv ansvarlig for alle skader som påføres leiligheten. Skyll vasker og sluk med avløpsåpner av typen Mudin eller tilsvarende med jevne mellomrom. Dette løser opp fett og belegg og hindrer tette sluk.

Vedlikehold og reparasjoner av kraner, sluk m.m. i leilighetene går inn under indre vedlikehold og må holdes i stand og repareres for beboerens regning. Vannkraner må etter tapping lukkes forsvarlig.

Beboerne må sørge for at det ikke oppstår frysning av vannledninger eller tilstopping av vasker/sluk i leiligheten. Eieren/leietakeren plikter i tilfelle å utbedre enhver skade for egen regning.

Ventilasjonshetter over komfyr kan bare brukes med kullfilter. Det er ikke tillatt å installere egen vifte, da dette vil føre til overtrykk i ventilasjonssystemet slik at luften kommer ut i andre leiligheter.

**SENTRALVARME**

Sentralvarmeradiatorene må reguleres slik at det kun benyttes nødvendig varme. Når alle er oppmerksomme på fornuftig bruk vil dette bety store besparelser på brenselsutgiftene.

**BRANNVERN**

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser. Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger). Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

Som en del av sameiets systematiske HMS-arbeid vil det én gang i året gjennomføres befaring og kontroll av Norsk Brannvern. Eiere er ansvarlige for å tilgjengeliggjøre sine leiligheter for en slik befaring.

**RØYKING**

Røyking i sameiets fellesarealer er ikke tillatt. Røyking er ikke ønskelig fra balkonger og den enkelte beboer må ta hensyn til andre beboere slik at disse ikke blir unødig sjenert av røyk.

Boretten må ikke nyttes slik at det er til unødvendig eller urimelig skade eller ulempe for øvrige beboere. Derfor forventes det fra sameiets side at de som røyker tar hensyn til andre beboere og ikke røyker fra balkongen når en blir gjort oppmerksom på at dette skaper ulemper for andre.

**RO**

Det skal holdes vanlig ro i leilighetene. Mellom kl. 22 og kl. 07 skal det normalt være nattero. Dette gjelder også boligenes balkonger/terrasser. Skal det holdes selskap etter kl. 22, skal man i god tid varsle andre beboere dersom disse kan bli sjenert.

Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg må skje slik at det ikke sjenerer andre beboere.

**NAVNESKILT PÅ POSTKASSER**

Det skal være ensartet navneskilt på postkassene i oppgangene da dette gir et ryddig uttrykk. Hvite, enkle skilt kan bestilles hos Posten:

- Fagerborggaten 50A har postkasser med større skilt: https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-stort-hvit-7004




- Fagerborggaten 50B og Flintoesgate 2 har postkasser med mindre skilt: https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-lite-hvit-7001




Etter påminnelse kan styret skaffe skilt på eiers regning.

**SKIKK OG BRUK**

Leilighetene og fellesarealer må ikke brukes på en urimelig eller unødvendig måte som er til skade eller ulempe for andre beboere, og heller ikke på en sånn måte at det går utover sameiets omdømme.

Ved flytting og transport av møbler o.l. må det utvises forsiktighet, spesielt i inngangspartier, trapper og heisene.

Beboerne er ansvarlig for enhver skade som forårsakes av egen husstand. Dersom det oppdages skader, feil eller mangler som beboeren selv mener hun/han ikke er forpliktet til å utbedre, må beboeren melde fra om dette så fort som mulig til styret eller forretningsfører.

Dersom det antas nødvendig for å forebygge eller innskrenke skade på eiendommen, forbeholder styret seg retten til å ha adgang til og ta seg inn i leilighetene.

**STØRRE OPPUSSINGSARBEIDER I SAMEIET**

**Varsel om oppussing**

Større oppussingsarbeider i sameiet skal varsles med oppslag i oppgangene senest to uker før arbeidet starter. Varselet skal også sendes til styret på epost. Varselet skal opplyse om antatt dato for ferdigstillelse.

Dersom arbeidet medfører at vann må stenges, skal dette varsles senest 24 timer i forveien.

Utkast til reviderte husordensregler ble behandlet og godkjent av styret 06.02.2024

**Arbeidstid**

Arbeidet skal starte tidligst kl. 08.00. Ved særlig støyende arbeid som pigging av gulv, rivning av vegger og boring skal ikke arbeidet starte før kl. 09.00 og avsluttes senest kl. 17.00.

Lørdager avsluttes arbeidet senest kl.15.00. Arbeid på søndager skal ikke forekomme.

**Renhold**

Ved arbeidsdagens slutt skal heiser/inngangsparti rengjøres for eventuell tilgrising.

**Annet**

Inngangsdør skal holdes lukket under hele rehabiliteringsperioden. Det må sørges for at håndverkerne har nøkler og at heisene ikke blir overbelastet.

Dersom beboere mener at det er oppussingsprosjekter som ikke følger disse reglene, tar beboer direkte kontakt med eier av leiligheten det pusses opp i.

**ENDRING AV HUSORDENSREGLENE**

Husordensreglene kan endres innenfor rammen av eierseksjonslovens bestemmelser om ordensregler. Endringer besluttes av årsmøtet med alminnelig flertall.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 • 41 72 00

**KOPI**

Oslo, den

**1o. oktober 1963.**

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
**Fagerborggt. 50**
Arbeidets art
**Boligblokk**
Bygningens art

Journalnr.
**55/2014**
Avsluttende synsforretning
**1/12-59**

Byggherre
**A/S Fagerborggatens 50 v/D.Hestnes, Fagerborggt.5o. Oslo.**
Byggemelder
**Arkitekt Jan Lie-Nielsen, Nedre Skogvei 12, Bestum.**
Ansvarshavende
**Murmester Olaf Osvold, Karl Johans gt. 8, Oslo.**

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

**Forbehold:**

**Garasjen er ikke tillatt brukt som lager.**

Distriktsingeniør
**G. Heber**

**H. Greftegreff**
**Bygningsinspekt**

*Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og for ligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byg melding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har*

3000. 8. A. 63/42. —

Fagerborggt.

Nr. 50

J. nr. 2014/55

Bolig Bygg.

02014

# BYGGEMELDING.

(innleveres i 3 eksemplarer, helst maskinskrevet).

Til Oslo bygningsråd.

I henhold til bygningslovens § 131 og overensstemmende med vedlagte stk. tegninger, byggebeskrivelse og konstruksjonsberegninger meldes herved byggearbeid som aktes utført på :

**Fagerborggaten** gåte nr. **50.** :

gnr. bnr. parsell av bnr.

Melding om ansvarshavende ~~vedlegges~~ innsendes senere.

Arbeides art : **Nybygg, boligbygg.**

Ferdig attestert 10/10-1963.

(fortsettelse se baksiden.)

Det søkes dispensasjon fra i anledning :

bygningslovens (vedtektenes) §

bygningsforskriftenes kapital §

Følgende naboer er varslet under henvisning til bygningslovens § 132.3. (mrk. Naboene skal varsles i Rek. brev. Kvittering fra Postkontoret og gjenpart av brev vedlegges byggemeldingen.)

**Fagerborggt. nr. 48 og nr. 54. Fagerborg skole.**
**Kirkev. nr. 143.**

Naboene er gjort merksam på at eventuelle protester skal sendes bygningskontrollen omgående, og at naboene har anledning til å se byggemeldingen hos anmelder eller byggherre.

BYGNINGSKONTROLLEN
010541 17.JUN.55
Gnr. bnr.

Oslo, den

Eier : ⅛ FAGERBORGGT. 52/50
Adr: 1. Sverige

Fagerborggt 52
Tlf: 601902

Anmelder:
Adr.:
Tlf.:

Jan Lie-Nielsen

JAN LIE-NIELSEN
ARKITEKT M.N.A.L
NEDRE-SKOGVEI 12 BESTUM TLF. 55 72 47

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Ekspedisjonsdokument**

Bygningskontrollens reg.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Arbeidssted: Fagerborggaten 52 | | Journalnr. | Tegn.nr. |
| Arbeidets art: 3 stk. personheiser | | Innlevert | 33-34-35/58 |
| Bygningens art | | | |
| Byggherre | | | |
| Byggemelder | | | |

KONTROLLEN MED HEISANLEGG OSLO

Last : 4 personer Hast.: 0,7 m/sek.

Heisene går i støpte sjakter fra sokkeletasje til 6. etasje med 7 stoppesteder. Ved hvert av disse innsettes enfløyede ildsikre sjaktdører.
Ildsikkert maskinrom ligger rett over sjaktene.
Heisstolene er av tre med en åpning uten grind, bevegelig gulv.
Anmeldelsene kan godkjennes såfremt det bygningsmessige er i orden.

KONTROLLEN MED HEISANLEGG
OSLO 28/2 1958
W. S.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
003754 -3 MARS 58
Gnr. Bnr

Det bygningsmessige er i orden
Oslo 14/4-58
E. Halvorsen

6000 10-56 R.A

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

**Byggemelding 2**
for mindre arbeider. TILLEGGS MELDING
*Innsendes i 2 eksp.*

| Arbeidssted (adresse) | Gårdsnr. | Bruksnr. | Parsellnr. |
|---|---|---|---|
| Fagerborggt 52 | | | |

| Byggherre | Adresse og telefonnr. |
|---|---|
| A/S Fagerborggt 52 | Neuberggt 29 |
| **Byggemelder** | **Adresse og telefonnr.** |
| Peter Sommer arkt mnal | |

**Arbeidets art:**
Peis i stue 601
Glasstenfeldt i stue 601

OSLO BYGGETROLL
MOTTATT
27 FEB 1959

**Bilag:**
Tegn 15241 Gavitegning med glasstenfelt
15242 Skjema av peis
15243 Plan av 6.etasje

**Følgende naboer er varslet i rek. brev:**
*Gjenpart av varselbrev med postvesenets kvittering, vedlegges. Byggemelder er selv ansvarlig for riktig varsling.*

Byggmester Nils S Stiansen, Hoffsvn 30
(vedr.glassten i gavl mot tak til Fagerborggt 48)

| Brutto areal | | For bygningskontr. § | Gebyr |
|---|---|---|---|
| ei | m² | 8 | 20- |
| " | " | 2 | 30- |
| " | " | | |
| " | " | | |
| Sum | m² | | |
| i. m. nye vegger | m | | |
| Konstruksjon | | | |
| Enkeltrom i tilbygg | | | |
| Antatt verdi | | Sum | 50- |

**Byggebeskrivelse:**
Glasstenfeltet murès inn i en utbygget omramning av 25 cm lettbetong.
Feltets størrelse 200x140.

*Fortsett om nødvendig på omstående side.*

**Det søkes unntak fra:** **i anledning:**

Bygn.vedtektens §:

Byggeforskr. kap. § pkt.

Oslo, den 24.2.59

⅛ FAGERBORGGT. 52

Byggherrens underskrift.

Byggemelders underskrift.

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

*Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnehaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.*

2-58 5000 sett. R. A. –

*Olaf Osvold A/S*
MURMESTER
Telef. ..... 423673
- privat 697525

*Oslo*, 18. august 1958.
Karl Johans gate 8[III]

Oslo Kommune ,
Bygningskontrollen,
Trondhjemsveien 5,
Oslo.

Vedr. Fagerborggt. 50-52. J.nr. 55/2014.

Råbygget er nå oppført. ,Taket tekket og innvendige vegger oppmurt. Vi søker om pusstillatelse.

Erbødigst
OLAF OSVOLD A/S
Murmester
Olaf Osvold

OSLO BYGNINGSKONTROLL
00006 | 19. AUG. 58
Gnr. Bnr.

Pusstillatelse gitt
21/8-58

Fra

PETER SOMMER
ARKITEKT M.N.A.L.
Kr. Augustsgt. 14 II Oslo
Tlf. 33 48 00
Byggemelder Adresse

**Gjenpart av nabovarsel**
som vedlegges byggemeldingen.

Oslo, den 27.2.59

Rek.

Til eieren av Fagerborggt 48
Gårdsnr., bruksnr., parsellnr. eller bymatr.nr. og gate

Byggm Nils S Stiansen
Navn
Hoffsvn 30
Adresse
Oslo - Skøyen
Poststed

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
27 FEB 1959

Anm. byggemelding på Fagerborggt 52
Gårdsnr., bruksnr., parsellnr. eller bymatr.nr. og gate

Arbeidets art: Glasstenfelt i gavl i 6.etasje

I henhold til § 132, punkt 3 i bygningsvedtekt for Oslo varsles De herved om at undertegnede d. d. har innlevert byggemelding til Oslo bygningskontroll på ovennevnte eiendom. Tegningene er utlagt til gjennomsyn hos undertegnede eller kan sees i bygningskontrollen.
Eventuelle bemerkninger må innsendes omgående til Oslo bygningskontroll, Trondheimsveien 5III, Oslo.

Byggemelder

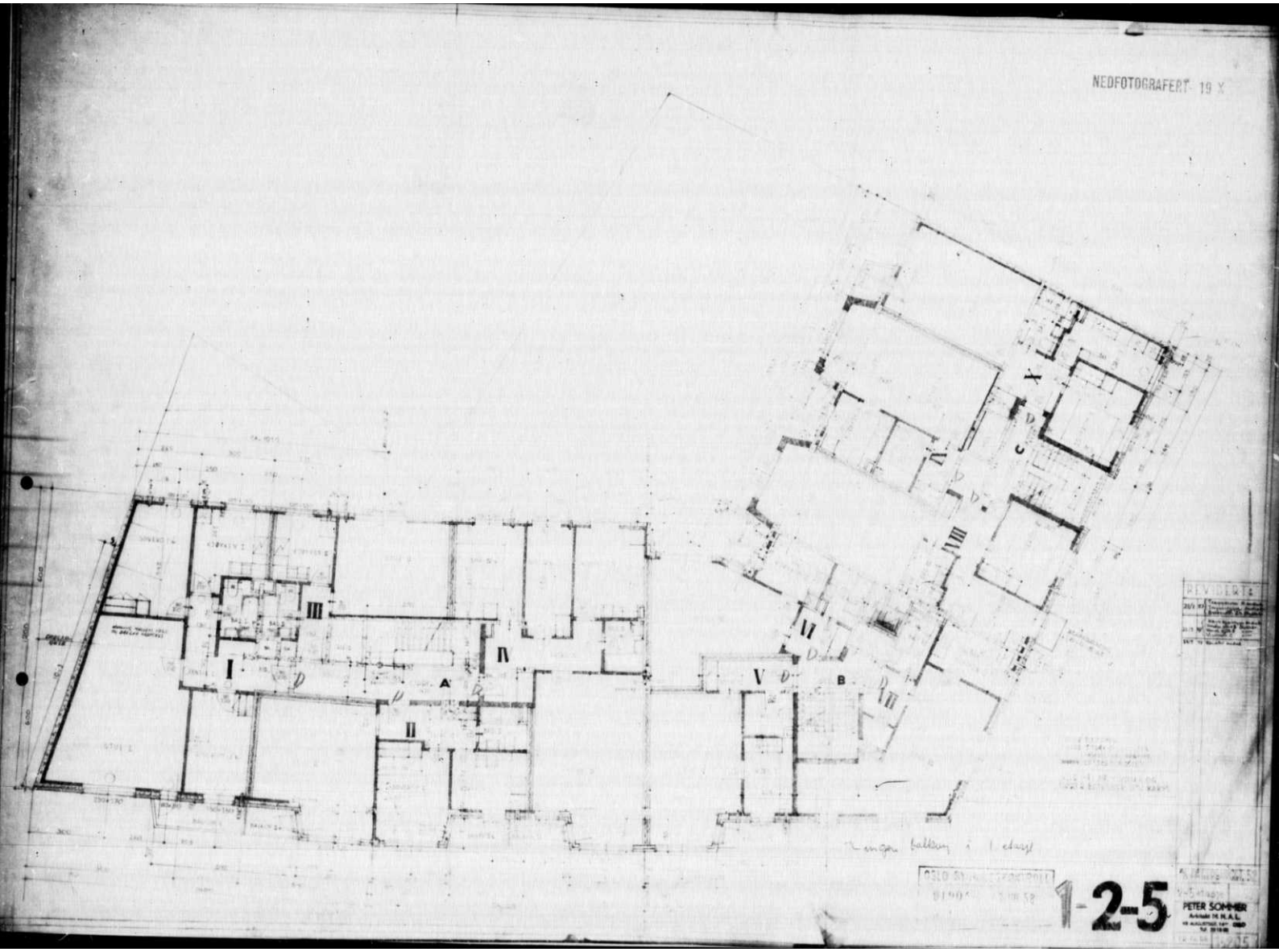
Ovennevnte nabovarsel er d. d. sendt følgende naboer og gjenboere:

| G.nr., b.nr., p.nr. eller bymatr.nr. og gate | Navn og adresse | Postkontorets rek.nr. |
|---|---|---|
| | | 574 |

Det attesteres at det d. d. er innlevert rekommanderte brev til ovennevnte adressater.

OSLO 27-2-59 REK.

Posttjenestemannens sign.


NEDFOTOGRAFERT 19 X
REVIDERT
1-2-5
PETER SOMMER

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hannah Douglas
FAGERBORGGATA 50B

Dato: 06.01.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86503297
8231017

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.216 BNR. 33

Vi viser til bestilling av 20250106 for FAGERBORGGATA 50B.

## GNR. 216 BNR. 33

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.11.1885.

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

## 1237 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

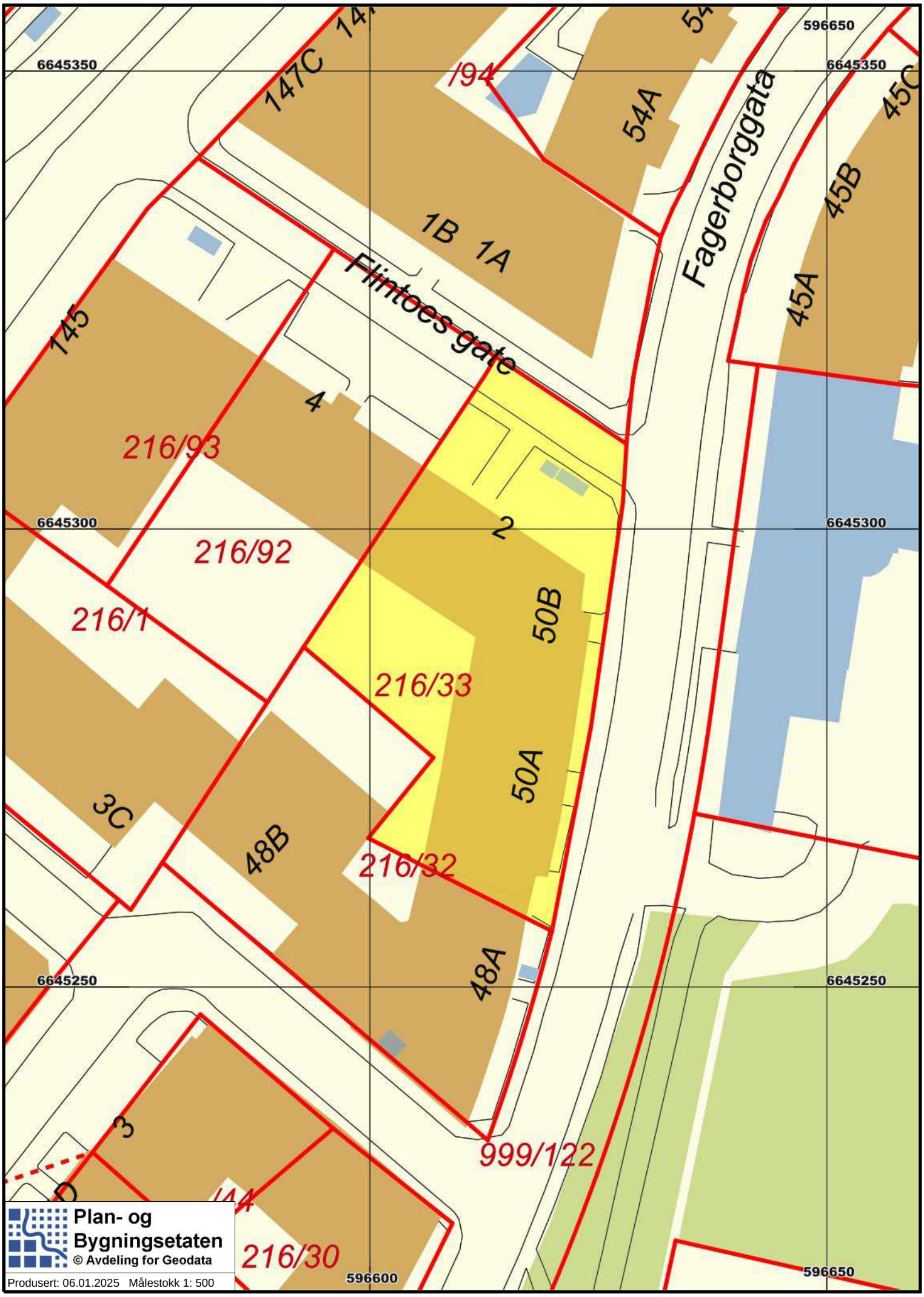
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

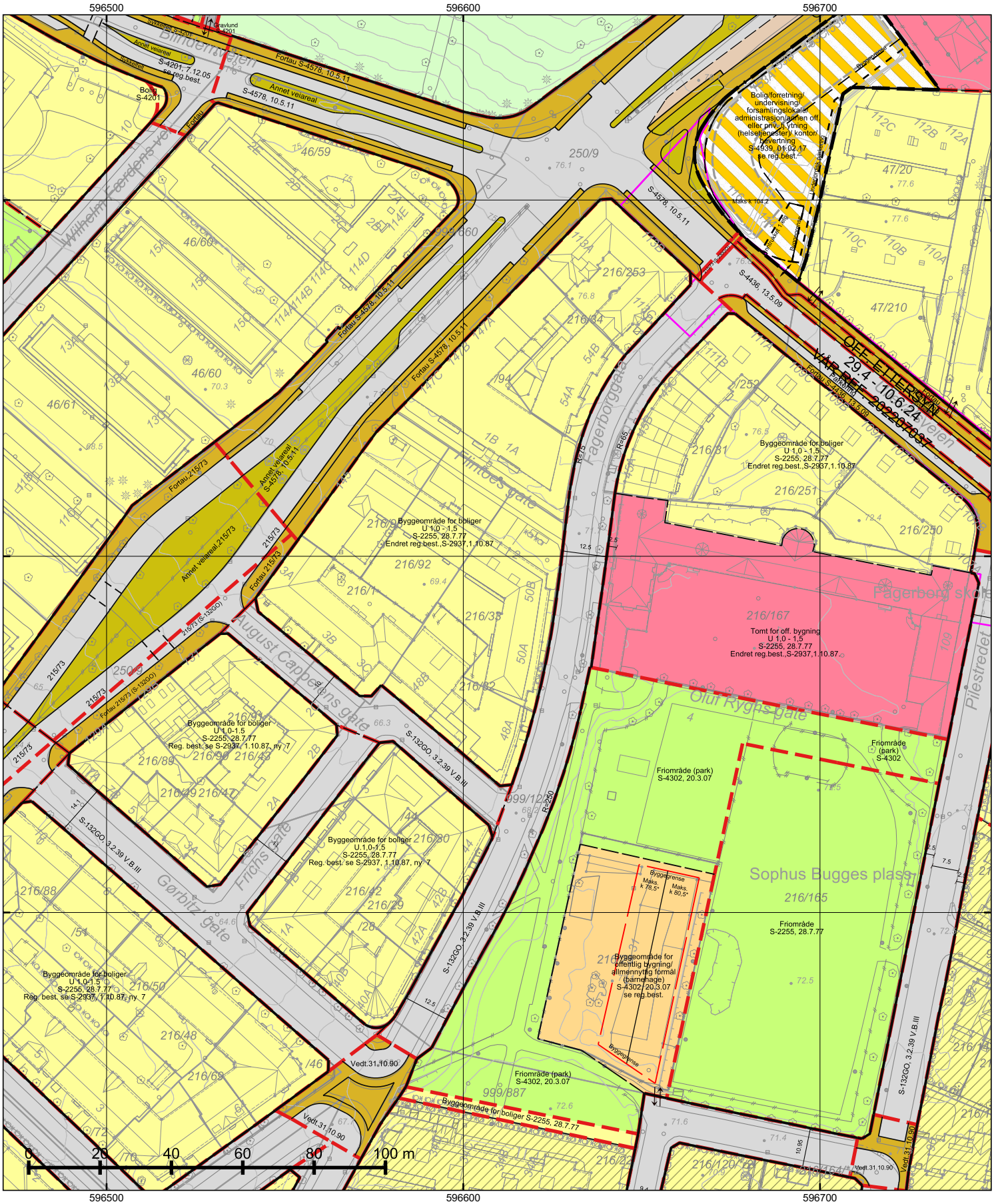
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

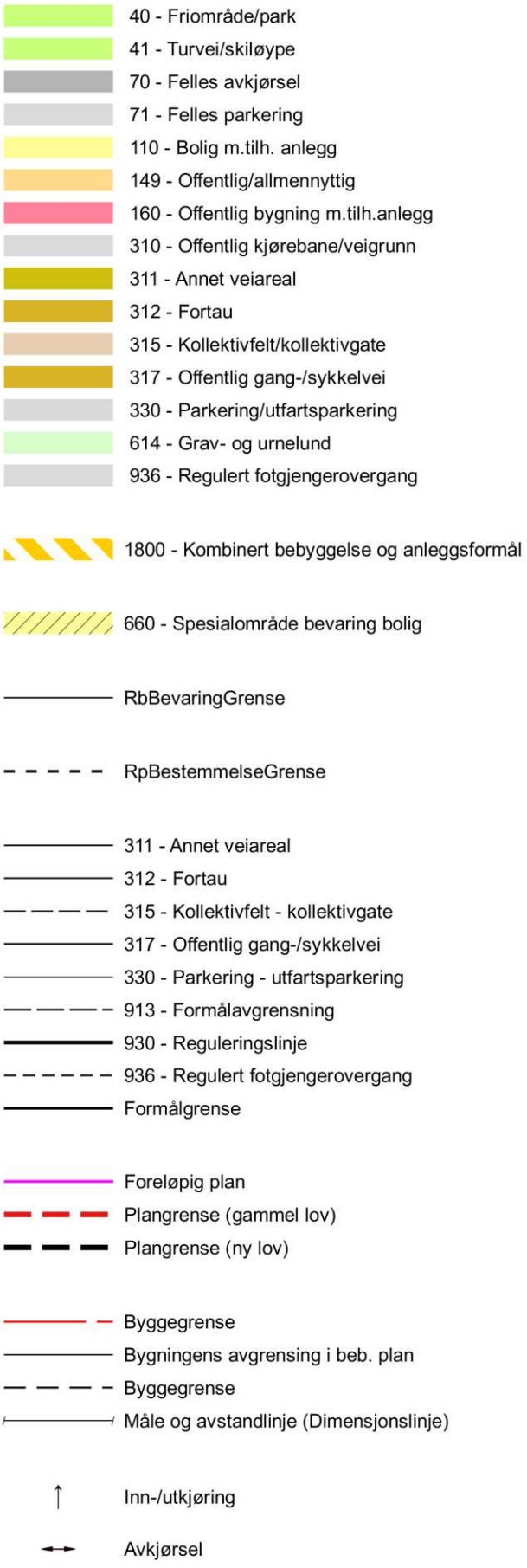
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

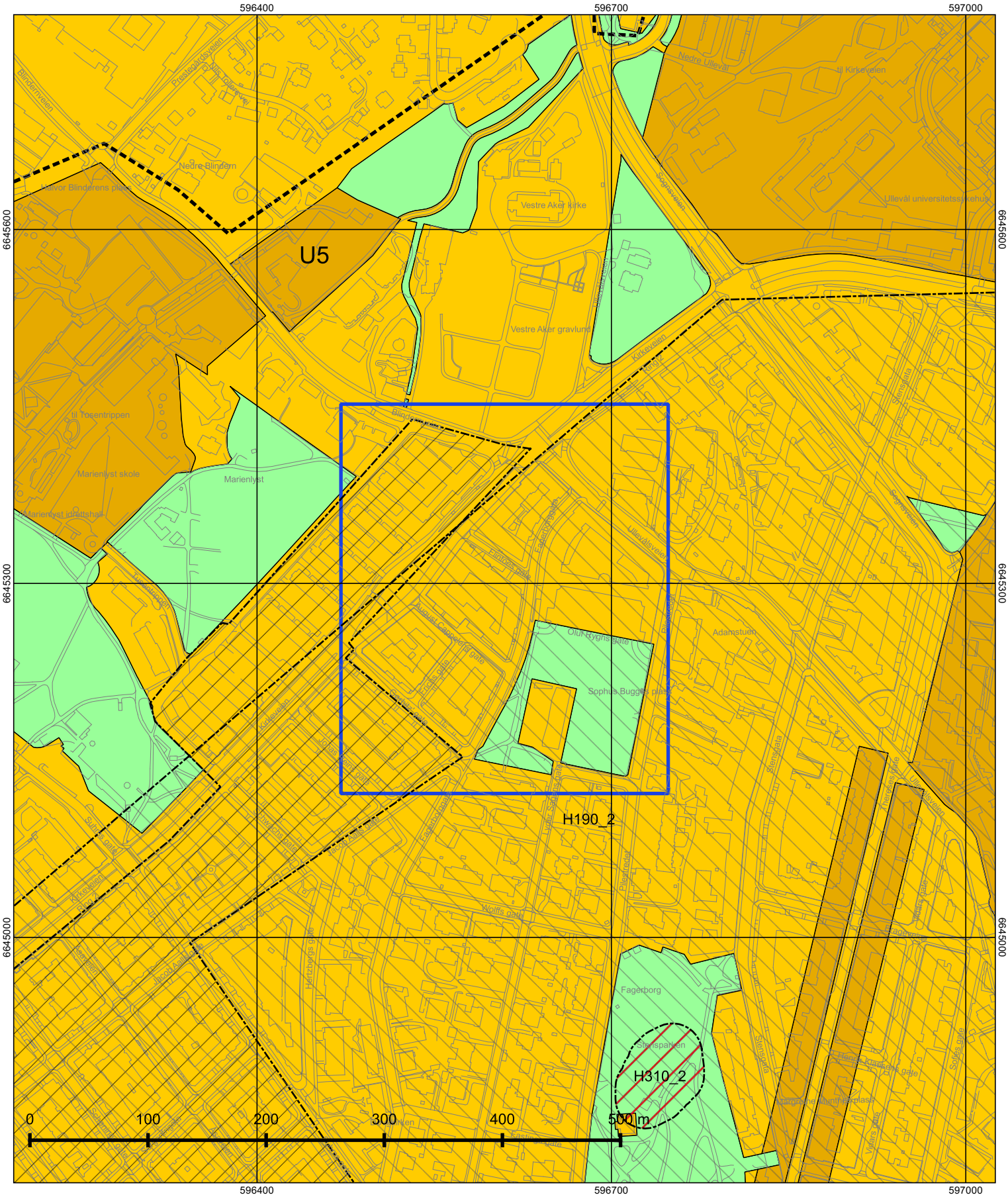
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


596650
6645350
147C
/94
54A
Fagerborggata
45B
45A
45C
1B
1A
Flintoes gate
145
4
216/93
6645300
216/92
2
50B
216/1
216/33
50A
3C
48B
216/32
6645250
48A
3
999/122
216/30
596600
596650
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 06.01.2025 Målestokk 1: 500


596500
596600
596700
6645400
6645300
6645200
Wilhelm Færdens vei
Fagerborggata
Pilestredet
Fagerborg skole
Ole Rygs gate
Sophus Bugges plass
August Cappelens gate
Gørbitz gate
Frichs gate
Fortau S-4578, 10.5.11
Annet veiareal S-4578, 10.5.11
Fortau S-4578, 10.5.11
Annet veiareal S-4578, 10.5.11
Fortau S-4578, 10.5.11
Fortau S-4578, 10.5.11
Annet veiareal S-4578, 10.5.11
Fortau S-4578, 10.5.11
S-4578, 10.5.11
S-4436, 13.5.09
Fortau S-4436, 13.5.09
Fortau 215/73
Annet veiareal 215/73
Fortau 215/73
Annet veiareal 215/73
Fortau 215/73 (S-132GO)
215/73 (S-132GO)
Fortau S-4201
Annet veiareal
Fortau
Bolig S-4201
Gravlund S-4201
S-4201, 7.12.05 se reg.best.
Bolig/forretning/ undervisning/ forsamlingslokale/ administrasjon/anlegg off eller priv. tj.ytning (helsetjenester)/ kontor/ bevertning S-4939, 01.02.17 se reg.best.
Maks k 104.2
Byggegrense
Byggegrense
Byggegrense

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 137105/86503297
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3004796

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



# Fagerborggata 50B

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 201 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Marienlyst skole (1-10 kl.)<br>971 elever, 65 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Bolteløkka skole (1-7 kl.)<br>341 elever, 18 klasser | 12 min<br>1 km |
| Ullevål skole (1-7 kl.)<br>335 elever, 17 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>416 elever, 25 klasser | 3 min<br>0.2 km |
| Vestre Aker skole (8-10 kl.)<br>31 elever, 28 klasser | 13 min<br>1 km |
| Heltberg Bislett | 14 min |
| Kristelig gymnasium<br>450 elever, 15 klasser | 14 min<br>1.3 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

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

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Vestre Aker kirke<br>Linje FB1, 20, 25, 28 | 3 min<br>0.2 km |
| Ullevål sykehus i Sognsveien<br>Linje 17, 18 | 6 min<br>0.4 km |
| Majorstuen<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 13 min<br>1.1 km |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 8 min<br>2.9 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>4.3 km |

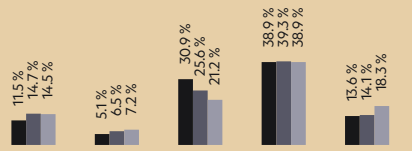
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 å...<br>69 barn | 2 min<br>0.1 km |
| Kirsebærjordet barnehage (1-5 år)<br>59 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Blindernveien SiO (0-4 år)<br>44 barn | 6 min<br>0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Fagerborg | 2 min |
| Bunnpris Adamstuen | 4 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 | 2 min |
| Fagerborg videregående | 2 min |
| Fresh Fitness Ullevål | 5 min |
| EVO Adamstuen | 9 min |

«Kjempekoselig på Fagerborg.»

— Sitat fra en lokalkjent

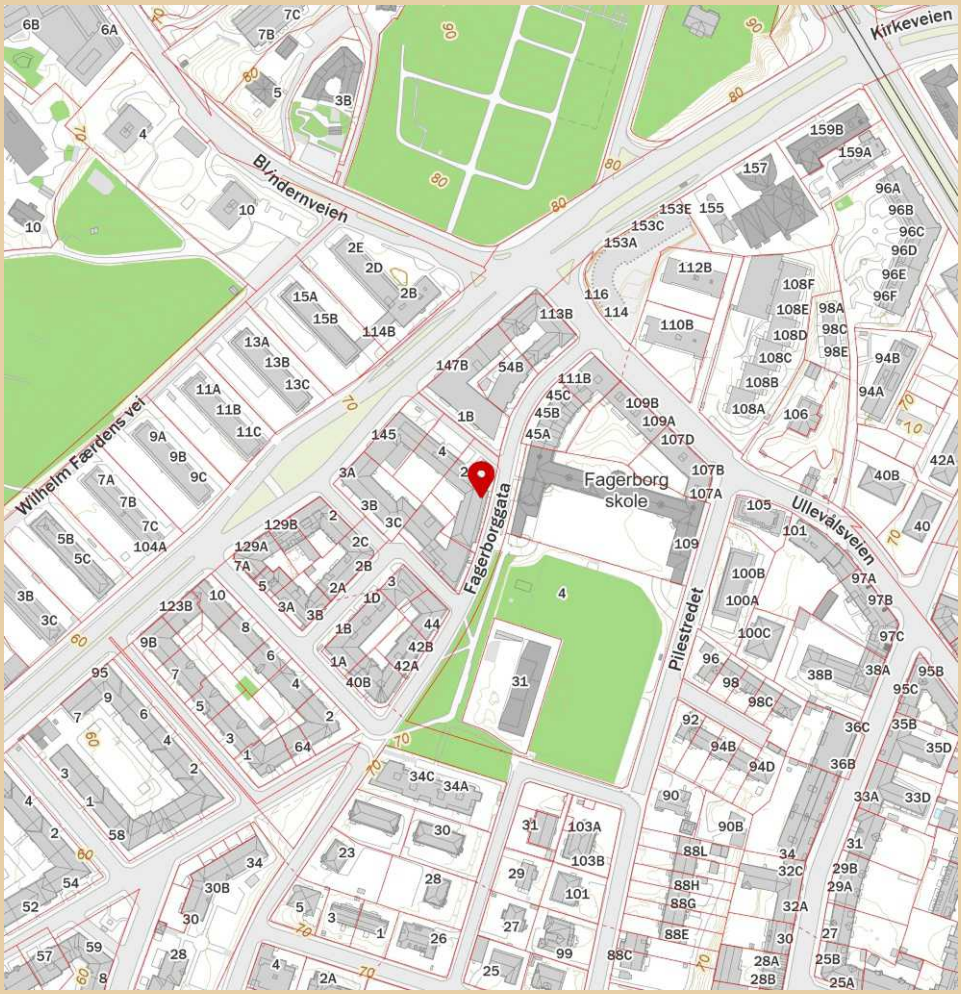
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

—

**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 50B

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 201 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Marienlyst skole (1-10 kl.)<br>971 elever, 65 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Bolteløkka skole (1-7 kl.)<br>341 elever, 18 klasser | 12 min<br>1 km |
| Ullevål skole (1-7 kl.)<br>335 elever, 17 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>416 elever, 25 klasser | 3 min<br>0.2 km |
| Vestre Aker skole (8-10 kl.)<br>31 elever, 28 klasser | 13 min<br>1 km |
| Heltberg Bislett | 14 min |
| Kristelig gymnasium<br>450 elever, 15 klasser | 14 min<br>1.3 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Vestre Aker kirke<br>Linje FB1, 20, 25, 28 | 3 min<br>0.2 km |
| Ullevål sykehus i Sognsveien<br>Linje 17, 18 | 6 min<br>0.4 km |
| Majorstuen<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 13 min<br>1.1 km |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 8 min<br>2.9 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>4.3 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 ...<br>69 barn | 2 min<br>0.1 km |
| Kirsebærjordet barnehage (1-5 år)<br>59 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Blindernveien SiO (0-4 år)<br>44 barn | 6 min<br>0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Fagerborg | 2 min |
| Bunnpris Adamstuen | 4 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 | 11 min |
| Ullevål Sykehusapotek | 9 min |
| Vinmonopolet Valkyrien | 11 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Sophus Bugges plass | 2 min |
| Fagerborg videregående | 2 min |
| Fresh Fitness Ullevål | 5 min |
| EVO Adamstuen | 9 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 50B

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 201 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Marienlyst skole (1-10 kl.)<br>971 elever, 65 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Bolteløkka skole (1-7 kl.)<br>341 elever, 18 klasser | 12 min<br>1 km |
| Ullevål skole (1-7 kl.)<br>335 elever, 17 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>416 elever, 25 klasser | 3 min<br>0.2 km |
| Vestre Aker skole (8-10 kl.)<br>31 elever, 28 klasser | 13 min<br>1 km |
| Heltberg Bislett | 14 min |
| Kristelig gymnasium<br>450 elever, 15 klasser | 14 min<br>1.3 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Vestre Aker kirke<br>Linje FB1, 20, 25, 28 | 3 min<br>0.2 km |
| Ullevål sykehus i Sognsveien<br>Linje 17, 18 | 6 min<br>0.4 km |
| Majorstuen<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 13 min<br>1.1 km |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 8 min<br>2.9 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>4.3 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 ...<br>69 barn | 2 min<br>0.1 km |
| Kirsebærjordet barnehage (1-5 år)<br>59 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Blindernveien SiO (0-4 år)<br>44 barn | 6 min<br>0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Fagerborg | 2 min |
| Bunnpris Adamstuen | 4 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 | 11 min |
| Ullevål Sykehusapotek | 9 min |
| Vinmonopolet Valkyrien | 11 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Sophus Bugges plass | 2 min |
| Fagerborg videregående | 2 min |
| Fresh Fitness Ullevål | 5 min |
| EVO Adamstuen | 9 min |

«Kjempekoselig på Fagerborg.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

—

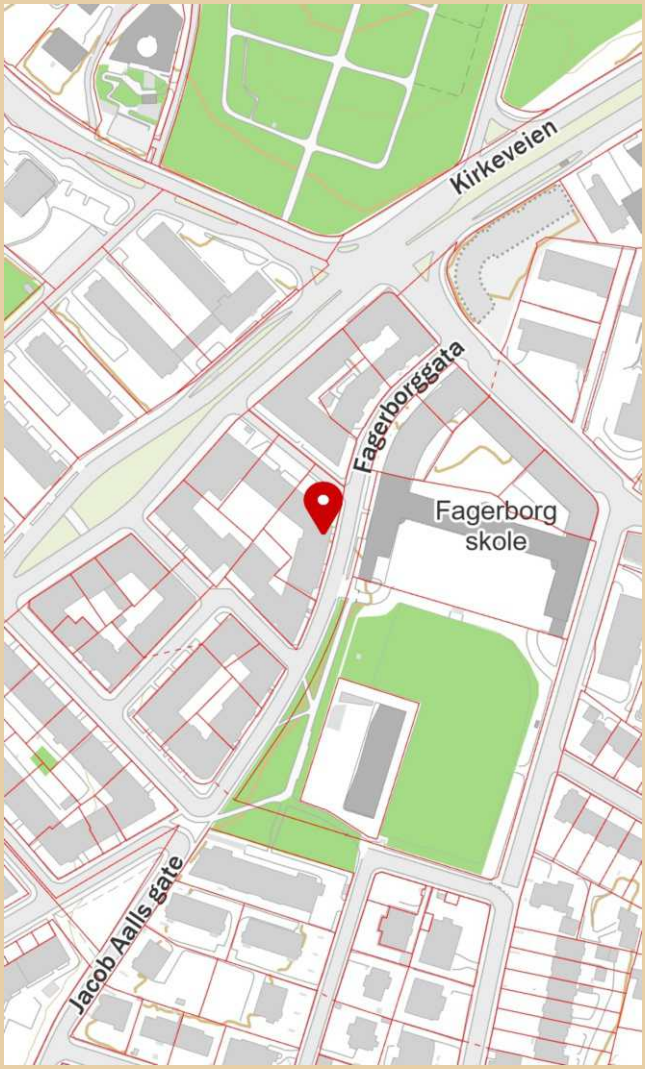
**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100

—

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Trikk




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

# 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 50B, 0360 Oslo
Gnr. 216, Bnr. 33, Snr. 23, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
6260130


**Meglerforetak:** PrivatMegleren PARK

**Saksbehandler:** Hannah Douglas

**Telefon / Mobil:** 22 59 50 10 / 473 57 438

**E-post:** hannah.douglas@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.

---